

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Piteå 40 AB

559013-1172

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Piteå 40 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 40 AB**  
559013-1172  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Piteå 40 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	2021/22 (16 mån)	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	1 137	1 325	950	975
Resultat efter finansiella poster	220	17	334	371
Soliditet (%)	41,2	42,7	24,7	23,6

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	5 597 459	14 390	5 661 849
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		14 390	-14 390	0
Årets resultat			-218 923	-218 923
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 611 849</b>	<b>-218 923</b>	<b>5 442 926</b>

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 2 999 050.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 611 849
årets förlust	-218 923
	<b>5 392 926</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 392 926
	<b>5 392 926</b>

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

2024050809602

2024050809603

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-09-01 -2022-12-31 (16 mån)
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 137 146	1 325 104
Övriga rörelseintäkter		60	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 137 206</b>	<b>1 325 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-125 506	-432 448
Övriga externa kostnader		-168 606	-313 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-232 963	-307 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-527 075</b>	<b>-1 053 961</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>610 131</b>	<b>271 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 651	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 143	-254 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 492</b>	<b>-254 393</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>219 639</b>	<b>16 750</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-404 463	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-404 463</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-184 824</b>	<b>16 750</b>
<b>Skatter</b>	4		
Skatt på årets resultat		-34 099	-2 360
<b>Årets resultat</b>		<b>-218 923</b>	<b>14 390</b>

2024050809604

<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	10 652 064	10 885 027
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 652 064</b>	<b>10 885 027</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 652 064</b>	<b>10 885 027</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	305 474
Fordringar hos koncernföretag		2 438 495	1 551 810
Övriga fordringar		50 576	209 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 289	265 390
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 512 360</b>	<b>2 332 115</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		387 686	369 892
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>387 686</b>	<b>369 892</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 900 046</b>	<b>2 702 007</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 552 110</b>	<b>13 587 034</b>

## 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

5 611 849

5 597 459

Årets resultat

-218 923

14 390

**Summa fritt eget kapital**

**5 392 926**

**5 611 849**

**Summa eget kapital**

**5 442 926**

**5 661 849**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

179 518

179 518

**Summa obeskattade reserver**

**179 518**

**179 518**

#### Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

6 456 426

6 653 570

**Summa långfristiga skulder**

**6 456 426**

**6 653 570**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

197 144

197 144

Leverantörsskulder

7 388

4 309

Skulder till koncernföretag

848 102

491 795

Övriga skulder

59 624

61 095

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

360 982

337 754

**Summa kortfristiga skulder**

**1 473 240**

**1 092 097**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 552 110**

**13 587 034**

2024050809605

## 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

#### 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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 435 634	12 435 634
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 435 634</b>	<b>12 435 634</b>
Ingående avskrivningar	-1 550 607	-1 243 093
Årets avskrivningar	-232 963	-307 514
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 783 570</b>	<b>-1 550 607</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 652 064</b>	<b>10 885 027</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	5 864 994
	<b>0</b>	<b>5 864 994</b>

#### Not 4 Skatter

	2023	2021-09-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat	0	2 360
Skatt på grund av ändrad taxering	34 099	0
	<b>34 099</b>	<b>2 360</b>

#### Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	8 225 000	8 225 000
	<b>8 225 000</b>	<b>8 225 000</b>

#### Not 6 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 vilket företaget ingår är Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

#### Not 7 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 underskrift

Jens Rastad  
Ordförande

Mats Rengstedt  
Styrelseledamot

Sorin Valdman  
Styrelseledamot

Mattias Bülow  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024050809608

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Piteå 40 AB, org.nr 559013-1172

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Piteå 40 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 40 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 40 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.



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 40 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 40 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 räkenskaperna. 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

2024050809610

**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 09:21:55 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 09:31:30 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 13:21:55 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 09:00:52 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 13:22:39 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.82

2024050809611