

Årsredovisning
för
Kudu Vitstorken 1 AB
559282-1119

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-29.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.
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:

Pia Althin, Styrelseledamot
2026-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Kudu Vitstorken 1 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 skall äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kudu Fastighetsholding 1 (559228-7261) med säte i Lund

Företaget har sitt säte i Lund.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 251	9 936	4 524	0
Resultat efter finansiella poster	1 297	24	-3 433	-1 138
Balansomslutning	235 369	237 822	234 204	191 984
Soliditet (%)	0	0	0	0

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	2 703 669	-2 714 478	14 191
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 714 478	2 714 478	0
Erhållna aktieägartillskott		510 000		510 000
Årets resultat			-507 972	-507 972
Belopp vid årets utgång	25 000	499 191	-507 972	16 219

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	499 191
årets förlust	-507 972
	-8 781
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 781
	-8 781

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.

Nettoomsättning	10 251 447	9 936 258
Övriga rörelseintäkter	35 482	7 698
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	10 286 929	9 943 956

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-1 745 134	-1 465 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 737 005	-2 737 004
Summa rörelsekostnader	-4 482 139	-4 202 483
Rörelseresultat	5 804 790	5 741 473

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-3 867	5 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 504 195	-5 722 873
Summa finansiella poster	-4 508 062	-5 717 351
Resultat efter finansiella poster	1 296 728	24 122

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	-1 804 700	-2 738 600
Summa bokslutsdispositioner	-1 804 700	-2 738 600
Resultat före skatt	-507 972	-2 714 478

Årets resultat	-507 972	-2 714 478
-----------------------	-----------------	-------------------

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	198 316 475	201 375 780
Summa materiella anläggningstillgångar		198 316 475	201 375 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	33 148 000	30 433 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 148 000	30 433 000
Summa anläggningstillgångar		231 464 475	231 808 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 186	3 970
Fordringar hos koncernföretag		510 000	2 715 000
Övriga fordringar		8 363	245 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 527	76 940
Summa kortfristiga fordringar		616 076	3 041 258
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 288 804	2 971 695
Summa kassa och bank		3 288 804	2 971 695
Summa omsättningstillgångar		3 904 880	6 012 953
SUMMA TILLGÅNGAR		235 369 355	237 821 733

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		499 191	2 703 669
Årets resultat		-507 972	-2 714 478
Summa fritt eget kapital		-8 781	-10 809
Summa eget kapital		16 219	14 191
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	128 649 446	128 682 983
Skulder till koncernföretag		102 556 945	102 618 345
Summa långfristiga skulder		231 206 391	231 301 328
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	290 120	1 316 452
Leverantörsskulder		190 800	439 731
Skulder till koncernföretag		1 804 700	2 740 121
Skatteskulder		0	251 152
Övriga skulder		14 282	16 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 846 843	1 742 347
Summa kortfristiga skulder		4 146 745	6 506 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 369 355	237 821 733

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

Tillämpade avskrivningstider:

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte betalats ut.

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 708 729	199 583 227
Inköp		6 125 502
Försäljningar/utrangeringar	-322 300	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 386 429	205 708 729
Ingående avskrivningar	-4 332 949	-1 595 945
Försäljningar/utrangeringar	12 278	
Årets avskrivningar	-2 749 283	-2 737 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 069 954	-4 332 949
Utgående redovisat värde	198 316 475	201 375 780

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 433 000	30 433 000
Tillkommande fordringar	2 715 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 148 000	30 433 000
Utgående redovisat värde	33 148 000	30 433 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut samt koncern

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp som förfaller 1 år efter balansdagen		
Statshypotek	290 120	1 316 452
Koncernintern	1 804 700	2 740 121
	2 094 820	4 056 573
Belopp som förfaller 1-5 år efter balansdagen		
Statshypotek	1 160 480	5 265 808
Koncernintern	10 838 695	10 596 295
	11 999 175	15 862 103
Belopp som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Statshypotek	127 488 966	123 417 175
Koncernintern	91 718 250	92 022 050
	219 207 216	215 439 225

Samtliga lån till kreditinstitut kommer att skrivas om i samband med kreditförfall. Till följd av detta redovisas det totala skuldbeloppet, förutom det som kommer att amorteras under 2026, som långfristigt.

Not 6 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	136 500 000	136 500 000
	136 500 000	136 500 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Lund

Pia Althin
Pia Althin
Styrelseordförande
2026-04-29

Ingrid Hasselberg
Ingrid Hasselberg
Styrelseledamot
2026-04-29

Johan Histrup
Johan Histrup
Verkställande direktör
2026-04-29

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-29

Ernst & Young AB

Henrik Rosengren
Henrik Rosengren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kudu Vitstorken 1 AB, org.nr 559282-1119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kudu Vitstorken 1 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 Kudu Vitstorken 1 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 Kudu Vitstorken 1 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

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 har därmed inte utförts.

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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning av Kudu Vitstorken 1 AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Kudu Vitstorken 1 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 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. 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

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 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.

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 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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift den 29 april 2026

Ernst & Young AB

Henrik Rosengren

Henrik Rosengren
Auktoriserad revisor