

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Mora 58 AB

556818-9434

Räkenskapsåret

2025

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

2026-05-27

Styrelsen för V Real Estate Livs Mora 58 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bolaget är 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 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 sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är ett nyförvärv under året och tillkom till Vendus koncernen december 2025.

Bolaget har bytt namn från Arwidsro Mora Noret Fastigheter AB till V Real Estate Livs Mora 58 AB 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	10 342	10 366	9 578	10 143
Resultat efter finansiella poster	52	3 779	2 660	2 392
Soliditet (%)	44,0	32,6	27,3	27,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	21 099 618	3 241 236	25 340 854
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 241 236	-3 241 236	0
Årets resultat			379 808	379 808
Belopp vid årets utgång	1 000 000	24 340 854	379 808	25 720 662

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 340 854
årets vinst	379 808
	24 720 662

disponeras så att i ny räkning överföres	24 720 662
	24 720 662

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.			
Hyresintäkter		10 341 782	10 365 687
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 341 782	10 365 687
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-5 132 953	-4 387 847
Övriga externa kostnader		-1 696 148	-1 718 808
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 511 222	-1 300 757
Summa rörelsekostnader		-8 340 323	-7 407 412
Rörelseresultat		2 001 459	2 958 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	265 464	1 716 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 214 783	-896 101
Summa finansiella poster		-1 949 319	820 357
Resultat efter finansiella poster		52 140	3 778 632
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-401 029
Förändring av periodiseringsfonder		478 481	0
Förändring av överavskrivningar		0	-100 000
Summa bokslutsdispositioner		478 481	-501 029
Resultat före skatt		530 621	3 277 603
Skatter			
Skatt på årets resultat	2	-150 814	-36 367
Årets resultat		379 807	3 241 236

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 234 266	54 354 985
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 025 582	827 466
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	1 213 093
Summa materiella anläggningstillgångar		54 259 848	56 395 544
Summa anläggningstillgångar		54 259 848	56 395 544
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 766 459	23 208 628
Övriga fordringar		25 795	301 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 413	64 665
Summa kortfristiga fordringar		3 870 667	23 575 082
Summa omsättningstillgångar		3 870 667	23 575 082
SUMMA TILLGÅNGAR		58 130 515	79 970 626

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 340 854	21 099 618
Årets resultat		379 808	3 241 236
Summa fritt eget kapital		24 720 662	24 340 854
Summa eget kapital		25 720 662	25 340 854
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	478 481
Ackumulerade överavskrivningar		391 952	391 952
Summa obeskattade reserver		391 952	870 433
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	29 238 048	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	4 459 057
Leverantörsskulder		0	687 868
Skulder till koncernföretag		225 223	45 317 808
Övriga skulder		270 265	317 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 284 365	2 976 695
Summa kortfristiga skulder		2 779 853	53 759 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 130 515	79 970 626

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	50 år
Markinventarier	10-20 år
Byggnadsinventarier/ Inventarier, verktyg och installationer	5-10 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 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Skatt på årets beskattningsbara resultat	-264 214	0
Skatt på grund av ändrad taxering	113 400	-36 367
	-150 814	-36 367

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	246 029	1 711 267
Övriga ränteintäkter	19 435	5 191
	265 464	1 716 458

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	1 996 755	0
Övriga Räntekostnader	218 028	896 101
	2 214 783	896 101

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 470 827	69 930 422
Inköp	145 870	
Omklassificeringar		1 540 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 616 697	71 470 827
Ingående avskrivningar	-17 115 842	-15 881 520
Årets avskrivningar	-1 266 589	-1 234 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 382 431	-17 115 842
Utgående redovisat värde	53 234 266	54 354 985

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 958 790	1 304 692
Inköp	442 750	
Omklassificeringar		654 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 401 540	1 958 790
Ingående avskrivningar	-1 131 324	-1 064 890
Årets avskrivningar	-244 635	-66 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 375 959	-1 131 324
Utgående redovisat värde	1 025 581	827 466

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 213 093	2 833 383
Inköp	0	574 000
Omklassificeringar	-1 213 093	-2 194 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 213 093
Utgående redovisat värde	0	1 213 093

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

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till koncernföretag	29 238 048	0
	29 238 048	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	50 400 000
Fastighetsinteckning för koncern räkning	57 657 000	0
	57 657 000	50 400 000

Not 10 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 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

V Real Estate Livs 19 AB, org nr. 559530-8205 har fusionerats in i V Real Estate Livs Mora 58 AB, org nr. 556818-9434 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 Mora 58 AB, org.nr 556818-9434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Mora 58 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 Mora 58 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 Mora 58 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen.

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap 23 § aktiebolagslagen - Kopior av underrättelser enligt 9 kap 23a § aktiebolagslagen

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, 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.



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 Mora 58 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 Mora 58 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