

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Grebbestad 14 AB

559263-5352

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Grebbestad 14 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

  
Jens Rastad

**Årsredovisning**  
för  
**V Real Estate Livs Grebbestad 14 AB**  
559263-5352  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Grebbestad 14 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 Mellan AB, org.nr. 559249-2184, 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 (6 mån)
Nettoomsättning	2 326	2 120	2 076	546
Resultat efter finansiella poster	236	304	182	228
Soliditet (%)	27	29	31	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	7 854 975	-326 650	7 553 325
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-326 650	326 650	0
Årets resultat			-797 569	-797 569
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>7 528 325</b>	<b>-797 569</b>	<b>6 755 756</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 528 325
årets förlust	-797 569
	<b>6 730 756</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 730 756
	<b>6 730 756</b>

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

2024050817875

2024050817876

<b>Resultaträkning</b>	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 325 535	2 119 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 325 535</b>	<b>2 119 584</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-380 171	-413 350
Övriga externa kostnader		-328 682	-458 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-400 140	-400 140
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 108 993</b>	<b>-1 272 242</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 216 542</b>	<b>847 342</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		415	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-981 209	-543 366
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-980 794</b>	<b>-543 366</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>235 748</b>	<b>303 976</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 029 514	-622 796
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 029 514</b>	<b>-622 796</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-793 766</b>	<b>-318 820</b>
<b>Skatter</b>	5		
Skatt på årets resultat		-3 803	-7 830
<b>Årets resultat</b>		<b>-797 569</b>	<b>-326 650</b>

2024050817877

<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	21 779 319	22 179 459
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	227 595	227 595
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 006 914</b>	<b>22 407 054</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 006 914</b>	<b>22 407 054</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 287	23 325
Fordringar hos koncernföretag		1 937 099	2 362 031
Övriga fordringar		10 393	46 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 166	461 710
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 009 945</b>	<b>2 893 272</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		746 915	939 254
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>746 915</b>	<b>939 254</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 756 860</b>	<b>3 832 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 763 774</b>	<b>26 239 580</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 528 325	7 854 975
Årets resultat		-797 569	-326 650
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 730 756</b>	<b>7 528 325</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 755 756</b>	<b>7 553 325</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	14 894 892	15 447 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 894 892</b>	<b>15 447 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		553 008	553 008
Leverantörsskulder		55 292	5 183
Skulder till koncernföretag		2 093 876	2 237 501
Skatteskulder		81 074	217 248
Övriga skulder		116 042	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 834	195 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 113 126</b>	<b>3 238 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 763 774</b>	<b>26 239 580</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.

#### Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### 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	23 077 913	23 077 913
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 077 913</b>	<b>23 077 913</b>
Ingående avskrivningar	-898 454	-498 314
Årets avskrivningar	-400 140	-400 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 298 594</b>	<b>-898 454</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 779 319</b>	<b>22 179 459</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 595	227 595
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>227 595</b>	<b>227 595</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>227 595</b>	<b>227 595</b>

#### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter banansdagen	14 894 892	13 235 868
	<b>14 894 892</b>	<b>13 235 868</b>

#### Not 5 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Justering avseende tidigare år	-3 803	0
Skatt på årets resultat	0	-7 830
	<b>-3 803</b>	<b>-7 830</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000
	<b>16 600 000</b>	<b>16 600 000</b>

#### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Mellan AB, org.nr. 559249-2184, 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.

2024050817891

**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 underskrift

Jens Rastad  
Ordförande

Mats Rengstedt  
Styrelseledamot

Sorin Valdman  
Styrelseledamot

Mattias Bülow  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024050817882

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Grebbestad 14 AB, org.nr 559263-5352

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Grebbestad 14 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 Grebbestad 14 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Grebbestad 14 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.

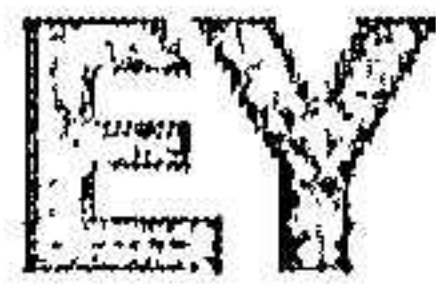
#### Revisorns ansvar

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.



Building a better  
working world

2024050817883

## 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 Grebbestad 14 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Grebbestad 14 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

**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

**2024-04-13 15:17:13 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.226.86.239

**MATS RENGSTEDT** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt  
mats@realvm.se  
+46733586426

**2024-04-15 07:22:24 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 07:30:24 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

**2024-04-12 06:58:03 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.156.88

2024050817884

ULRIKA SEWIK Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik  
ulrika.sewik@se.ey.com

*2024-04-15 11:58:45 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.82

2024050817885

4