

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Visby 15 AB

556047-0907

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

2026-05-25

Styrelsen för V Real Estate Livs Visby 15 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 idag ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs 1 AB, org.nr. 559438-3548, 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. 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*

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	2 632	2 780	2 702	2 692
Resultat efter finansiella poster	283	-120	-1 768	261
Soliditet (%)	35,7	37,7	26,1	30,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	18 769 604	-1 601 511	<b>17 288 093</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 601 511	1 601 511	<b>0</b>
Årets resultat				-1 106 283	<b>-1 106 283</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>17 168 093</b>	<b>-1 106 283</b>	<b>16 181 810</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 168 093
årets förlust	-1 106 283
	<b>16 061 810</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 061 810
	<b>16 061 810</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		2 631 880	2 779 905
Övriga rörelseintäkter		0	27 941
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 631 880</b>	<b>2 807 846</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-461 446	-417 580
Övriga externa kostnader		-337 622	-515 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-606 843	-610 027
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 405 911</b>	<b>-1 543 414</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 225 969</b>	<b>1 264 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 838	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-944 316	-1 384 396
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-942 478</b>	<b>-1 384 396</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>283 491</b>	<b>-119 964</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 389 774	-1 481 547
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 389 774</b>	<b>-1 481 547</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 106 283</b>	<b>-1 601 511</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 106 283</b>	<b>-1 601 511</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	3	30 516 729	31 123 573
Inventarier och verktyg	4	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	124 725	124 725
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 641 454</b>	<b>31 248 298</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 641 454</b>	<b>31 248 298</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 978	32 513
Fordringar hos koncernföretag		14 540 071	14 288 440
Övriga fordringar		98 089	243 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 899	63 383
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 662 037</b>	<b>14 628 084</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 989
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 989</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 662 037</b>	<b>14 630 073</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 303 491</b>	<b>45 878 371</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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		17 168 093	18 769 604
Årets resultat		-1 106 283	-1 601 511
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 061 810</b>	<b>17 168 093</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 181 810</b>	<b>17 288 093</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	6	20 601 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 601 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	22 799 600
Leverantörsskulder		12 793	136 138
Skulder till koncernföretag		8 051 102	5 283 704
Övriga skulder		158 420	81 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 366	289 077
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 520 681</b>	<b>28 590 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 303 491</b>	<b>45 878 371</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 fordran eller skuld mot koncernföretag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

##### 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
Markanläggningar	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	-434 624	0
Övriga räntekostnader	-509 692	-1 384 396
	<b>-944 316</b>	<b>-1 384 396</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	36 239 741	36 239 741
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 239 741</b>	<b>36 239 741</b>
Ingående avskrivningar	-5 116 168	-4 506 141
Årets avskrivningar	-606 844	-610 027
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 723 012</b>	<b>-5 116 168</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 516 729</b>	<b>31 123 573</b>

**Not 4 Inventarier och verktyg**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 138 917	2 138 917
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 138 917</b>	<b>2 138 917</b>
Ingående avskrivningar	-2 138 917	-2 138 917
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 138 917</b>	<b>-2 138 917</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	124 725	63 450
Pågående arbete	0	61 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 725</b>	<b>124 725</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 725</b>	<b>124 725</b>

**Not 6 Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder till koncernföretag	20 601 000	0
	<b>20 601 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	25 285 200
Fastighetsinteckning för koncernens räkning	25 285 000	0
	<b>25 285 000</b>	<b>25 285 200</b>

### Not 8 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs 1 AB, org.nr. 559438-3548, 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 9 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 Visby 15 AB, org.nr 556047-0907

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Visby 15 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 Visby 15 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 Visby 15 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 Visby 15 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 Visby 15 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 21 maj 2026

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik

Ulrika Sewik

Auktoriserad revisor