

Årsredovisning
för
Wilundia Kungälv AB
556099-9483

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-28.
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:

Christer Lundgren, Styrelseledamot
2026-05-08

Styrelsen och verkställande direktören för Wilundia Kungälv AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Kungälv Försäljaren 1, Kungälv Försäljaren 3, Kungälv Försäljaren 4 och Kungälv Försäljaren 7.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Wilundia AB (100%), org.nr. 556474-1659. Moderbolag i den största koncernen där Wilundia AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Wilundia Invest AB, org.nr. 556577-7405.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 likt föregående år påverkas bolaget av en orolig omvärld och sämre konjunktur för många branscher. Bolaget har fortsatt bra uthyrning och låga vakanser, och bedömer efterfrågan på bolagets lokaler som solid. Generellt större utbud av framförallt kontor och ökade vakanser i marknaden förlänger dock uthyrningsprocesser och pressar hyresnivåer. Bolaget har också under 2025 påverkats positivt av lägre räntenivåer likt slutet av 2024, vilket vi tror består även under 2026. Trots ett övergripande lägre inflationstryck under 2025 så har energipriser samt övriga drift- och underhållspriser ökat under 2025. Indexjusteringar under 2025 har ej varit lika gynnsamma för att kompensera detta. Bolaget ser positivt på 2026 och följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023/24	2022/23
Nettoomsättning	6 302	4 105	6 027	5 207
Resultat efter finansiella poster	2 802	3 193	3 769	2 114
Balansomslutning	35 936	8 827	6 699	19 095
Soliditet (%)	24,5	82,1	70,5	89,8

Lägre nettoomsättning är hänförligt till förkortat räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 000	26 000	2 631 207	2 526 226	5 313 433
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 526 226	-2 526 226	0
Årets resultat				2 154 735	2 154 735
Belopp vid årets utgång	130 000	26 000	5 157 433	2 154 735	7 468 168

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 157 432
årets vinst	2 154 735
	7 312 167
disponeras så att i ny räkning överföres	7 312 167
	7 312 167

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-05-01 -2024-12-31 (8 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 301 540	4 105 484
Övriga rörelseintäkter		5 260	147 290
		6 306 800	4 252 774
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-756 550	-219 453
Driftskostnader		-435 542	-245 719
Övriga fastighetskostnader		-694 428	-470 928
Övriga externa kostnader		-274 460	1 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 215	-178 144
		-2 428 195	-1 112 258
Rörelseresultat		3 878 605	3 140 516
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	651 651	52 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 727 950	-108
		-1 076 299	52 124
Resultat efter finansiella poster		2 802 306	3 192 640
Bokslutsdispositioner	7	162 919	0
Resultat före skatt		2 965 225	3 192 640
Skatt på årets resultat		-810 490	-666 414
Årets resultat		2 154 735	2 526 226

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	3 853 623	4 120 838
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	225 595	0
		4 079 218	4 120 838

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	6	31 797 442	4 674 131
Uppskjuten skattefordran		33 349	0
		31 830 791	4 674 131
Summa anläggningstillgångar		35 910 009	8 794 969

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 085	15 645
Aktuella skattefordringar		13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 655	0
		23 753	15 645

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		25 969	32 039
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

35 935 978

8 827 008

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		130 000	130 000
Reservfond		26 000	26 000
		156 000	156 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 157 432	2 631 206
Årets resultat		2 154 735	2 526 226
		7 312 167	5 157 432
Summa eget kapital		7 468 167	5 313 432
Obeskattade reserver	10	1 690 000	2 440 000
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		25 090 000	0
Övriga skulder		43 200	0
Summa långfristiga skulder	12	25 133 200	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 546	49 438
Skulder till koncernföretag		9 275	82 834
Aktuella skatteskulder		1 361 259	508 231
Övriga skulder		62 037	74 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 494	358 391
Summa kortfristiga skulder		1 644 611	1 073 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 935 978	8 827 008

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Lånekostnader

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten . Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kontorsbyggnader

Stommar, grund	50 år
Fasader	25 år
Tak	25 år
Installationer	25 år
Byggnadsinventarier	20 år

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde. I de fall goodwill hänför sig till en grupp av tillgångar, för vilken ett nedskrivningsbehov konstaterats föreligga, fördelas nedskrivningsbeloppet först till goodwill samt därefter till övriga tillgångar i proportion till deras redovisade värden. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Definition av soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Inget nedskrivningsbehov finns för 2025.

Not 3 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderbolaget.

Wilundia Kungälv AB är dotterbolag till Wilundia AB orgnr 556474-1659. Moderbolaget i den största koncernen där Wilundia AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Wilundia Invest AB orgnr 556577-7405.

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernbolag		
Inköp förvaltningsarvode	300 000	225 000
Inköp övr kostnader	329 940	141 157
	629 940	366 157

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024-05-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	-648 558	-49 394
Övriga ränteintäkter	-3 093	-2 838
	-651 651	-52 232

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024-05-01 -2024-12-31
Övriga räntekostnader	1 727 950	108
	1 727 950	108

Not 6 Fordringar på koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	4 674 131	248 130
Årets förändring	27 123 311	4 426 001
Utgående balans	31 797 442	4 674 131

Därtill har bolaget kortfristiga mellanhavanden.

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025	2024-05-01 -2024-12-31
Återföring av periodiseringsfonder	750 000	0
Lämnade koncernbidrag	-587 081	0
	162 919	0

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 019 402	21 019 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 019 402	21 019 402
Ingående avskrivningar	-16 898 564	-16 720 420
Årets avskrivningar	-267 215	-178 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 165 779	-16 898 564
Utgående redovisat värde	3 853 623	4 120 838

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	225 595	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 595	0
Utgående redovisat värde	225 595	0

Not 10 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond 2018/2019	0	750 000
Periodiseringsfond 2021/2022	550 000	550 000
Periodiseringsfond 2023/2024	1 140 000	1 140 000
	1 690 000	2 440 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Amortering inom 1 år	25 090 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	0	0
	25 090 000	0

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	25 853 004	11 000 673
	25 853 004	11 000 673

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

Lars Lundgren
Lars Lundgren
Ordförande
2026-04-28

Anders Lundgren
Anders Lundgren
2026-04-28

Christer Lundgren
Christer Lundgren
Verkställande direktör
2026-04-28

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wilundia Kungälv AB, org.nr 556099-9483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Wilundia Kungälv AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wilundia Kungälv ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Wilundia Kungälv AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Wilundia Kungälv AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wilundia Kungälv AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Wilundia Kungälv AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 28 april 2026

Bengt Kron
Auktoriserad revisor