

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Stenungsund 54 AB

556953-1188

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 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 Stenungsund 54 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 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 räkenskapsåret 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 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året ändrat bolagsnamnet från Bråland Fastighetsbolag AB till V Real Estate Livs Stenungsund 54 AB, och de har även ändrat sitt räkenskapsår till helår.

Under räkenskapsåret har V Real Estate Livs 20 AB, orgnr.559530-8213 fusionerats in i bolaget.

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)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
	(18 mån)			
Hysesintäkter	11 212	7 436	7 347	5 808
Resultat efter finansiella poster	4 518	3 195	3 469	3 545
Soliditet (%)	5,0	5,0	4,5	4,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	785 595	120 151	955 746
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		120 151	-120 151	0
Fusionsresultat		25 001		25 001
Årets resultat			3 411 179	3 411 179
Belopp vid årets utgång	50 000	930 747	3 411 179	4 391 926

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	930 747
årets vinst	3 411 179
	4 341 926
disponeras så att i ny räkning överföres	4 341 926
	4 341 926

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-12-31 (18 mån)	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter		11 211 811	7 435 514
Övriga rörelseintäkter		0	107
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 211 811	7 435 621
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-3 194 548	0
Övriga externa kostnader		-698 114	-2 516 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-925 032	-523 493
Summa rörelsekostnader		-4 817 694	-3 040 000
Rörelseresultat		6 394 117	4 395 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 858	3 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 881 116	-1 203 585
Summa finansiella poster		-1 876 258	-1 200 350
Resultat efter finansiella poster		4 517 859	3 195 271
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-2 800 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	-170 038
Summa bokslutsdispositioner		0	-2 970 038
Resultat före skatt		4 517 859	225 233
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 106 680	-105 082
Årets resultat		3 411 179	120 151

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	78 009 491	25 914 708
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	1 384 179
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 414 348	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	37 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 461 539	27 298 887
Summa anläggningstillgångar		79 461 539	27 298 887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		211 059	2 291 142
Fordringar hos koncernföretag		8 101 004	0
Övriga fordringar		64 945	145 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202 666	75 148
Summa kortfristiga fordringar		8 579 674	2 511 580
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	617 286
Summa kassa och bank		0	617 286
Summa omsättningstillgångar		8 579 674	3 128 866
SUMMA TILLGÅNGAR		88 041 213	30 427 753

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

930 747

785 595

Årets resultat

3 411 179

120 151

Summa fritt eget kapital

4 341 926

905 746

Summa eget kapital

4 391 926

955 746

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

719 312

719 312

Summa obeskattade reserver

719 312

719 312

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

0

17 683 750

Skulder till koncernföretag

46 365 000

4 127 275

Övriga skulder

0

2 687 500

Summa långfristiga skulder

46 365 000

24 498 525

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

171 662

37 269

Övriga skulder till kreditinstitut

0

1 505 000

Skulder till koncernföretag

34 711 550

0

Skatteskulder

881 164

0

Övriga skulder

299 924

262 623

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

500 675

2 449 278

Summa kortfristiga skulder

36 564 975

4 254 170

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 041 213

30 427 753

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 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

	2024-07-01 -2025-12-31	2023-07-01 -2024-06-30
Räntekostnader till koncernföretag	-739 411	64 538
Övriga räntekostnader	-1 141 705	1 139 047
	-1 881 116	1 203 585

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	30 661 365	29 088 450
Inköp	265 674	1 572 915
Fusionsövertvärde	52 663 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 590 902	30 661 365
Ingående avskrivningar	-4 746 657	-4 223 164
Årets avskrivningar	-834 754	-523 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 581 411	-4 746 657
Utgående redovisat värde	78 009 491	25 914 708

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 442 085	57 906
Inköp	120 446	1 384 179
Omklassificeringar	-1 562 531	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 442 085
Ingående avskrivningar	-57 906	-57 906
Omklassificeringar	57 906	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-57 906
Utgående redovisat värde	0	1 384 179

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	1 562 531	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 562 531	0
Årets avskrivningar	-148 183	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 183	0
Utgående redovisat värde	1 414 348	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-06-30
Inköp	37 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 000	0

Utgående redovisat värde **37 000** **0**

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-06-30
Skulder till kreditinstitut som förfaller	0	17 683 750
Övriga skulder	0	2 687 500
Skulder till koncernföretag	46 365 000	4 127 275
	46 365 000	24 498 525

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-06-30
Fastighetsinteckning	0	33 100 000
Fastighetsinteckningar för koncernens räkning	46 365 000	0
	46 365 000	33 100 000

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 överordnade 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.

Årsredovisningen 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 Stenungsund 54 AB, org.nr 556953-1188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Stenungsund 54 AB för räkenskapsåret 2024-07-01 – 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 Stenungsund 54 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 Stenungsund 54 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 december 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap 23 § eller underrättelse enligt 9 kap 23a § aktiebolagslagen och därför kan inte dessa handlingar bifogas vår revisionsberättelse

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 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 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 Stenungsund 54 AB för räkenskapsåret 2024-07-01 – 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 Stenungsund 54 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