

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB

559047-7419

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 Kalix AFF 19 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 och förädla fastigheter, äga och avyttra fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har under året bytt ägare och är 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	2 111	2 165	1 830	1 587
Resultat efter finansiella poster	391	409	326	60
Soliditet (%)	0,3	35,4	39,0	42,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	6 815 117	-379 351	<b>6 485 766</b>
Balanseras i ny räkning		-379 351	379 351	<b>0</b>
Utdelning, extra bolagsstämma		-6 273 890		<b>-6 273 890</b>
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		305 000		<b>305 000</b>
Årets resultat			-460 412	<b>-460 412</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>466 876</b>	<b>-460 412</b>	<b>56 464</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	466 876
årets förlust	-460 412
	<b>6 464</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 464
	<b>6 464</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		2 111 357	2 164 547
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 111 357</b>	<b>2 164 547</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-678 662	-634 979
Övriga externa kostnader		-240 696	-373 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 181	-304 827
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 254 539</b>	<b>-1 313 389</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>856 818</b>	<b>851 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 202	1 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-467 329	-443 970
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-466 127</b>	<b>-442 591</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>390 691</b>	<b>408 567</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-801 548	-738 348
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-801 548</b>	<b>-738 348</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-410 857</b>	<b>-329 781</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	3	-49 555	-49 570
<b>Årets resultat</b>		<b>-460 412</b>	<b>-379 351</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 832 144	15 045 711
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 800	9 600
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 466 564	2 168 232
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 303 508</b>	<b>17 223 543</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 303 508</b>	<b>17 223 543</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 371	2 782
Fordringar hos koncernföretag		1 924 135	0
Övriga fordringar		42 095	152 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 067	189 128
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 022 668</b>	<b>344 501</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	730 280
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>730 280</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 022 668</b>	<b>1 074 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 326 176</b>	<b>18 298 324</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		466 876	6 815 117
Årets resultat		-460 412	-379 351
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 464</b>	<b>6 435 766</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 464</b>	<b>6 485 766</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	7 020 004
Skulder till koncernföretag		13 622 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 622 000</b>	<b>7 020 004</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	222 856
Förskott från kunder		995	0
Leverantörsskulder		52 611	52 120
Skulder till koncernföretag		5 282 019	4 204 266
Övriga skulder		121 678	78 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 409	234 813
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 647 712</b>	<b>4 792 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 326 176</b>	<b>18 298 324</b>

## 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.

#### Avskrivningsprinciper för 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:

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markinventarier	5 år
Markanläggning	20 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	2024
Räntekostnader till koncernföretag	285 873	442 665
Övriga räntekostnader	181 456	1 305
	<b>467 329</b>	<b>443 970</b>

### Not 3 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Skatt på årets resultat	-49 536	-45 630
Skatt på grund av ändrad taxering	-19	-3 940
	<b>-49 555</b>	<b>-49 570</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 548 103	14 891 522
Inköp	116 815	0
Omklassificeringar	0	1 656 581
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 664 918</b>	<b>16 548 103</b>
Ingående avskrivningar	-1 502 392	-1 202 365
Årets avskrivningar	-330 382	-300 027
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 832 774</b>	<b>-1 502 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 832 144</b>	<b>15 045 711</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 000	24 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
Ingående avskrivningar	-14 400	-9 600
Årets avskrivningar	-4 800	-4 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 200</b>	<b>-14 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 800</b>	<b>9 600</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 168 232	3 270 210
Inköp	298 332	551 855
Omklassificeringar	0	-1 653 833
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 466 564</b>	<b>2 168 232</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 466 564</b>	<b>2 168 232</b>

**Not 7 Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen**

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	7 020 004
Skulder till koncernföretag	13 622 000	0
<b>13 622 000</b>	<b>7 020 004</b>	

### Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	7 800 000
Fastighetsinteckning för koncernens räkning	13 622 000	0
	<b>13 622 000</b>	<b>7 800 000</b>

### Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs 2 AB, org. nr 559438-3514, med säte i Stockholm. Närmast överordnande moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

### Not 10 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 bestämdes 2026-05-21

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

*Mattias Bülow*  
Mattias Bülow  
Styrelseledarmot  
2026-05-21

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur  
2026-05-21

Ernst & Young Aktiebolag

*Ulrika Sewik*  
Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Kalix Aff 19 AB, org.nr 559047-7419

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Kalix Aff 19 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 Kalix Aff 19 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 Kalix Aff 19 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 Kalix Aff 19 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 Kalix Aff 19 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 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 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 har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 21 maj 2026

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik

Ulrika Sewik

Auktoriserad revisor