

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Piteå 40 AB

559013-1172

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

2026-05-25

Styrelsen för V Real Estate Livs Piteå 40 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 ska äga, utveckla och förvalta fastigheter samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

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>2021/22</b> (16 mån)
Hysesintäkter	1 155	1 148	1 137	1 325
Resultat efter finansiella poster	191	177	220	17
Soliditet (%)	13,6	40,9	41,2	42,7

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	5 392 926	-98 182	<b>5 344 744</b>
Balanseras i ny räkning		-98 182	98 182	<b>0</b>
Utdelning extra bolagsstämma		-2 762 146		<b>-2 762 146</b>
Årets resultat			-233 376	<b>-233 376</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 532 598</b>	<b>-233 376</b>	<b>2 349 222</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 532 598
årets förlust	-233 376
	<b>2 299 222</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 299 222
	<b>2 299 222</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		1 154 761	1 148 270
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 154 761</b>	<b>1 148 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-225 921	-132 864
Övriga externa kostnader		-153 715	-211 142
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 963	-232 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-612 599</b>	<b>-576 969</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>542 162</b>	<b>571 301</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		640	1 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-351 991	-394 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-351 351</b>	<b>-393 813</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>190 811</b>	<b>177 488</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-408 629	-265 247
Förändring av periodiseringsfonder		93 388	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-315 241</b>	<b>-265 247</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-124 430</b>	<b>-87 759</b>
<b>Skatter</b>	3		
Skatt på årets resultat		-108 946	-10 423
<b>Årets resultat</b>		<b>-233 376</b>	<b>-98 182</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	10 202 413	10 419 101
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	17 885	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 220 298</b>	<b>10 419 101</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 220 298</b>	<b>10 419 101</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	53 972
Fordringar hos koncernföretag		6 265 161	2 268 032
Övriga fordringar		18 669	95 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 899	24 599
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 285 729</b>	<b>2 442 047</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	541 040
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>541 040</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 285 729</b>	<b>2 983 087</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 506 027</b>	<b>13 402 188</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 532 598	5 392 926
Årets resultat		-233 376	-98 182
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 299 222</b>	<b>5 294 744</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 349 222</b>	<b>5 344 744</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		86 130	179 518
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>86 130</b>	<b>179 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	6 259 282
Skulder till koncernföretag		9 020 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 020 000</b>	<b>6 259 282</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	197 144
Leverantörsskulder		4 612	4 571
Skulder till koncernföretag		4 526 894	1 002 487
Skatteskulder		32 610	0
Övriga skulder		66 037	65 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		420 522	349 005
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 050 675</b>	<b>1 618 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 506 027</b>	<b>13 402 188</b>

## 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

Immateriella och 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 avskrivningstid tillämpas:

Byggnader 50 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	-162 696	
Övriga räntekostnader	-189 295	-394 823
	<b>-351 991</b>	<b>-394 823</b>

### Not 3 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på årets resultat	25 253	10 423
Skatt på grund av ändrad taxering	83 693	0
	<b>108 946</b>	<b>10 423</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 435 634	12 435 634
Inköp	16 275	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 451 909</b>	<b>12 435 634</b>
Ingående avskrivningar	-2 016 533	-1 783 570
Årets avskrivningar	-232 963	-232 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 249 496</b>	<b>-2 016 533</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 202 413</b>	<b>10 419 101</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	17 885	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 885</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 885</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder hos koncernföretag	9 020 000	0
	<b>9 020 000</b>	<b>0</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	0	8 225 000
Fastighetsinteckningar för koncernens räkning	9 020 000	0
	<b>9 020 000</b>	<b>8 225 000</b>

**Not 8 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 vilket företaget ingår är Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

### **Not 9 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 min elektroniska underskrift

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

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

Ernst & Young Aktiebolag

*Ulrika Sewik*  
Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor



## 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 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 40 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 40 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 40 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 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 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 överträdelse 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