

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Järfälla 39 AB

559029-9219

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 Järfälla 39 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 bytt ägare under året och är numera ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs 1 AB, org.nr. 559438-3548, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978. V Real Estate Livs AB ägs 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	6 485	8 906	8 479	7 985
Resultat efter finansiella poster	744	-6 914	-5 174	859
Soliditet (%)	23,5	26,0	30,6	25,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	39 654 845	-7 537 697	32 167 148
Balanseras i ny räkning		-7 537 697	7 537 697	0
Utdelning, extra bolagsstämma		-1 385 458		-1 385 458
Årets resultat			-1 912 567	-1 912 567
Belopp vid årets utgång	50 000	30 731 690	-1 912 567	28 869 123

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 731 690
årets förlust	-1 912 567
	28 819 123
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 819 123
	28 819 123

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, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter		6 484 507	8 906 064
Övriga rörelseintäkter		66 372	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 550 879	8 906 064
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-1 742 132	-1 627 784
Övriga externa kostnader		-1 375 621	-2 044 227
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 134 594	-9 286 412
Summa rörelsekostnader		-5 252 347	-12 958 423
Rörelseresultat		1 298 532	-4 052 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 905	573 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-561 729	-3 436 044
Summa finansiella poster		-554 824	-2 862 073
Resultat efter finansiella poster		743 708	-6 914 432
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		531 945	647 326
Lämnade koncernbidrag		-3 170 831	-1 983 384
Summa bokslutsdispositioner		-2 638 886	-1 336 058
Resultat före skatt		-1 895 178	-8 250 490
Skatter			
Skatt på årets resultat	3	-17 389	712 793
Årets resultat		-1 912 567	-7 537 697

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	106 193 592	108 328 186
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	469 836	175 095
Summa materiella anläggningstillgångar		106 663 428	108 503 282
Summa anläggningstillgångar		106 663 428	108 503 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		129 374	365 145
Fordringar hos koncernföretag		15 274 561	11 391 786
Övriga fordringar		311 633	368 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 058	106 450
Summa kortfristiga fordringar		15 732 625	12 231 844
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	418 454
Summa kassa och bank		0	418 454
Summa omsättningstillgångar		15 732 625	12 650 299
SUMMA TILLGÅNGAR		122 396 053	121 153 580

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 731 690	39 654 845
Årets resultat		-1 912 567	-7 537 697
Summa fritt eget kapital		28 819 123	32 117 148
Summa eget kapital		28 869 123	32 167 148
Avsättningar			
Övriga avsättningar		0	3 195 290
Summa avsättningar		0	3 195 290
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	55 365 000
Skulder till koncernföretag		79 025 000	0
Summa långfristiga skulder		79 025 000	55 365 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	22 021 000
Förskott från kunder		20 175	15 838
Leverantörsskulder		66 344	217 336
Skulder till koncernföretag		12 753 701	6 133 234
Övriga skulder		234 108	333 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 427 602	1 705 561
Summa kortfristiga skulder		14 501 930	30 426 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 396 053	121 153 580

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.

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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 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	-1 667 208	0
Övriga räntekostnader	-1 771 311	4 749 615
Förändring förlustkontrakt avseende räntederivat	2 876 790	-1 313 571
	-561 729	3 436 044

Not 3 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på årets resultat	-17 389	-215 918
Skatt på grund av ändrad taxering	0	928 711
	-17 389	712 793

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 568 609	123 473 410
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-7 904 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 568 609	115 568 609
Ingående avskrivningar	-7 240 423	-6 947 507
Omklassificeringar	0	1 449 816
Årets avskrivningar	-2 134 594	-1 742 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 375 017	-7 240 423
Utgående redovisat värde	106 193 592	108 328 186

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 841 887
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-1 841 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-892 416
Omklassificeringar	0	984 999
Årets avskrivningar	0	-92 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 885 913	0
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	9 885 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 885 913	9 885 913
Ingående avskrivningar	-9 885 913	0
Omklassificeringar	0	-2 434 815
Årets avskrivningar	0	-7 451 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 885 913	-9 885 913
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 096	139 225
Inköp	294 740	175 095
Omklassificeringar	0	-139 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	469 836	175 096
Utgående redovisat värde	469 836	175 096

Not 8 Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder hos koncernföretag	79 025 000	0
	79 025 000	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	81 000 500
Fastighetsinteckning för koncernens räkning	81 000 500	0
	81 000 500	81 000 500

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs 1 AB, org.nr. 559438-3548, 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 11 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 2026-05-12

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Bülow
Mattias Bülow
Styrelseledamot
2026-05-12

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
2026-05-12

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik
Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Järfälla 39 AB, org.nr 559029-9219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Järfälla 39 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 Järfälla 39 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 Järfälla 39 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 Järfälla 39 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 Järfälla 39 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 12 maj 2026

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik

Ulrika Sewik

Auktoriserad revisor