

Årsredovisning
för
Wilundia Arendal AB
556650-3925

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-28.
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:

Christer Lundgren, Styrelseledamot
2026-05-08

Styrelsen och verkställande direktören för Wilundia Arendal 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

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Arendal 8 :1 i Göteborg.
Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Wilundia AB (100%), org.nr. 556474-1659. Moderbolag i den största koncernen där Wilundia AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Wilundia Invest AB, org.nr. 556577-7405.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 likt föregående år påverkas bolaget av en orolig omvärld och sämre konjunktur för många branscher. Bolaget har fortsatt bra uthyrning och låga vakanser, och bedömer efterfrågan på bolagets lokaler som solid. Generellt större utbud av framförallt kontor och ökade vakanser i marknaden förlänger dock uthyrningsprocesser och pressar hyresnivåer. Bolaget har också under 2025 påverkats positivt av lägre räntenivåer likt slutet av 2024, vilket vi tror består även under 2026. Trots ett övergripande lägre inflationstryck under 2025 så har energipriser samt övriga drift- och underhållspriser ökat under 2025. Indexjusteringar under 2025 har ej varit lika gynnsamma för att kompensera detta. Bolaget ser positivt på 2026 och följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 679	2 611	2 392	1 861
Resultat efter finansiella poster	813	832	464	-50
Balansomslutning	9 056	9 265	9 314	8 908
Soliditet (%)	29,2	27,6	24,7	22,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 126 352	260 114	2 506 466
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			260 114	-260 114	0
Årets resultat				99 093	99 093
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	2 386 466	99 093	2 605 559

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 386 465
årets vinst	99 093
	2 485 558
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 485 558
	2 485 558

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
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		2 679 323 2 679 323	2 611 228 2 611 228
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-467 365	-439 679
Reparation och underhåll		-316 666	-195 212
Övriga fastighetskostnader		-666 842	-646 677
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 745 -1 703 618	-252 745 -1 534 313
Rörelseresultat		975 705	1 076 915
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 911	74 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-218 015 -163 104	-319 082 -244 526
Resultat efter finansiella poster		812 601	832 389
Bokslutsdispositioner	6	-686 890	-504 806
Resultat före skatt		125 711	327 583
Skatt på årets resultat		-26 618	-67 469
Årets resultat		99 093	260 114

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 519 045	7 762 233
Inventarier, verktyg och installationer	8	52 519	62 076
		7 571 564	7 824 309
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	1 375 689	1 330 545
		1 375 689	1 330 545
Summa anläggningstillgångar		8 947 253	9 154 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 788	29 114
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 146	81 146
		108 937	110 260
Summa omsättningstillgångar		108 937	110 260
SUMMA TILLGÅNGAR		9 056 190	9 265 114

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 386 465	2 126 351
Årets resultat		99 093	260 114
		2 485 558	2 386 465
Summa eget kapital		2 605 558	2 506 465
Obeskattade reserver		52 519	62 076
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		32 021	32 264
Summa avsättningar		32 021	32 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	0
Övriga skulder		41 500	41 500
Summa långfristiga skulder		41 500	41 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 845 000	6 055 000
Leverantörsskulder		176 424	121 745
Skulder till koncernföretag		12 113	45 269
Aktuella skatteskulder		100 438	162 682
Övriga skulder		69 047	81 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121 570	156 590
Summa kortfristiga skulder		6 324 592	6 622 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 056 190	9 265 114

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Lånekostnader

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kontorsbyggnader

Stommar, grund	50 år
Fasader	30 år
Tak	20 år
Installationer	20 år
Byggnadsinventarier	20 år

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde. I de fall goodwill hänför sig till en grupp av tillgångar, för vilken ett nedskrivningsbehov konstaterats föreligger, fördelas nedskrivningsbeloppet först till goodwill samt därefter till övriga tillgångar i proportion till deras redovisade värden. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i

balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Definition av soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Inget nedskrivningsbehov finns för 2025.

Not 3 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget.

Bolaget är dotterbolag till Wilundia AB (100%), orgnr 556474-1659. Moderbolaget i den största koncernen där Wilundia AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Wilundia Invest AB, orgnr 556577-7405

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernbolag		
Inköp förvaltningsarvode	300 000	300 000
Inköp övr kostnader	234 700	129 319
	534 700	429 319

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 4 Lån från koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 330 545	1 047 724
Årets förändring	45 144	282 821
Utgående balans	1 375 689	1 330 545

Därtill har bolaget kortfristiga mellanhavanden.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	214 381	319 082
	214 381	319 082

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	-696 447	-514 363
Förändring av överavskrivningar	9 557	9 557
	-686 890	-504 806

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 100 395	12 100 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 100 395	12 100 395
Ingående avskrivningar	-4 338 162	-4 094 974
Årets avskrivningar	-243 188	-243 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 581 350	-4 338 162
Utgående redovisat värde	7 519 045	7 762 233

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 138	191 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 138	191 138
Ingående avskrivningar	-129 062	-119 505
Årets avskrivningar	-9 557	-9 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 619	-129 062
Utgående redovisat värde	52 519	62 076

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Amortering inom 1 år	5 845 000	6 055 000
Amortering inom 2 till 5 år	0	0
	5 845 000	6 055 000

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	8 100 000	8 100 000
	8 100 000	8 100 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

Christer Lundgren
Christer Lundgren
Verkställande direktör
2026-04-28

Anders Lundgren
Anders Lundgren
2026-04-28

Lars Lundgren
Lars Lundgren

2026-04-28
Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wilundia Arendal AB, org.nr 556650-3925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Wilundia Arendal AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wilundia Arendal ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Wilundia Arendal AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Wilundia Arendal AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wilundia Arendal AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Wilundia Arendal AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 28 april 2026

Bengt Kron
Auktoriserad revisor