

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Tomelilla 22 AB

556077-4118

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

2026-05-25

Styrelsen för V Real Estate Livs Tomelilla 22 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 under året bytt ägare och är idag ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs 2 AB, org, nr 559438-3514, som i sin tur ägs av 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. Vendus Bidco AB ägs till 100% av Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har sitt 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	3 944	3 779	3 575	3 447
Resultat efter finansiella poster	-837	-2 119	-6 006	-1 379
Soliditet (%)	27,1	29,5	32,0	38,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 000	19 145 747	-2 552 555	16 943 192
Balanseras i ny räkning		-2 552 555	2 552 555	0
Årets resultat			-1 717 810	-1 717 810
Belopp vid årets utgång	350 000	16 593 192	-1 717 810	15 225 382

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 593 192
årets förlust	-1 717 810
	14 875 382
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 875 382
	14 875 382

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		3 944 048	3 778 936
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 944 048	3 778 936
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-445 539	-435 120
Övriga externa kostnader		-490 036	-971 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 281 256	-2 281 256
Summa rörelsekostnader		-3 216 831	-3 688 290
Rörelseresultat		727 217	90 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 164	11 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 573 181	-2 221 445
Summa finansiella poster		-1 564 017	-2 210 134
Resultat efter finansiella poster		-836 800	-2 119 488
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-881 010	-407 861
Summa bokslutsdispositioner		-881 010	-407 861
Resultat före skatt		-1 717 810	-2 527 349
Skatter			
Skatt på årets resultat	3	0	-25 206
Årets resultat		-1 717 810	-2 552 555

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	48 052 702	50 333 958
Byggnadsinventarier	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	277 731	216 160
Summa materiella anläggningstillgångar		48 330 433	50 550 118
Summa anläggningstillgångar		48 330 433	50 550 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	17 698
Fordringar hos koncernföretag		6 967 317	5 640 846
Övriga fordringar		856 224	1 005 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 513	74 834
Summa kortfristiga fordringar		7 842 054	6 738 994
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	141 027
Summa kassa och bank		0	141 027
Summa omsättningstillgångar		7 842 054	6 880 021
SUMMA TILLGÅNGAR		56 172 487	57 430 139

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		350 000	350 000
Summa bundet eget kapital		350 000	350 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 593 192	19 145 747
Årets resultat		-1 717 810	-2 552 555
Summa fritt eget kapital		14 875 382	16 593 192
Summa eget kapital		15 225 382	16 943 192
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	34 474 744
Skulder till koncernföretag		34 670 000	0
Summa långfristiga skulder		34 670 000	34 474 744
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 242 336
Leverantörsskulder		18 098	6 555
Skulder till koncernföretag		5 053 519	3 588 220
Skatteskulder		0	25 206
Övriga skulder		216 049	158 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		989 439	991 038
Summa kortfristiga skulder		6 277 105	6 012 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 172 487	57 430 139

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	33 år
Byggnadsinventarier	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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-727 588	0
Övriga räntekostnader	-845 593	-2 221 445
	-1 573 181	-2 221 445

Not 3 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på årets beskattningsbara resultat	0 0	-25 206 -25 206

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 386 757	65 335 303
Inköp	0	51 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 386 757	65 386 757
Ingående avskrivningar	-15 052 799	-12 771 543
Årets avskrivningar	-2 281 256	-2 281 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 334 055	-15 052 799
Utgående redovisat värde	48 052 702	50 333 958

Not 5 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 163 896	8 163 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 163 896	8 163 896
Ingående avskrivningar	-8 163 896	-8 163 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 163 896	-8 163 896
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 160	44 000
Inköp	61 571	172 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 731	216 160
Utgående redovisat värde	277 731	216 160

Not 7 Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till koncernföretag	34 670 000	0
	34 670 000	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	38 287 000
Fastighetsinteckning för koncernens räkning	38 287 000	0
	38 287 000	38 287 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dottebolag 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 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 Tomelilla 22 AB, org.nr 556077-4118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Tomelilla 22 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 Tomelilla 22 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 Tomelilla 22 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 Tomelilla 22 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 Tomelilla 22 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 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