

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Piteå 8 AB

559161-7591

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Piteå 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 25 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 25 april 2023



Jens Rastad

Styrelsen för V Real Estate Livs Piteå 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget omfattar ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr AB, org.nr. 559034-2019, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978. V Real Estate Livs AB ägs till 100% av V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124. V Real Estate AB ägs till 98,4% av Vendus Bidco AB, org.nr. 559347-5568, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen följer noggrant den utveckling som i slutet av 2022 gett ökade elpriser och marknadsräntor, och detta för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020 (9 mån)	2019/20 (7 mån)
Hysesintäkter	1 254	1 114	887	1 040
Resultat efter finansiella poster	240	164	239	554
Soliditet (%)	40	42	4	4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	5 351 237	-287 069	5 114 168
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-287 069	287 069	0
Årets resultat			153 446	153 446
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 064 168</b>	<b>153 446</b>	<b>5 267 614</b>

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 4 797 560 kronor.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 064 168
årets vinst	153 446
	<b>5 217 614</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 217 614
	<b>5 217 614</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	1 253 538	1 114 122
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 253 538</b>	<b>1 114 122</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Direkta fastighetskostnader	-193 945	-223 003
Övriga externa kostnader	-355 251	-297 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-251 660	-249 999
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-800 856</b>	<b>-770 015</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>452 682</b>	<b>344 107</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-212 870	-180 110
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-212 870</b>	<b>-180 110</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>239 812</b>	<b>163 997</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	0	-444 723
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>-444 723</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>239 812</b>	<b>-280 726</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-86 366	-6 343
<b>Årets resultat</b>	<b>153 446</b>	<b>-287 069</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	11 553 507	11 793 053
Inventarier, verktyg och installationer	3	96 539	108 652
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	10 600	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 660 646</b>	<b>11 901 705</b>

**Summa anläggningstillgångar** 11 660 646 11 901 705

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		711 972	0
Övriga fordringar		65 742	66 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		343 293	9 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 121 007</b>	<b>75 767</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		316 052	334 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>316 052</b>	<b>334 116</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 437 059</b>	<b>409 883</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 13 097 705 12 311 588

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 064 168

5 351 236

Årets resultat

153 446

-287 069

**Summa fritt eget kapital**

**5 217 614**

**5 064 167**

**Summa eget kapital**

**5 267 614**

**5 114 167**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6 053 565

6 247 281

**Summa långfristiga skulder**

**6 053 565**

**6 247 281**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

193 716

193 716

Leverantörsskulder

33 109

53 353

Skulder till koncernföretag

1 323 779

444 723

Skatteskulder

71 640

83 015

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

154 282

175 333

**Summa kortfristiga skulder**

**1 776 526**

**950 140**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 097 705**

**12 311 588**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 809 387	13 809 387
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 809 387</b>	<b>13 809 387</b>
Ingående avskrivningar	-2 016 334	-1 776 850
Årets avskrivningar	-239 546	-239 484
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 255 880</b>	<b>-2 016 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 553 507</b>	<b>11 793 053</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas.

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 125	99 918
Inköp		0
Omklassificeringar		21 207
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 125</b>	<b>121 125</b>
Ingående avskrivningar	-12 473	-1 958
Årets avskrivningar	-12 113	-10 515
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 586</b>	<b>-12 473</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 539</b>	<b>108 652</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	10 601	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 601</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 601</b>	<b>0</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 278 701	5 472 417
	<b>5 278 701</b>	<b>5 472 417</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 780 000	6 780 000
	<b>6 780 000</b>	<b>6 780 000</b>

### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr AB, org.nr. 559034-2019, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2023052510021

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen följer noggrant den utveckling som i slutet av 2022 gett ökade elpriser och marknadsräntor, och detta för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jens Rastad  
Ordförande

Mats Rengstedt  
Styrelseleamot

Sorin Valdman  
Styrelseleamot

Mattias Bülow  
Styrelseleamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Piteå 8 AB, org.nr 559161-7591

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Piteå 8 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs Piteå 8 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Piteå 8 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av V Real Estate Livs Piteå 8 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Piteå 8 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Deltagare

JENS RASTAD Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se

2023-04-04 04:38:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATS RENGSTEDT Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt  
mats@realvm.se

2023-04-03 18:15:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SORIN VALDMAN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marín Sorin Valdman

Sorin Valdman  
sorin@venandifast.se

2023-04-04 08:58:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATTIAS BÜLOW Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow  
mattias@realvm.se

2023-04-03 19:38:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ULRIKA SEWIK Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik  
ulrika.sewik@se.ey.com

2023-04-04 14:54:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet infygges: