

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Piteå 8 AB

559161-7591

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Piteå 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

  
Jens Rastad

**Årsredovisning**  
för  
**V Real Estate Livs Piteå 8 AB**  
559161-7591  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Piteå 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 98,3% 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 konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna för bolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (9 mån)
Hysesintäkter	1 837	1 254	1 114	887
Resultat efter finansiella poster	735	240	164	239
Soliditet (%)	36	40	42	4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättningens ökning från föregående år är hänförlig till omsättningshyror.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	5 064 168	153 446	5 267 614
Disposition enligt beslut av årsstämman:		153 446	-153 446	0
Årets resultat			-499 194	-499 194
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 217 614</b>	<b>-499 194</b>	<b>4 768 420</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 217 614
årets förlust	-499 194
	<b>4 718 420</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 718 420
	<b>4 718 420</b>

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

2024050809406

2024050809407

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

1 836 915

1 253 538

**Summa rörelseintäkter**

**1 836 915**

**1 253 538**

### Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

-281 115

-193 945

Övriga externa kostnader

-221 336

-355 251

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-251 660

-251 660

**Summa rörelsekostnader**

**-754 111**

**-800 856**

**Rörelseresultat**

**1 082 804**

**452 682**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

41

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-347 357

-212 870

**Summa finansiella poster**

**-347 316**

**-212 870**

**Resultat efter finansiella poster**

**735 488**

**239 812**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-1 226 792

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-1 226 792**

**0**

**Resultat före skatt**

**-491 304**

**239 812**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-7 890

-86 366

**Årets resultat**

**-499 194**

**153 446**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 313 960	11 553 507
Inventarier, verktyg och installationer	3	84 425	96 539
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	383 391	10 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 781 776</b>	<b>11 660 646</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 781 776</b>	<b>11 660 646</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		849 709	711 972
Övriga fordringar		10 021	65 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390 753	343 293
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 250 483</b>	<b>1 121 007</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		168 273	316 052
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>168 273</b>	<b>316 052</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 418 756</b>	<b>1 437 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 200 532</b>	<b>13 097 705</b>

2024050809408

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### 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

5 217 614

5 064 168

Årets resultat

-499 194

153 446

**Summa fritt eget kapital**

**4 718 420**

**5 217 614**

**Summa eget kapital**

**4 768 420**

**5 267 614**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

5 859 849

6 053 565

**Summa långfristiga skulder**

**5 859 849**

**6 053 565**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

193 716

193 716

Leverantörsskulder

37 437

33 109

Skulder till koncernföretag

2 098 224

1 323 779

Skatteskulder

11 469

71 640

Övriga skulder

30 483

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

200 934

154 282

**Summa kortfristiga skulder**

**2 572 263**

**1 776 526**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 200 532**

**13 097 705**

2024050809409

## 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 obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-2 255 880	-2 016 334
Årets avskrivningar	-239 546	-239 546
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 495 426</b>	<b>-2 255 880</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 313 961</b>	<b>11 553 507</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 125	121 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 125</b>	<b>121 125</b>
Ingående avskrivningar	-24 586	-12 473
Årets avskrivningar	-12 113	-12 113
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 699</b>	<b>-24 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 426</b>	<b>96 539</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 601	0
Inköp	372 791	10 601
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>383 392</b>	<b>10 601</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>383 392</b>	<b>10 601</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	5 278 701
	<b>0</b>	<b>5 278 701</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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.

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna för bolaget.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jens Rastad  
Ordförande

Mats Rengstedt  
Styrelseleamot

Sorin Valdman  
Styrelseleamot

Mattias Bülow  
Styrelseleamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed 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 revisorssed 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 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 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.

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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

# Deltagare

2024050809415

**KLARA CONSULTING I SVERIGE AB** 556550-4064 Sverige

## Påverkare

Miqaela Ekman  
Redovisningsekonom  
miqaela.ekman@klaraconsulting.se

Leveranskanal: E-post

**JENS RASTAD** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS OLOF MARTIN RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se  
+46707258359

**2024-04-15 09:22:13 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.79.226.96

**MATS RENGSTEDT** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt  
mats@realvm.se  
+46733586426

**2024-04-15 09:31:49 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 178.132.79.182

**SORIN VALDMAN** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIN VALDMAN

Sorin Valdman  
sorin@venandifast.se

**2024-04-15 13:22:14 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 178.132.79.182

**MATTIAS BÜLOW** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow  
mattias@realvm.se  
+46707450160

**2024-04-15 09:01:15 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.144.170

ULRIKA SEWIK Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik  
ulrika.sewik@se.ey.com

*2024-04-15 13:24:55 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.115

2024050809416