

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Piteå 8 AB

559161-7591

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-22.

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:**

Mattias Bülow, Styrelseledamot

2026-05-26

Styrelsen för V Real Estate Livs Piteå 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 har under året bytt ägare och är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs 2 AB, org.nr. 559438-3514, 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 har övervakat 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	1 599	1 609	1 837	1 254
Resultat efter finansiella poster	516	424	735	240
Soliditet (%)	4	26	36	40

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	4 718 420	-427 532	<b>4 340 888</b>
Balanseras i ny räkning		-427 532	427 532	<b>0</b>
Utdelning extra årstämma		-3 380 125		<b>-3 380 125</b>
Årets resultat			-281 777	<b>-281 777</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>910 763</b>	<b>-281 777</b>	<b>678 986</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	910 763
årets förlust	-281 777
	<b>628 986</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	628 986
	<b>628 986</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		1 599 493	1 609 035
Övriga rörelseintäkter		8 085	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 607 578</b>	<b>1 609 035</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-276 150	-293 159
Övriga externa kostnader		-195 776	-285 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 072	-245 790
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-720 998</b>	<b>-824 945</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>886 580</b>	<b>784 090</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 111	598
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-372 040	-361 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-370 929</b>	<b>-360 573</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>515 651</b>	<b>423 517</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	131
Lämnade koncernbidrag		-751 089	-839 202
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-751 089</b>	<b>-839 071</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-235 438</b>	<b>-415 554</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	3	-46 339	-11 978
<b>Årets resultat</b>		<b>-281 777</b>	<b>-427 532</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 101 040	11 259 283
Inventarier, verktyg och installationer	5	60 199	72 312
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	4 418 550	4 261 081
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 579 789</b>	<b>15 592 676</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 579 789</b>	<b>15 592 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 804 078	131
Övriga fordringar		59 342	128 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 064	340 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 907 484</b>	<b>468 767</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	463 612
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>463 612</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 907 484</b>	<b>932 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 487 273</b>	<b>16 525 055</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### 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

910 763

4 718 420

Årets resultat

-281 777

-427 532

**Summa fritt eget kapital**

**628 986**

**4 290 888**

**Summa eget kapital**

**678 986**

**4 340 888**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

0

5 666 133

Skulder till koncernföretag

10 697 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**10 697 000**

**5 666 133**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

193 716

Leverantörsskulder

32 342

79 040

Skulder till koncernföretag

6 693 832

5 722 754

Övriga skulder

79 220

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

305 893

522 524

**Summa kortfristiga skulder**

**7 111 287**

**6 518 034**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**18 487 273**

**16 525 055**

## 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.

#### Likvida medel - Koncerngemensamma bankkonton

Bolaget är anslutet till ett koncerngemensamt bankkonto. Bolagets andel av koncernkontot redovisas som fordran eller skuld mot koncernföretag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-224 489	0
Övriga räntekostnader	-147 551	-361 171
	<b>-372 040</b>	<b>-361 171</b>

### Not 3 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på årets resultat	-46 417	-11 978
Skatt på grund av ändrad taxering	78	0
	<b>-46 339</b>	<b>-11 978</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 988 387	13 809 387
Inköp	78 715	0
Omklassificeringar	0	179 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 067 102</b>	<b>13 988 387</b>
Ingående avskrivningar	-2 729 104	-2 495 426
Årets avskrivningar	-236 958	-233 678
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 966 062</b>	<b>-2 729 104</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 101 040</b>	<b>11 259 283</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 125	121 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 125</b>	<b>121 125</b>
Ingående avskrivningar	-48 813	-36 699
Årets avskrivningar	-12 113	-12 114
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 926</b>	<b>-48 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 199</b>	<b>72 312</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 261 081	383 392
Inköp	157 469	4 056 689
Omklassificeringar	0	-179 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 418 550</b>	<b>4 261 081</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 418 550</b>	<b>4 261 081</b>

**Not 7 Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	10 697 000	0
	<b>10 697 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	0	6 780 000
Fastighetsinteckning för koncernens räkning	10 697 000	0
	<b>10 697 000</b>	<b>6 780 000</b>

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs 2 AB, org.nr. 559438-3514, 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 10 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.

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-21

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

*Mattias Bülow*  
Mattias Bülow  
Styrelseledamot  
2026-05-21

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur  
2026-05-21

Ernst & Young Aktiebolag

*Ulrika Sewik*  
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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionssed 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 uppger, 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, förfälskning, 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 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 styrelseledamoten 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Karlstad den 21 maj 2026

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik

Ulrika Sewik

Auktoriserad revisor