

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Ullared 53 AB

556603-9318

Räkenskapsåret

2025-05-01 - 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

2026-05-27

Styrelsen för V Real Estate Livs Ullared 53 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-05-01 - 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 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. Vendus Bidco AB ägs till 100% av Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har V Real Estate Livs Syd 21 AB, org.nr. 559438-3589, fusionerats in i bolaget.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	(8 mån)			
Hysesintäkter	1 260	1 926	1 844	1 738
Resultat efter finansiella poster	179	869	600	643
Soliditet (%)	5,3	27,4	34,0	30,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Omsättningen har minskat mot föregående år då detta år är ett förkortat räkenskapsår.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	5 000	239 495	991 521	<b>1 336 016</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			991 521	-991 521	<b>0</b>
Fusionsresultat			25 001		<b>25 001</b>
Årets resultat				291 958	<b>291 958</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>5 000</b>	<b>1 256 017</b>	<b>291 958</b>	<b>1 652 975</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 256 017
årets vinst	291 958
	<b>1 547 975</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 547 975
	<b>1 547 975</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-05-01 -2025-12-31 (8 mån)	2024-05-01 -2025-04-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		1 259 821	1 925 547
Övriga rörelseintäkter		0	325
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 259 821</b>	<b>1 925 872</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-187 082	-231 248
Övriga externa kostnader		-195 254	-148 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-295 418	-403 531
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-677 754</b>	<b>-783 009</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>582 067</b>	<b>1 142 863</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 109	1 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-403 714	-275 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 605</b>	<b>-273 527</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>179 462</b>	<b>869 336</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	200 000
Förändring av överavskrivningar		112 496	188 349
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>112 496</b>	<b>388 349</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>291 958</b>	<b>1 257 685</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-266 164
<b>Årets resultat</b>		<b>291 958</b>	<b>991 521</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2025-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	26 291 980	6 034 312
Inventarier, verktyg och installationer	4	460 971	573 467
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 752 951</b>	<b>6 607 779</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 752 951</b>	<b>6 607 779</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 463 700	1 540 881
Övriga fordringar		202 421	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	13 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 666 121</b>	<b>1 554 383</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	798 178
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>798 178</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 666 121</b>	<b>2 352 561</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 419 072</b>	<b>8 960 340</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2025-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		5 000	5 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 256 017	239 495
Årets resultat		291 958	991 521
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 547 975</b>	<b>1 231 016</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 652 975</b>	<b>1 336 016</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		862 000	862 000
Ackumulerade överavskrivningar		440 386	552 882
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 302 386</b>	<b>1 414 882</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till koncernföretag		15 455 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 455 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	5 732 750
Leverantörsskulder		10 130	7 140
Skulder till koncernföretag		12 388 742	0
Skatteskulder		0	47 310
Övriga skulder		104 768	104 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		505 071	317 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 008 711</b>	<b>6 209 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 419 072</b>	<b>8 960 340</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.

#### 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	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

#### Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokförda värden.

#### 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

	2025-05-01 -2025-12-31	2024-05-01 -2025-04-30
Räntekostnader till koncernföretag	-228 643	0
Övriga räntekostnader	-175 071	-275 200
	<b>-403 714</b>	<b>-275 200</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2025-04-30
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	11 076 262	11 076 262
Inköp	63 475	0
Fusionsövertvärde byggnader och mark	20 377 114	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 516 851</b>	<b>11 076 262</b>
Ingående avskrivningar	-5 041 950	-4 807 163
Årets avskrivningar	-182 921	-234 787
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 224 871</b>	<b>-5 041 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 291 980</b>	<b>6 034 312</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2025-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 849 706	3 952 613
Försäljningar/utrangeringar	0	-102 907
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 849 706</b>	<b>3 849 706</b>
Ingående avskrivningar	-3 276 239	-3 190 797
Återförda avskrivningar på avyttringar	0	83 302
Årets avskrivningar	-112 496	-168 744
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 388 735</b>	<b>-3 276 239</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>460 971</b>	<b>573 467</b>

#### Not 5 Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen

	2025-12-31	2025-04-30
Skulder till koncernföretag	15 455 000	0
	<b>15 455 000</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2025-04-30
Fastighetsinteckning	0	12 300 000
Fastighetsinteckning för koncernens räkning	15 455 000	0
	<b>15 455 000</b>	<b>12 300 000</b>

#### Not 7 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 8 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 2026-05-21

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Mattias Bülow*  
Mattias Bülow  
Styrelseledamot  
2026-05-21

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

Ernst & Young Aktiebolag

*Ulrika Sewik*  
Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Ullared 53 AB, org.nr 556603-9318

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Ullared 53 AB för räkenskapsåret 2025-05-01 – 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 Ullared 53 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 Ullared 53 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 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 Ullared 53 AB för räkenskapsåret 2025-05-01 – 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 Ullared 53 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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 21 maj 2026

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik

Ulrika Sewik

Auktoriserad revisor