

Årsredovisning
för
Livi Fastigheter Holding AB

559277-6750

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:


Irfan Turan, Styrelseledamot

Årsredovisning
för
Livi Fastigheter Holding AB
559277-6750
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Livi Fastigheter Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta andelar i dotterföretag.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2020/21 (15 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -8 367 | -8 700 | 103 511 | 9 276 |
| Soliditet (%) | 28,3 | 38,4 | 62,7 | 21,4 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | 110 946 005 | -8 700 317 | 102 270 688 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -8 700 317 | 8 700 317 | 0 |
| Årets resultat | | | -8 366 980 | -8 366 980 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 102 245 688 | -8 366 980 | 93 903 708 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| balanserad vinst | 102 245 688 |
| årets förlust | -8 366 980 |
| | 93 878 708 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 93 878 708 |
| | 93 878 708 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| | | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -194 337 | -180 146 |
| | | -194 337 | -180 146 |
| Rörelseresultat | | -194 337 | -180 146 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 3 | 871 164 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 570 091 | 40 837 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -9 613 898 | -8 561 008 |
| | | -8 172 643 | -8 520 171 |
| Resultat efter finansiella poster | | -8 366 980 | -8 700 317 |
| Resultat före skatt | | -8 366 980 | -8 700 317 |
| Årets resultat | | -8 366 980 | -8 700 317 |

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6, 7

244 377 740

216 977 740

Fordringar hos koncernföretag

8

65 736 393

48 108 036

310 114 133

265 085 776

Summa anläggningstillgångar

310 114 133

265 085 776

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos övriga företag som det finns ett
ägarintresse i

328 770

328 770

Övriga fordringar

2 644 070

449

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

663 054

2 972 840

992 273

Kassa och bank

18 582 626

8 097

Summa omsättningstillgångar

21 555 466

1 000 370

SUMMA TILLGÅNGAR

331 669 599

266 086 146

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

102 245 688

110 946 005

Årets resultat

-8 366 980

-8 700 317

93 878 708

102 245 688

Summa eget kapital

93 903 708

102 270 688

Långfristiga skulder

9

Obligationslån

22 448 449

0

Skulder till kreditinstitut

70 750 000

70 750 000

Skulder till koncernföretag

111 806 312

51 624 412

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

22 557 700

32 454 556

Summa långfristiga skulder

227 562 461

154 828 968

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

575 870

0

Skulder till koncernföretag

1 840 881

1 840 881

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 786 679

7 145 609

Summa kortfristiga skulder

10 203 430

8 986 490

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

331 669 599

266 086 146

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------|-------------------|------------|
| Borgensåtagande | 80 400 000 | 0 |
| | 80 400 000 | 0 |

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|----------------|----------|
| Resultat vid avyttringar | 871 164 | 0 |
| | 871 164 | 0 |

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 568 347 | 40 831 |
| | 568 347 | 40 831 |

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är moderbolag men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 266 977 740 | 225 977 740 |
| Inköp | 27 400 000 | 41 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 294 377 740 | 266 977 740 |
| Ingående nedskrivningar | -50 000 000 | -50 000 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -50 000 000 | -50 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 244 377 740 | 216 977 740 |

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Livi fastigheter AB | 100% | 100% | 500 | 266 927 740 |
| Collins Properties Sweden AB | 100% | 100% | 500 | 27 450 000 |
| Nedskrivning av andelar | | | | -50 000 000 |
| | | | | 244 377 740 |

| | Org.nr | Säte |
|------------------------------|-------------|-------|
| Livi fastigheter AB | 559207-3729 | Solna |
| Collins Properties Sweden AB | 556921-2250 | Solna |

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 48 108 036 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 16 396 957 | 48 108 036 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 64 504 993 | 48 108 036 |
| Utgående redovisat värde | 64 504 993 | 48 108 036 |

Not 9 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------------|---------------------|
| Skulder som förfaller mellan två och fem år | -234 117 739 | -154 828 967 |
| | -234 117 739 | -154 828 967 |

Livi Fastigheter Holding AB
Org.nr 559277-6750

8 (8)

Stockholm

Irfan Turan
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Tilander
Auktoriserad revisor

2025081501392

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Irfan Turan

VD/Styrelseledamot

På uppdrag av: Johan Tilander

Serienummer: 226c6bc90d44c3[...]299f7db1f7816

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-06-27 13:43:50 UTC



Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-06-28 15:57:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Livi Fastigheter Holding AB
Org. nr 559277-6750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Livi Fastigheter Holding AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Livi Fastigheter Holding AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Livi Fastigheter Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst

eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Tilander
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-06-28 15:57:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.