

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Grebbestad 14 AB

559263-5352

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 Grebbestad 14 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 investera i fastigheter och aktier, förvärva, förvalta och förädla fastigheter, äga och avyttra fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har under året bytt ägare och är idag 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter	2 501	2 464	2 326	2 120
Resultat efter finansiella poster	664	293	236	304
Soliditet (%)	1	25	27	29

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	6 730 756	-766 919	5 988 837
Balanseras i ny räkning		-766 919	766 919	0
Erhållna aktieägartillskott		500 000		500 000
Utdelning, extra bolagsstämma		-5 832 718		-5 832 718
Årets resultat			-497 762	-497 762
Belopp vid årets utgång	25 000	631 119	-497 762	158 357

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	631 119
årets förlust	-497 762
	133 357
disponeras så att	
i ny räkning överföres	133 357
	133 357

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		2 500 848	2 464 050
Summa rörelseintäkter		2 500 848	2 464 050
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-268 637	-296 196
Övriga externa kostnader		-332 713	-510 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 687	-400 519
Summa rörelsekostnader		-1 008 037	-1 206 985
Rörelseresultat		1 492 811	1 257 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		981	805
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-829 714	-964 663
Summa finansiella poster		-828 733	-963 858
Resultat efter finansiella poster		664 078	293 207
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 107 111	-1 055 900
Summa bokslutsdispositioner		-1 107 111	-1 055 900
Resultat före skatt		-443 033	-762 693
Skatter	3		
Skatt på årets resultat		-54 729	-4 226
Årets resultat		-497 762	-766 919

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	21 282 484	21 606 396
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	46 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 329 284	21 606 396
Summa anläggningstillgångar		21 329 284	21 606 396
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 947
Fordringar hos koncernföretag		4 146 489	1 417 585
Övriga fordringar		27 158	141 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 900	20 600
Summa kortfristiga fordringar		4 175 547	1 589 969
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	754 643
Summa kassa och bank		0	754 643
Summa omsättningstillgångar		4 175 547	2 344 612
SUMMA TILLGÅNGAR		25 504 831	23 951 008

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		631 119	6 730 756
Årets resultat		-497 762	-766 919
Summa fritt eget kapital		133 357	5 963 837
Summa eget kapital		158 357	5 988 837
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	20 720 000	14 341 884
Summa långfristiga skulder		20 720 000	14 341 884
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	553 008
Leverantörsskulder		5 616	24 487
Skulder till koncernföretag		4 233 529	2 737 452
Skatteskulder		28 732	-6 994
Övriga skulder		134 365	101 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 232	210 560
Summa kortfristiga skulder		4 626 474	3 620 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 504 831	23 951 008

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 en fordran eller skuld mot koncernföretag.

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:

Materiella anläggningstillgångar

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	-434 832	0
Övriga räntekostnader	-394 882	-964 663
	-829 714	-964 663

Not 3 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering	-6 283	0
Skatt på årets resultat	-48 446	-4 266
	-54 729	-4 266

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 305 508	23 077 913
Inköp	82 775	0
Omklassificeringar	0	227 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 388 283	23 305 508
Ingående avskrivningar	-1 699 112	-1 298 594
Årets avskrivningar	-406 687	-400 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 105 799	-1 699 112
Utgående redovisat värde	21 282 484	21 606 396

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	227 595
Inköp	46 800	0
Omklassificeringar	0	-227 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 800	0
Utgående redovisat värde	46 800	0

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

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	12 129 852
Skulder till koncernföretag	20 720 000	0
	20 720 000	12 129 852

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	16 600 000
Fastighetsinteckningar för koncernens räkning	20 720 000	0
	20 720 000	16 600 000

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 vilken 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 beslutades
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 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 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 Grebbestad 14 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 Grebbestad 14 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 Grebbestad 14 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 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 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