9290697/26

# Vendus

## Årsredovisning 2025

ank=20260707;20260708228867



Org.nr 559352-0165

Assently: a5c403119d3[illegible]ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3[illegible]

ank=20260707;20260708228

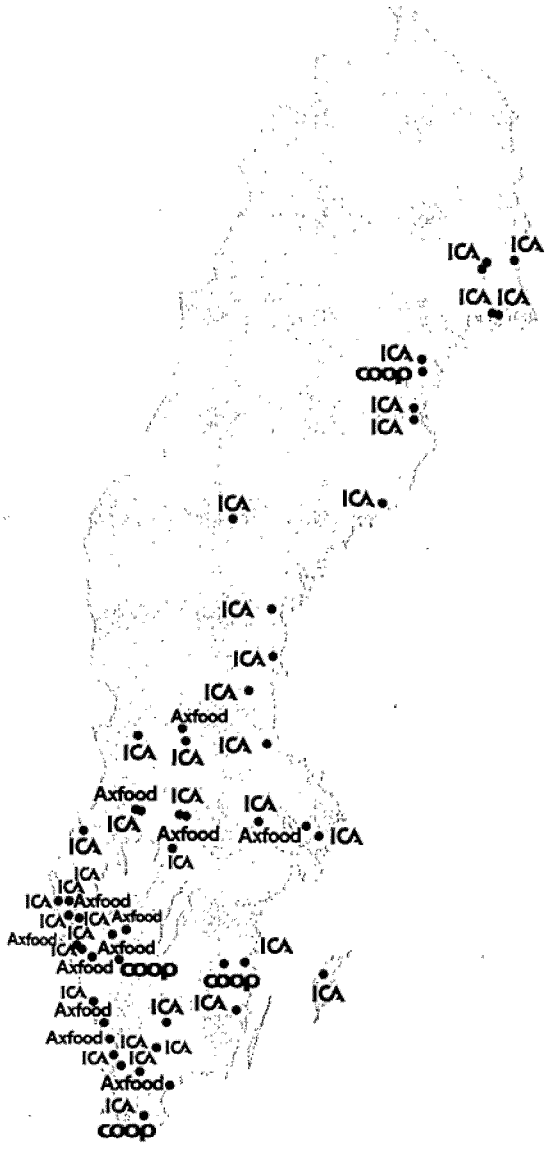
Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom primärt dagligvaruhandeln där hyresgästen har en stark position i sin delmarknad, stabil omsättning och ett starkt lokalt engagemang.

Vendus har god erfarenhet av att skapa moderna handelsplatser med effektiva lösningar vilka håller ned kostnader och säkrar den positiva utvecklingen för verksamheterna i fastigheten och därmed säkerställer fastighetens värde över tid.



**Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj om 71 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 181 100 m² per 31 december 2025.**

**Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Överkalix i norr till Skurup i söder.**




## Innehåll


| | Sid |
|---|---|
| Vendus 2025 | 2 |
| VD-har ordet | 4 |
| Förvaltningsberättelse | 6 |
| Rapport över totalresultat, koncernen | 11 |
| Rapport över finansiell ställning, koncernen | 12 |
| Rapport över förändring i eget kapital, koncernen | 14 |
| Rapport över kassaflöden, koncernen | 15 |
| Noter, koncernen | 16 |
| Moderbolagets resultaträkning | 34 |
| Moderbolagets balansräkning | 35 |
| Förändring av moderbolagets eget kapital | 36 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 37 |
| Moderbolagets noter | 38 |
| Underskrifter | 41 |




Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708822869






Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228870

# VD har ordet

## Ett år präglat av tillväxt, stärkt finansiell ställning och ökat fokus på hållbarhet.



När vi summerar 2025 kan vi blicka tillbaka på ett år av stark tillväxt i Vendus, samtidigt som vi märkbart har stärkt de finansiella nyckeltalen. Under året har vi gjort en tydlig förflyttning i linje med ambitionen om att vara ett attraktivt bolag utifrån ett investeringsperspektiv, med en väl fungerande och värdeskapande förvaltning och organisation med fortsatt tillväxt via styckesförvärv. Under koncernens räkenskapsår 2025 tillträddes åtta fastigheter. De tillträdda fastigheternas marknadsvärde uppgick till 924,2 mkr per balansdagen. Förvärven genomfördes som direktförvärv av fastighet, samt via förvärv av fastighetsägande bolag. Fastigheterna är ankrade med hyresgäster inom dagligvaruhandel och förvärven genomfördes till attraktiva initiala direktavkastningar, vilket stärker Vendus position samt är en viktig del i förbättringen av de finansiella nyckeltalen och skapar förutsättningar för fortsatt expansion.

Under året stärktes också den finansiella ställningen genom en omfattande refinansiering av Vendus skuldportfölj. Förbättrade villkor tillsammans med starkare finansiella nyckeltal har bidragit till lägre finansieringskostnader med positiv effekt på både resultat och kassaflöde. Årets driftnetto uppgick till 157 miljoner kronor (132 miljoner kronor föregående år), och resultatet efter skatt ökade till 145 miljoner kronor (54 miljoner kronor). Även räntetäckningsgraden förbättrades under fjärde kvartalet till 1,9 gånger (1,6 gånger), där nivån kommer att stärkas framåt i takt med att bolaget rör sig bort från historiska perioder med högre kostnader.

### Transaktioner och värdeutveckling under perioden

Segmentet dagligvaruhandel som Vendus verkar inom fortsätter enligt bolagets bedömning att stärkas framåt, där vi både ser nya aktörer och en ökad aptit hos större fastighetsägare. Under fjärde kvartalet tillträdde Vendus två fastigheter, en i Stenungssund om cirka 8 500 kvadratmeter uthyrbar area och en i Mora om cirka 6 500 kvadratmeter. Axfood genom Willy:s utgör ankarhyresgäst i båda fastigheterna.

Efter årets slut tillträddes ytterligare en fastighet i Bjärred, Lomma kommun, med ICA som ankarhyresgäst och en uthyrbar area om cirka 5 500 kvadratmeter. Orealiserad värdeförändring för fastigheter avseende helåret uppgick till 136 miljoner kronor.

### Hållbarhet som skapar värde

Arbetet med att nå Vendus hållbarhetsmål har fortsatt under 2025. Fokus har legat på att öka uppkopplingsgraden för att möjliggöra styrning i realtid av fastigheternas system, samt åtgärder som minskar energianvändning och koldioxidutsläpp i fastighetsbeståndet. Samtidigt som dessa åtgärder stärker lönsamheten och ökar fastigheternas långsiktiga värde innebär de viktiga steg mot att nå bolagets uppsatta hållbarhetsmål inom reduktion av energi och koldioxid. Under året uppnåddes en minskning av de fastighetsrelaterade energi- och koldioxidutsläppen om 23 respektive 25 procent jämfört med det antagna basåret 2021. Hyresgästernas elanvändning har samtidigt minskat med 10 procent, vilket speglas i deras kostnadsbesparingar och bidrar till att minska fastighetsbeståndets totala koldioxidavtryck samt möjligheter för Vendus att kapitalisera på denna del via löpande omförhandlingar. Flera projekt har genomförts för att utveckla och effektivisera portföljen, från löpande optimering av byggnadernas drift till investeringar i ny energiteknik. Ett exempel är installationen av en bergvärmeanläggning i fastigheten Katedern 1 i Gamleby som beräknas minska energianvändningen med cirka 50 procent i byggnaden.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# VD har ordet

ank=20260707;20260708228871

**”Under året uppnåddes en minskning av de fastighetsrelaterade energi- och koldioxidutsläppen om 23 respektive 25 procent jämfört med det antagna basåret 2021.”**



Katedern 1 i Gamleby

## Aktiv förvaltning och portföljutveckling

Genom Vendus aktiva förvaltningsmodell har vi under året förlängt och nytecknat hyresavtal om totalt 19 000 kvadratmeter, med ett sammanlagt årligt hyresvärde om cirka 26 miljoner kronor motsvarande cirka 11 procent av portföljen. De nya avtalen har en genomsnittlig avtalslängd om cirka 6 år vilket inneburit en positiv påverkan på Vendus genomsnittliga kontraktslängd.

Som ett led i att ytterligare stärka bolagets position röstade stämman i februari 2026 igenom en företrädesemission för att stärka kassan, kompletterat med en riktad emission till Nordika via deras nyligen initierade fond V. De båda emissionerna innebär att Vendus kan tillföras upp till totalt cirka 1,1 miljarder kronor, där Nordika fortsätter att vara en viktig del av Vendus resa och med en förhoppning om att befintliga aktieägare deltar i efterföljande företrädesemission. Syftet med emissionerna är att slutligt lösa in återstående preferensaktier under 2026 vilka per årsskiftet uppgår till cirka 423 miljoner kronor, i linje med bolagets strategi att fortsatt stärka balansräkningen och förbättra avkastningen. Kapitaltillförseln möjliggör även vidare tillväxt via förvärv samt genomförande av projekt och utveckling i befintlig fastighetsportfölj.

Vi kan även med glädje välkomna ett antal nya kollegor till Vendus som ansluter under våren. Rekryteringar har skett både inom förvaltning och ekonomi för att stärka upp arbetet med bolagets fortsatta utveckling och vidare resa.

Det är med stolthet vi ser tillbaka på 2025 som tydligt visar att vårt långsiktiga arbete med egen förvaltning, attraktiva förvärv och en hög ambition kring kostnadsreduktion ger tydliga resultat. Vi ser med tillförsikt fram emot 2026.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Bülow VD
*Verkställande direktör*



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# Förvaltningsberättelse

ank=20260707;20260708228?2

Styrelsen och verkställande direktören för Vendus Sweden AB (publ) Org.nr 559352-0165 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2025 – 31 december 2025 och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2025 – 31 december 2025.

## Om Vendus

Vendus Sweden AB (publ), inklusive dotterbolag definieras nedan som antingen "Koncernen", "Bolaget" eller "Vendus".

Vendus är ett onoterat fastighetsbolag med fokus på att förvärva, äga och förvalta fastigheter i Sverige där hyresgästerna primärt är verksamma inom dagligvaruhandeln. Per den 31 december 2025 innehöll Vendus fastighetsportfölj 71 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 71 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel varav ICA står för cirka 40 procent av det totala hyresvärdet. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila kassaflöden, där intäktsströmmarna till stor del är oberoende av konjunktur genom indexerade hyresavtal med omsättningskomponenter. Detta ger Vendus ett implicit skydd mot inflation över tid.

Vendus målsättningen är att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde mellan 6–8 miljarder kronor på medellång sikt och därmed möjliggöra inflationssäkrade långsiktigt stabila kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för aktieägarna. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels utanför den öppna marknaden, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt underliggande fastighetsvärde mellan 50–100 miljoner kronor per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar såsom lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering.

## Verksamhet

Vendus Sweden AB (publ) "Vendus" bedriver genom sina dotterbolag en fastighetskoncern med affärsidén att investera i kommersiella fastigheter och då främst inom segmentet handelsfastigheter med fokus mot livsmedelsbutiker. Vendus ägde per den 31 december 2025 71 förvaltningsfastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 3 369,3 mkr. Fastighetsbeståndet är geografiskt beläget i Sverige och den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgick till 181 109 m² per den 31 december 2025.

## Ägarförhållanden

Moderbolaget Vendus Sweden AB (publ) ägs till 100 % av privat kapital där de två största aktieägarna är Nordika Grocery AB, org.nr 559505-2662 med säte i Stockholm avseende 35,2 procent av aktierna och 31,7 % av rösterna samt Value Real Estate Investment Sweden AB, org.nr 559362-4470 med säte i Stockholm avseende 1,2 procent av aktierna och 11,2 procent avseende rösterna.

Vendus Sweden (publ) äger 100 procent av aktierna i Vendus Bidco AB, 559347-5568 som i sin tur äger 98,26 procent av aktierna och 99,82 procent av rösterna i V Real Estate AB 559218-2124. V Real Estate AB äger, direkt och indirekt, 100 procent av aktierna i koncernens dotterbolag per 31 december 2025. Vendus Sweden AB (publ) äger även 100 procent av aktierna i Vendus Förvaltning AB, 559496-2705.

## Verksamhetsåret 2025

Styrelsen och ledningen bevakar noga den geopolitiska utveckling. 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.

Under koncernens räkenskapsår 2025 tillträddes åtta fastigheter. Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 924,2 mkr per balansdagen. Förvärven genomfördes som direktförvärv av fastighet, samt via förvärv av fastighetsägande bolag.

I februari genomfördes en företrädesemission om 4 015 163 aktier samt två riktade emissioner om totalt 5 191 488 aktier och i april genomfördes en riktad emission om 21 276 aktier, samtliga till ett kvotvärde om en krona. Per den sista december 2025 uppgick aktiekapitalet till 24 157 983 kronor med lika antal aktier.

## Utveckling av koncernens resultat och ställning

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter, tkr | 203 451 | 167 467 |
| Resultat före skatt, tkr | 187 845 | 63 824 |
| Överskottsgrad, %[1] | 77,0 | 78,6 |
| Balansomslutning, tkr | 3 749 706 | 2 675 507 |
| Soliditet, %[2] | 49,1 | 52 |
| Belåningsgrad, %[3] | 43,8 | 50,0 |

1) Driftsnetto/hyresintäkter
2) Eget kapital/balansomslutningen
3) Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

## Finansiering och likviditet

Vendus bedriver en kapitalintensiv verksamhet där tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att kunna utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 3 370,7 mkr vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. De externa lånen uppgick per den 31 december 2025 till 1 771 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 43,8 procent. Den genomsnittliga kapital- och räntebindningen uppgick per årsskiftet till 2,9 år (2,65 år justerat för derivat) respektive 2,7 år.

## Aktien och aktiekapital

Vendus Sweden AB (publ) ägs till 100 procent av privat kapital där den största aktieägaren är Nordika Grocery AB, org.nr 559505-2662 med säte i Stockholm, avseende 35,2 procent av aktierna och 31,7 procent av rösterna. Aktiekapitalet uppgår till 24 157 983 kr och antalet aktier till 24 157 983 per 31 december 2025.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe6226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228873

## Miljöpåverkan

I Koncernens verksamhet utgör fastigheternas energikonsumtion störst miljöpåverkan. För att minska fastigheternas negativa miljöpåverkan arbetar Bolaget kontinuerligt med åtgärder för att minimera energiåtgången i fastigheterna. Vidare beaktas miljöaspekten vid val av material i samband med ny-, till- eller ombyggnationer, för att förhindra att föroreningar och giftiga ämnen påträffas. Miljöarbetet sker i dialog och samverkan med hyresgästerna.

## Hållbarhet

Vendus hållbarhetsarbete regleras i bolagets hållbarhetspolicy, som beslutas av styrelsen. Vendus ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Bolaget ska i alla delar av verksamheten sträva efter att bidra till en hållbar samhällsutveckling och bedriva ett ansvarsfullt företagande.

Vendus delar in hållbarhetsarbetet i två kategorier:

- Kategori ett är det som Vendus i egenskap av fastighetsägare kan påverka
- Kategori två är de åtgärder där det krävs samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Vendus har ett antal hållbarhetsmål som ska uppnås före utgången av 2027. De huvudsakliga målen innefattar att den totala förbrukningen av fastighetsenergi och tillhörande koldioxidutsläpp ska minska med 50 procent i förhållande till basår 2021, att samtliga fastigheter ska byta ut äldre lysrör till LED-¬belysning samt att samtliga äldre kylsystem ska konverteras till mer miljövänliga alternativ. En uppdatering av basårets ingångsvärden för såväl energiförbrukning som koldioxidutsläpp har skett under året, som en konsekvens av förvärv, ökad tillgång till förbrukningsdata och genom att fler fastigheter successivt har kopplats upp.

Vendus genomför en inventering vid förvärv och kopplar upp samtliga fastigheter mot ett energiuppföljningssystem för att kontrollera den dagliga energianvändningen. Detta möjliggör optimering och uppföljning av energianvändningen. Vidare köper Vendus endast förnybar el, och löpande dialog med hyresgäster förs för byte till förnybar el på hyresgästsidan. Flertalet av Vendus fastigheter har bytt till mer miljövänligt kylsystem som följer EU-taxonomin. Bolaget har identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter, samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen för att reducera parternas totala klimatavtryck.

## Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i Koncernens verksamhet är förändringar i hyresintäkter, avkastningskrav och finansieringsvillkor. Beträffande hyresintäkter är viktiga faktorer efterfrågan på lokaler för dagligvaruhandel samt hyresgästernas betalningsförmåga, vilket i sin tur påverkas av efterfrågan på dagligvaror och demografiska förändringar. Vendus redovisar fastigheterna till verkligt värde och förändrade avkastningskrav kan således påverka fastigheternas värde negativt. Vidare kan förändringar på den finansiella marknaden påverka verksamheten negativt genom ökade kostnader för finansiering. Se vidare not 9 och not 11 gällande känslighetsanalyser, beskrivning av marknadsvärdering av fastigheterna samt beskrivning av finansiella risker.

## Händelser efter årets utgång

Den 2 februari tillträddes fastigheten Bjärred 14:11 i Lomma kommun, med ICA Supermarket som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 5 300 kvadratmeter.

Den 9 mars tillträddes fastigheten Grebbestad 26:3 i Tanums kommun, med Systembolaget som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 400 kvadratmeter.

En extra bolagsstämma röstade i februari 2026 igenom en företrädesemission för att stärka kassan, kompletterat med en riktad emission till Nordika via deras nyligen initierade fond V. De båda emissionerna innebär att Vendus kan tillföras upp till totalt cirka 1,1 miljarder kronor, där Nordika fortsätter att vara en viktig del av Vendus resa och med en förhoppning om att befintliga aktieägare deltar i efterföljande företrädesemission. Syftet med emissionerna är att slutligt lösa in återstående preferensaktier under 2026 vilka per årsskiftet uppgår till cirka 423 miljoner kronor, i linje med bolagets strategi att fortsätta stärka balansräkningen och förbättra avkastningen. Kapitaltillförseln möjliggör även vidare tillväxt via förvärv samt genomförande av projekt och utveckling i befintlig fastighetsportfölj.

## Framtidsutsikter

Efterfrågan på dagligvaror är fortsatt god och har varit så i såväl högkonjunktur som i lågkonjunktur historiskt. Bolagets bedömning är att denna efterfrågan kommer att fortsätta och med en tillväxt inom sektorn som ligger högre än index (KPI). Bolagets målsättning är att utöka Koncernens fastighetsbestånd under de kommande åren genom såväl förvärv som investeringar i befintliga fastigheter i samarbete med hyresgästerna verksamma inom dagligvaruhandel.

## Styrelsens arbeten och företagets styrning

Styrelsen består vid tidpunkten för undertecknandet av årsredovisningen av fem ordinarie ledamöter. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade sex protokollförda ordinarie styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagen arbetsordning samt andra policys och riktlinjer.

## Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens arvode uppgår till 350 tkr för året och tiden intill slutet av nästa årsstämma, vilket ska tillfalla styrelsens ordförande. Årsstämman beslutar om arvode till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707-20260708222874

# Förslag till vinstdisposition

**Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat inklusive överkursfond | 1 535 544 661 |
| Årets resultat | 12 172 764 |
| **Summa** | **1 547 717 425** |

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:**

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 1 547 717 425 |
| **Summa** | **1 547 717 425** |



ICA Kvantum, Sätra 54:1 i Gavle



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707:20260708822875




ICA, Storkåge 19:44 i Skellefteå






Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228?6

# Finansiella rapporter


| KONCERN | Sid |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 6 |
| Rapport över totalresultat | 11 |
| Rapport över finansiell ställning | 12 |
| Rapport över förändring i eget kapital | 14 |
| Rapport över kassaflöden | 15 |
| Noter | 16 |
| Underskrifter | 41 |

| Not | | |
|---|---|---|
| 1 | Företagsinformation | 16 |
| 2.1 | Grundläggande redovisningsprinciper | 18 |
| 2.2 | Förändringar i redovisningsprinciperna | 18 |
| 2.3 | Sammanfattning av viktiga redovisnings-principer | 19 |
| 2.4 | Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden | 21 |
| 3 | Fördelning av hyresintäkter och övriga intäkter | 22 |
| 4 | Kostnader fördelade på kostnadsslag | 22 |
| 5 | Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 22 |
| 6 | Information om personal och styrelse | 22 |
| 7 | Finansiella intäkter och kostnader | 23 |
| 8 | Skatter | 24 |
| 9 | Förvaltningsfastigheter | 25 |
| 10 | Inventarier | 25 |
| 11 | Leasing | 26 |
| 12 | Finansiella instrument och finansiell riskhantering | 26 |
| 12.1 | Räntebärande krediter och lån | 30 |
| 12.2 | Kassa och banktillgodohavanden | 31 |
| 12.3 | Hyresfordringar | 31 |
| 12.4 | Övriga kortfristiga fordringar | 32 |
| 12.5 | Ställda säkerheter för egna skulder | 32 |
| 12.6 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 32 |
| 12.7 | Övriga kortfristiga skulder | 32 |
| 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 32 |
| 14 | Aktier och aktiekapital | 32 |
| 15 | Upplysningar om transaktioner med närstående | 33 |
| 16 | Innehav utan bestämmande inflytande | 33 |
| 17 | Händelser efter rapportperiodens utgång | 33 |

| MODERBOLAGET | Sid |
|---|---|
| Resultaträkning | 34 |
| Balansräkning | 35 |
| Förändring av moderbolagets eget kapital | 36 |
| Kassaflödesanalys | 37 |

| Not | | |
|---|---|---|
| 1 | Grunder för årsredovisningens upprättande | 38 |
| 2 | Intäkter | 38 |
| 3 | Kostnader fördelade på kostnadsslag | 38 |
| 4 | Ersättning till revisorer | 38 |
| 5 | Finansiella intäkter och kostnader | 38 |
| 6 | Skatter | 39 |
| 7 | Aktier i dotterföretag | 39 |
| 8 | Aktier och aktiekapital | 39 |
| 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 40 |
| 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 40 |
| 11 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | 40 |
| 12 | Räntebärande krediter och lån | 40 |
| 13 | Vinstdisposition | 40 |
| 14 | Händelser efter rapportperiodens utgång | 40 |




Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228877

# Rapport över totalresultat, koncernen

| Tkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 203 451 | 167 467 |
| Övriga Intäkter | 3 | 2 707 | 664 |
| Drift- och underhållskostnader | 4, 6 | –49 569 | –36 552 |
| **Driftnetto** | | **156 589** | **131 579** |
| Administrationskostnader | 4,6 | –19 245 | –27 785 |
| Personalkostnader | 6 | –14 459 | –1 764 |
| Finansiella intäkter | 7 | 4 982 | 5 495 |
| Finansiella kostnader | 7 | –68 672 | –70 902 |
| Räntekostnad finansiell leasing | 11 | –213 | – |
| Avskrivningar finansiell leasing | 11 | –1 921 | – |
| **Resultat före värdeförändringar, kostnader från verksamhetsövergång och skatt** | | **57 059** | **36 623** |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 5 | 136 154 | 19 348 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 12 | 5 326 | 7 853 |
| Periodiserade kostnader verksamhetsövergång | | –10 495 | – |
| Avskrivningar inventarier verksamhetsövergång | 10 | –200 | – |
| **Resultat före skatt** | | **187 845** | **63 824** |
| Aktuell skatt | 8 | –6 512 | –2 671 |
| Uppskjuten skatt | 8 | –36 714 | –7 395 |
| **Årets resultat** | | **144 618** | **53 757** |
| **Övrigt totalresultat** | | – | – |
| **Summa totalresultat för året** | | **144 618** | **53 757** |
| **Årets resultat hänförligt till** | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | 114 408 | 19 025 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 30 210 | 34 732 |
| **Summa** | | **144 618** | **53 757** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# Rapport över finansiell ställning, koncernen

ank=20260707;20260708822878

| Tkr | Not | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 3 369 284 | 2 384 684 |
| Nyttjanderättstillgångar, Lokalhyra | 11 | 5 294 | – |
| Inventarier | 10 | 800 | 1 000 |
| Derivatinstrument | 12 | 6 446 | – |
| Förutbetalda kostnader | 12.6 | 31 485 | 41 980 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **3 413 309** | **2 427 664** |
| **Omsättningstillgångar** | 12 | | |
| Hyresfordringar | 12.3 | 3 968 | 5 861 |
| Övriga fordringar | 12.4 | 16 691 | 11 973 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12.6 | 19 857 | 21 261 |
| Likvida medel | 12.2 | 295 881 | 208 748 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **336 397** | **247 843** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **3 749 706** | **2 675 507** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228 79

| Tkr | Not | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 14 | | |
| Aktiekapital | | 24 158 | 13 994 |
| Ej registrerat aktiekapital | | – | 936 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 471 936 | 1 059 006 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | –78 466 | –192 874 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **1 417 628** | **881 062** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 16 | 422 860 | 510 471 |
| **Summa totalt eget kapital** | | **1 840 488** | **1 391 533** |
| **Långfristiga skulder** | 12 | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 8 | 61 682 | 23 826 |
| Skulder avseende nyttjanderätter | 11 | 884 | 884 |
| Skulder till kreditinstitut | 12.1 | 1 732 738 | 717 225 |
| Derivatinstrument | 12 | 15 977 | 14 857 |
| Leasingskulder | 11 | 3 209 | – |
| Övriga långfristiga skulder | | 45 | 45 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 814 535** | **756 836** |
| **Kortfristiga skulder** | 12 | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 12.1 | 31 279 | 474 790 |
| Leverantörsskulder | | 8 452 | 11 001 |
| Aktuell skatteskuld | | 2 019 | – |
| Leasingskulder | 11 | 2 464 | – |
| Övriga kortfristiga skulder | 12.7 | 8 429 | 12 530 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 42 041 | 28 816 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **94 684** | **527 138** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **3 749 706** | **2 675 507** |

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 12.5



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# Rapport över förändring i eget kapital, koncern

ank=20260707;20260708228880

| Tkr | Aktiekapital | Ej registrerat aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat inkl. årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital den 1 januari 2024** | **9 739** | **–** | **820 197** | **–195 905** | **496 177** | **1 130 208** |
| Nyemission | 4 255 | 936 | 238 808 | | 4 | **244 004** |
| Emissionskostnader | | | | –15 994 | | **–15 994** |
| Utdelning | | | | | –20 442 | **–20 442** |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | **4 255** | **936** | **238 808** | **–15 994** | **–20 438** | **207 567** |
| Årets resultat | | | | 19 025 | 34 732 | **53 757** |
| **Eget kapital den 1 januari 2025** | **13 994** | **936** | **1 059 005** | **–192 874** | **510 471** | **1 391 533** |
| Indragning av aktier | | | | | –100 000 | **–100 000** |
| Nyemission | 10 164 | –936 | 424 485 | | | **433 713** |
| Emissionskostnader | | | –11 554 | | | **–11 554** |
| Utdelning | | | | | –17 821 | **–17 821** |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | | **412 931** | | **–117 821** | **304 338** |
| Årets resultat | | | | 114 408 | 30 210 | **144 618** |
| **Eget kapital den 31 december 2025** | **24 158** | **–** | **1 471 936** | **–78 466** | **422 860** | **1 840 488** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# Rapport över kassaflöden, koncernen

ank=20260707-20260708228881

| Tkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Löpande Verksamhet** | | | |
| Driftsnetto | | 156 589 | 131 579 |
| Administrationskostnader | | –19 245 | –27 785 |
| Personalkostnader | | –14 459 | –1 764 |
| Betalda räntor | | –56 302 | –70 515 |
| Erhållna räntor | | 3 218 | 4 856 |
| Betalda inkomstskatter | | –3 139 | –2 644 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **66 662** | **33 727** |
| **Justeringar av rörelsekapital** | | | |
| Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar | | 17 252 | 1 462 |
| Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder | | –6 244 | –10 725 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | | **77 670** | **24 464** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv och investering i fastigheter | 9 | –867 427 | –50 770 |
| Försäljning av fastigheter | 9 | – | – |
| Förvärv av rörelsebolag | | – | –53 475 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–867 427** | **–104 245** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån från kreditinstitut | 12.1 | 1 976 139 | 17 734 |
| Amortering lån från kreditinstitut | 12.1 | –1 397 184 | –57 936 |
| Utdelning | | –22 960 | –15 304 |
| Nyemission | | 433 713 | 244 004 |
| Emissionskostnader | | –11 554 | –15 994 |
| Indragning av aktier | | –100 000 | – |
| Amortering av leasingskuld | | –1 264 | – |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **876 890** | **172 504** |
| **Årets kassaflöde** | | **87 133** | **92 723** |
| Likvida medel i början av året | | 208 748 | 116 025 |
| Kursdifferens likvida medel | | – | – |
| **Likvida medel vid årets slut** | 11.2 | **295 881** | **208 748** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe6226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708822882

## Not 1 Företagsinformation

Koncernen utgörs av moderbolaget Vendus Sweden AB (publ), org nr 559352-0165 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Mäster Samuelsgatan 3, 2tr, 111 44 Stockholm. Vendus Sweden AB (publ) ska förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser Vendus Sweden AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman 2026.

Koncernredovisningen för år 2025 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

| Dotterbolag med säte i Stockholm | Org.nr. | Andel, % |
|---|---|---|
| Vendus Bidco AB | 559347-5568 | 100 |
| Vendus Förvaltning AB | 559496-2705 | 100 |
| V Real Estate AB | 559218-2124 | 98 |
| V Real Estate Livs AB | 559085-5978 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan AB | 559249-2184 | 100 |
| V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB | 556735-8717 | 100 |
| V Real Estate Livs Gävle 10 AB | 556641-7753 | 100 |
| V Real Estate Livs Grebbestad 14 AB | 559263-5352 | 100 |
| V Real Estate Livs Hagfors 6 AB | 559102-8831 | 100 |
| V Real Estate Livs Haninge 7 AB | 559110-7122 | 100 |
| V Real Estate Livs Lindesberg 0 AB | 559045-0424 | 100 |
| V Real Estate Livs Lindesberg 12 AB | 556821-6203 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan 4 AB | 559263-5360 | 100 |
| V Real Estate Livs Leksand 33 Handelsbolag | 969680-8972 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan 5 AB | 559284-0382 | 100 |
| V Real Estate Livs Järfälla 39 AB | 559029-9219 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan 11 AB | 559409-7510 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan 12 AB | 559438-3563 | 100 |
| V Real Estate Livs Malung 34 AB | 559332-0087 | 100 |
| V Real Estate Livs Västerås 36 AB | 556843-5076 | 100 |
| V Real Estate Livs Västerås 44 AB | 559409-7478 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr AB | 559034-2019 | 100 |
| V Real Estate Livs Hudiksvall 25 AB | 559108-3505 | 100 |
| V Real Estate Livs Kåge 1 AB | 559035-2422 | 100 |
| V Real Estate Livs Kalix Aff 19 AB | 559047-7419 | 100 |
| V Real Estate Livs Kalix Sör 20 AB | 559047-7427 | 100 |
| V Real Estate Livs Munksund 21 AB | 559276-6892 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 13 AB | 559438-3548 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 14 AB | 559438-3514 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 15 AB | 559438-3522 | 100 |
| V Real Estate Livs Bollnäs 37 AB | 559363-6615 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 9 AB | 559321-8539 | 100 |
| V Real Estate Livs Nälden 49 AB | 559391-5787 | 100 |
| V Real Estate Livs Övertorneå 3 AB | 559053-3112 | 100 |
| V Real Estate Livs Piteå 40 AB | 559013-1172 | 100 |
| V Real Estate Livs Piteå 8 AB | 559161-7591 | 100 |
| V Real Estate Livs Skellefteå 2 AB | 559035-2414 | 100 |
| V Real Estate Livs Sundsvall 26 AB | 559020-2619 | 100 |
| V Real Estate Livs Sundsvall 27 AB | 559322-5286 | 100 |
| V Real Estate Livs Umeå 51 AB | 559492-0943 | 100 |
| V Real Estate Överkalix 4 AB | 559053-3104 | 100 |
| V Real Estate Överkalix 5 AB | 559053-3187 | 100 |
| V Real Estate Livs Syd AB | 559249-2176 | 100 |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708822883

## Not 1 Företagsinformation forts.

| Dotterbolag med säte i Stockholm | Org.nr. | Andel, % |
|---|---|---|
| V Real Estate Livs Alingsås 47 AB | 559409-7437 | 100 |
| V Real Estate Livs Båstad 30 AB | 559127-7263 | 100 |
| V Real Estate Livs Falköping 29 AB | 556720-6619 | 100 |
| V Real Estate Livs Gamleby 41 AB | 556962-9842 | 100 |
| V Real Estate Livs Halmstad 45 AB | 559409-7494 | 100 |
| V Real Estate Livs Halmstad 46 AB | 559409-7502 | 100 |
| V Real Estate Livs Herrljunga 50 AB | 559031-6245 | 100 |
| V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB | 559073-9941 | 100 |
| V Real Estate Livs Kinna 9 AB | 556782-8347 | 100 |
| V Real Estate Livs Kristianstad 17 AB | 559263-5386 | 100 |
| V Real Estate Livs Lerum 23 AB | 559207-8629 | 100 |
| V Real Estate Livs Osby 24 AB | 559195-1412 | 100 |
| V Real Estate Livs Skurup 13 AB | 556964-7836 | 100 |
| V Real Estate Livs Högsby 28 AB | 559015-4877 | 100 |
| V Real Estate Livs Klippan 31 AB | 556701-7305 | 100 |
| V Real Estate Livs Veddige 43 AB | 559279-4084 | 100 |
| V Real Estate Livs Härryda 42 AB | 556131-1472 | 100 |
| V Real Estate Livs Tomelilla 22 AB | 556077-4118 | 100 |
| V Real Estate Livs Uddevalla 48 AB | 559409-7429 | 100 |
| V Real Estate Livs Vä 18 AB | 559186-3294 | 100 |
| V Real Estate Livs Vårgårda 38 AB | 559372-5897 | 100 |
| V Real Estate Livs Växjö 35 AB | 559355-4925 | 100 |
| V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB | 556462-0564 | 100 |
| V Real Estate Livs Visby 15 AB | 556047-0907 | 100 |
| V Real Estate Livs Syd 22 AB | 559438-3555 | 100 |
| V Real Estate Livs Töcksfors 52 AB | 556708-5468 | 100 |
| V Real Estate Livs Ullared 53 AB | 556603-9318 | 100 |
| V Real Estate Livs Stenungsund 54 AB | 556953-1188 | 100 |
| V Real Estate Livs 16 AB | 559530-8171 | 100 |
| V Real Estate Livs 17 AB | 559530-8221 | 100 |
| V Real Estate Livs 18 AB | 559530-8239 | 100 |
| V Real Estate Livs 19 AB | 559530-8205 | 100 |
| V Real Estate Livs 20 AB | 559530-8213 | 100 |
| V Real Estate Livs Degerfors 55 AB | 559525-7733 | 100 |
| V Real Estate Livs Tanumshede 56 AB | 559532-6389 | 100 |
| V Real Estate Livs Stenungsund 59 AB | 556948-3471 | 100 |
| V Real Estate Livs Mora AB | 556818-9434 | 100 |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228884

## Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

### Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (UFR).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

### Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Vendus är per den 31 december 2025 koncentrerad till Sverige innebärande att transaktioner sker främst i SEK.

### Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

### Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

## Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är bolagets och koncernens fjärde räkenskapsår. Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2025.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Vendus resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder och ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2025.

- Amendments to IAS 21 – Lack of Exchangeability (tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare)

Ändringarna som anges ovan hade ingen väsentlig inverkan på beloppen som redovisades i jämförelseperioden och har inte haft någon väsentlig effekt på innevarande period.

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Vissa nya standarder och ändringar i standarder som har publicerats träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2026 eller senare och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Koncernens bedömning av effekten av dessa nya standarder och ändringar förklaras nedan:

- Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments – Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 (tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2026 eller senare)
- IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures (tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare)
- IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements (tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare)

Vendus arbetar med att utvärdera effekterna av IFRS 18. Övriga förändringar i standarder bedöms inte få någon väsentlig effekt.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228885

## Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

### Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv klassificeras antingen som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Samtliga under året genomförda förvärv har bedömts vara tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuellt avdrag på köpeskillingen hänförlig till latent skatt minskar fastigheternas anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av avdraget.

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade utgifter kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 9 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separata rader, "Orealiserade Värdeförändringar förvaltningsfastigheter" respektive "Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter". Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt skillnaden mellan anskaffningsvärdet och värderingen om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

### Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

+ Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
– Fastighetens verkliga värde vid periodens början
– Försäljningskostnader
– Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

#### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

### Redovisning och borttagande - finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och Bolaget har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228886

## Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

### Klassificering och värdering finansiella instrument

**Finansiella tillgångar**
Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Bolaget omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Verkligt värde via resultatet är alla andra instrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 12.

**Finansiella skulder**
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 12.

**Nedskrivning av finansiella tillgångar**
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

**Låneutgifter**
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Leasingavtal**
När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

**Koncernen som leasingtagare**
Tomträtter
Koncernens väsentliga leasingavtal består av tomträttsavtal. Tomträttsavtal betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasingtagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderätten värderas initialt till samma belopp som leasingskulden. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

**Koncernen som leasinggivare**
Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

**Derivat**
Derivatinstrument består av ränteswapsavtal som värderas till verkligt värde, som anskaffats för att säkra de risker för ränteexponeringar som koncernen är utsatt för. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I Vendus fall utgörs detta av marknadsvärdering från banker. I avtalet för derivat finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen.

**Avsättningar och eventualförpliktelser**
Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld. Eventualförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventualförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

**Inkomstskatt**
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell inkomstskatt
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket i Sverige. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708822887

## Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

### Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. Bankkrediter i form av kortfristiga lån inkluderas i likvida medel. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

### Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

## Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

### Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 %. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i en betydligt lägre verklig skatt.

### Hantering av osäkra fordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 12.3.

### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Bolagets bedömning har för de genomförda förvärven under perioden inneburit att den ena transaktionen har klassificerats som ett tillgångsförvärv och den andra som ett verksamhetsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och också goodwill.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228888

## Not 3 Fördelning av hyresintäkter och övriga intäkter

| Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| ICA | 105 708 | 72 012 |
| Axfood | 27 696 | 25 352 |
| Coop | 16 296 | 14 671 |
| Övriga dagligvaror och apotek | 17 384 | 14 875 |
| **Summa dagligvaror** | **167 083** | **126 910** |
| Övriga hyresgäster | 36 367 | 32 998 |
| Övriga intäkter (drifttillägg) | | 7 559 |
| **Summa totala hyresintäkter** | **203 451** | **167 467** |
| **Övriga intäkter** | | |
| Försäkringsersättningar | 2 856 | 664 |
| Övrigt | –149 | – |
| **Summa övriga intäkter** | **2 707** | **664** |

## Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Drift- och underhållskostnader** | | |
| Taxebundna kostnader | –13 792 | –9 022 |
| Drift och underhåll | –23 871 | –17 997 |
| Fastighetsskatt | –7 500 | –5 848 |
| Övrigt | –4 406 | –3 685 |
| **Summa drifts- och underhållskostnader** | **–49 569** | **–36 552** |
| **Administrationskostnader** | | |
| Styrelsearvode | –253 | –248 |
| Fastighetsförvaltningsarvode | – | –14 594 |
| Konsultkostnader | –13 160 | –7 459 |
| Revisionsuppdrag | –2 461 | –1 950 |
| Fastighetsvärdering | –324 | –580 |
| Advokatkostnader | –441 | –614 |
| Kostnader för ej genomförda förvärv | –1 987 | – |
| Övrigt | –620 | –2 526 |
| **Summa administrationskostnader** | **–19 245** | **–27 785** |

| Ersättning till revisorer | | |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB | –1 890 | –3 596 |
| Övriga tjänster | –571 | –999 |
| **Summa ersättning till revisorer** | **–2 461** | **–4 595** |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

## Not 5 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Orealiserad värdeförändring | 136 154 | 19 348 |
| Realiserad värdeförändring | – | – |
| **Summa värdeförändringar** | **136 154** | **19 348** |

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

## Not 6 Information om personal och styrelse

Styrelseordförande har under 2025 erhållit 253 (225) tkr i ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma.

Löner till styrelse och övriga ledande befattningshavare uppgick under året till 6 328 tkr . Löner till övriga anställda uppgick under året till 5 563 tkr.

| Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kvinnor | 1 | - |
| Män | 4 | 5 |
| | **5** | **5** |

| Medelantalet anställda | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Koncernen genom dotterbolag | 12 | 1 |
| | **12** | **1** |

| Koncern | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Styrelse och övriga ledande befattningshavare** | | |
| Löner och andra ersättningar | –6 328 | –239 |
| Sociala avgifter | –1 989 | –66 |
| Pensionskostnader | –1 495 | –5 |
| Övrigt | – | – |
| | **–9 812** | **–311** |
| **Övriga anställda** | | |
| Löner och andra ersättningar | –5 563 | –788 |
| Sociala avgifter | –1 751 | –316 |
| Pensionskostnader | –534 | –146 |
| Övrigt | –53 | –16 |
| Lönekostnader allokerade till projektkostnader | 3 000 | – |
| | **–4 901** | **–1 266** |

Koncernen förvärvade en verksamhet med anställda i november 2024. Den första löneutbetalningen till de förvärvade anställda skedde i december månad 2024.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883fcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228889

## Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Finansiella intäkter** | | |
| Ränteintäkter | 4 982 | 5 495 |
| **Summa finansiella intäkter** | **4 982** | **5 495** |
| | | |
| **Finansiella kostnader** | | |
| ***Räntekostnader*** | | |
| Externa lån | –67 196 | –69 944 |
| Räntekostnad nyttjanderätt | –27 | –27 |
| Övriga finansiella kostnader | –1 449 | –931 |
| **Summa finansiella kostnader** | **–68 672** | **–70 902** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228890

## Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

| Resultaträkning koncernen | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt på årets resultat | –6 512 | –2 671 |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader | –37 050 | –9 044 |
| Förändring av uppskjuten skatt på obeskattade reserver | 336 | 156 |
| Justering avseende tidigare år | – | 1 492 |
| **Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen** | **–43 227** | **–10 067** |

| Avstämning av effektiv skattesats | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 187 845 | 63 824 |
| Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % | –38 696 | –13 148 |
| Effekt av uppskjuten skatt beräknad med 20,6 % | – | – |
| Värdeförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt | 6 299 | 6 813 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | – | – |
| Skatteeffekt utnyttjande av underskottsavdrag som ej värderats | 727 | 5 190 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | –154 | –215 |
| Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning | –11 403 | –10 200 |
| Justering avseende tidigare år | – | 1 492 |
| Övrigt | – | – |
| **Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen** | **–43 227** | **–10 067** |
| *Effektiv skatt, %* | *–23,01* | *–15,77* |

Under 2025 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

| Uppskjuten skatt | 31 dec 2025 | Förändring | 31 dec 2024 |
|---|---|---|---|
| Hänförligt till | | | |
| Förvaltningsfastigheter | –62 697 | –35 862 | –26 835 |
| Obeskattade reserver | –948 | 336 | –143 |
| Derivat | 1 963 | –1 097 | 3 060 |
| Övrigt | 0 | –91 | 91 |
| **Nettoskuld uppskjuten skatt totalt** | **–61 682** | **–36 714** | **–23 826** |

| | |
|---|---|
| *Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt* | –36 714 |
| Obeskattade reserver | 336 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | –35 862 |
| Värdeförändring derivat | –1 097 |
| Uppskjuten skatt, skattemässigt underskott | –91 |
| **Uppskjuten skatt redovisad i årets resultat** | **–36 714** |

Under 2025 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228891

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

Vendus har en fastighetsportfölj som per 31 december 2025 omfattar 3 368,4 mkr. I posten förvaltningsfastigheter i koncernens balansräkning ingår nyttjanderättstillgångar avseende tomträtter om 0,9 mkr, totalt 3 369,3 mkr.

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ingående värde | 2 384 684 | 2 302 284 |
| Förvärv och investering i fastigheter | 848 446 | 63 052 |
| Avyttringar | - | - |
| Orealiserad värdeförändring | 136 154 | 19 348 |
| Realiserad värdeförändring | - | - |
| **Redovisat värde per 31 december** | **3 369 284** | **2 384 684** |

### Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2025.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Vendus tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligast använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, till exempel längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, k=(1+dr)(1+i)-1, dr= direktavkastningskrav, i=inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efterföljande års driftsnetto det vill säga år 11 om kalkylperioden är 10 år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Parametrarna är att betrakta som ömsesidigt beroende då de påverkas av gemensamma faktorer men speglar olika aspekter av fastighetsvärderingarna. En förändring i en enskild parameter kan därför förväntas få konsekvenser för flera andra. Exempelvis så kan en högre inflation leda till högre hyresintäkter och högre driftkostnader vilket även kan påverka direktavkastningskravet. Därav kan högre inflation bidra till både högre, oförändrat eller lägre fastighetsvärde..

### Värderingsprocess

Vendus anlitar externa fastighetskonsulter och värderingsinstitut för att utföra värderingar av fastigheterna. Per den 31 december 2025 har hela bolagets fastighetsportfölj värderats externt. Samtliga fastigheter skall under en tolvmånadersperiod vara värderade externt vid något tillfälle. För verksamhetsåret har CBRE varit utsedda som ansvariga värderare i samband med förvärv samt omvärderingstillfällen.

För samtliga förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

### Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

| | Värdepåverkan Mkr | |
|---|---|---|
| | **Parameter +** | **Parameter –** |
| Kalkylräntan +/– 0,5 procentenheter | –129,8 | 137,2 |
| Direktavkastningskravet +/– 0,5 procentenheter | –129,7 | 153,3 |
| Hyresintäkter +/– 5 procentenheter | 200,3 | –200,3 |
| Drift och underhåll +/– 10 procent | –60,7 | 60,5 |

Per den 31 december 2025 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktslängden för dessa avtal är vanligen mellan 3 och 5 år. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad samt kan innehålla tillägg för tillkommande hyra kopplat mot butikens omsättning. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft i normalfallet.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2025.

| **Förfallotid** | **31 dec 2025** | **31 dec 2024** |
|---|---|---|
| <1 år | 5 338 | 6 767 |
| 1-2 år | 54 088 | 28 559 |
| 2-3 år | 40 149 | 6 678 |
| 3-4 år | 61 701 | 12 752 |
| 4-5 år | 26 376 | 9 102 |
| >5 år | 40 611 | 20 773 |
| **Summa** | **228 263** | **84 631** |

## Not 10 Inventarier

Bolaget redovisar under året inventarier som har tillkommit genom ett verksamhetsförvärv. I verksamhetsförvärvet så identifierades inventarier till ett värde om 1 mkr.

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Ingående balans 1 januari 2025** | **1 000** | **–** |
| Förvärv | | 1 000 |
| Nedskrivning | –200 | – |
| **Utgående balans 31 december 2025** | **800** | **1 000** |

Avskrivningar sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för maskiner och inventarier är 3–5 år.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228892

## Not 11 Leasing

Koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringar under året.

| | Nyttjande-rättstillgångar Lokaler | Nyttjande-rättstillgångar Tomträtter | Leasingskulder |
|---|---|---|---|
| **Utgående balans 31 december 2023** | | – | – |
| Tillkommande avtal | | – | – |
| Avskrivningar | | – | – |
| Avslutade avtal | | – | – |
| Omvärdering av avtal | | – | – |
| Räntekostnader | | –27 | 27 |
| Leasingavgifter | | 27 | –27 |
| **Utgående balans 31 december 2024** | **5 745** | **884** | **884** |
| Tillkommande avtal | 6 937 | – | 6 937 |
| Avskrivningar | –1 921 | – | – |
| Avslutade avtal | – | – | – |
| Amorteringar | –1 264 | – | –1 264 |
| Omvärdering av avtal | – | – | – |
| Räntekostnader | –213 | –27 | 27 |
| Leasingavgifter | 1 755 | 27 | –27 |
| **Utgående balans 31 december 2025** | **5 294** | **884** | **6 557** |

**Löptidsanalys leasingskulder**

| Löptidsintervall | 31 dec 2025 |
|---|---|
| <1 år | 2 464 |
| 1-2 år | 2 464 |
| 2-3 år | 1 027 |
| 3-4 år | – |
| 4-5 år | – |
| >5 år | – |
| **Summa** | **5 955** |

Avtalet avseende Vendus kontorshyra löper till och med 31 december 2028 med en uppsägningstid om 9 månader. Tilläggen beräknas årsvis och den årliga höjningen bestäms till det högsta resultatet som följer av indextillägg eller uppräkningstillägg. Indextillägget beräknas som en viss procent av bashyran.

## Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Vendus övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Styrelsen i Bolaget har fastställt finanspolicyn för koncernen. Koncernen ska ha en belåningsgrad om maximalt 50-60 %, mätt som externa skuld till kreditinstitut avdraget likvida medel i förhållande till fastighetsvärdet. Den genomsnittliga kapital- och räntebindningen uppgick per årsskiftet till 2,9 år respektive 2,7 år.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228 93

## Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.

| | Tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde | Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **31 december 2024** | | | | |
| **Tillgångar i balansräkningen** | | | | |
| Hyresfordringar | 5 861 | – | 5 861 | 5 861 |
| Upplupna intäkter och övriga fordringar | 22 738 | – | 22 738 | 22 738 |
| Likvida medel | 208 748 | – | 208 748 | 208 748 |
| **Summa** | **237 348** | **–** | **237 348** | **237 348** |
| **31 december 2025** | | | | |
| **Tillgångar i balansräkningen** | | | | |
| Hyresfordringar | 3 968 | – | 3 968 | 3 968 |
| Upplupna intäkter och övriga fordringar | 26 053 | – | 26 053 | 26 053 |
| Likvida medel | 295 881 | – | 295 881 | 295 881 |
| **Summa** | **325 902** | **–** | **325 902** | **325 902** |

| | Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde | Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **31 december 2024** | | | | |
| **Skulder i balansräkningen** | | | | |
| Räntebärande skulder | 1 192 015 | – | 1 192 015 | 1 192 015 |
| Aktieägarlån | – | – | – | – |
| Derivat | – | 14 857 | 14 857 | 14 857 |
| Upplupna kostnader och övriga skulder | 41 347 | – | 41 347 | 41 347 |
| Leverantörsskulder | 11 001 | – | 11 001 | 11 001 |
| **Summa** | **1 244 363** | **14 857** | **1 259 219** | **1 259 219** |
| **31 december 2025** | | | | |
| **Skulder i balansräkningen** | | | | |
| Räntebärande skulder | 1 770 970 | – | 1 770 970 | 1 770 970 |
| Aktieägarlån | – | – | – | – |
| Derivat | – | 15 977 | 15 977 | 15 977 |
| Upplupna kostnader och övriga skulder | 50 137 | – | 50 137 | 50 137 |
| Leverantörsskulder | 8 452 | – | 8 452 | 8 452 |
| **Summa** | **1 829 559** | **15 977** | **1 845 536** | **1 845 536** |

### Verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (icke observerbara indata) (nivå 3)

#### Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2025 till 1 771 mkr.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883fcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228894

## Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.

### Övriga finansiella tillgångar och skulder

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

### Ränterisk

Räntekostnaderna är Koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan förändras. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna. Koncernen använder sig av derivatinstrument (ränteswapsavtal) som ett sätt att möta ränterisken.

Per den 31 december 2025 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga räntekostnaderna med cirka 5,5 (5,6) mkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per årsskiftet till 2,7 (2,6) år.

### Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisker i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 12.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

### Derivatinstrument

Verkligt värde för derivatinstrument innefattande räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen..

Nedan redovisas innehavda räntederivat per 31 december 2025.

**2024**

| Förfall | Valuta | Nominellt belopp | Terminskurs (intervall) | Verkligt värde | Resultatpåverkan |
|---|---|---|---|---|---|
| 2028 | SEK | 230 000 | 3,06–3,75 | –7 262 | 1 729 |
| 2029 | SEK | 200 000 | 2,21–2,23 | 2 285 | 2 285 |
| 2030 | SEK | 200 000 | 3,35–3,55 | –9 880 | 3 839 |
| **Summa** | | | | **–14 857** | **7 853** |

**2025**

| Förfall | Valuta | Nominellt belopp | Terminskurs (intervall) | Verkligt värde | Resultatpåverkan |
|---|---|---|---|---|---|
| 2028 | SEK | 300 000 | 2,07–3,75 | –5 658 | 1 604 |
| 2029 | SEK | 370 000 | 1,89–2,23 | 2 518 | 233 |
| 2030 | SEK | 400 000 | 1,89–3,55 | –7 946 | 1 934 |
| 2031 | SEK | 150 000 | 2,15–2,27 | 1 555 | 1 555 |
| **Summa** | | | | **–9 531** | **5 326** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228895

## Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.

### Likviditet och refinansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, och att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Riskerna begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. Vendus hade per sista december två kreditgivare.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2025. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den räntemarginal som förelåg vid balansdagen och marknadens swapränta. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

| Förfallotid | Räntebärande skulder | Leverantörs-skulder | Övriga skulder | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| 0–6 månader | 52 811 | 8 452 | 8 429 | 69 692 |
| 6–12 månader | 53 517 | – | – | 53 517 |
| 1–2 år | 106 022 | – | – | 106 022 |
| 2–3 år | 1 026 893 | – | – | 1 026 893 |
| 3–5 år | 841 415 | – | – | 841 415 |
| >5 år | 112 | – | – | 112 |
| **Summa** | **2 080 770** | **8 452** | **8 429** | **2 097 651** |

Bolag inom Vendus har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Vendus koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2025.

### Riskhantering av kapital

Vendus finanspolicy styr företagets och koncernens finansieringsverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna.

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan Koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Vendus finansieras per den 31 december 2025.

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Aktiekapital | 24 158 | 13 994 |
| Ej registrerat aktiekapital | – | 936 |
| Övrigt tillskjutet kapital, balanserat resultat inkl. årets resultat | 1 393 802 | 866 132 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 422 860 | 510 471 |
| Externa lån | 1 764 017 | 1 192 015 |
| **Summa finansiering** | **3 604 837** | **2 583 548** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708822896

## Not 12.1 Räntebärande krediter och lån

**Koncernens räntebärande krediter och lån**

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| **Långfristiga** | | |
| Banklån (fast ränta) | – | – |
| Banklån (rörlig ränta) | 1 739 690 | 717 225 |
| Finansieringskostnad | –6 953 | – |
| **Summa långfristiga skulder** | **1 732 738** | **717 225** |
| Kortfristig skuld kreditinstitut och övriga externa långivare | 31 279 | 474 790 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **31 279** | **474 790** |
| **Summa räntebärande krediter och lån** | **1 764 017** | **1 192 015** |

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktsenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

| 31 december 2025 | Högst 6 månader | 6–12 månader | 1–5 år | Mer än 5 år | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Lånebelopp | 0 | 0 | 1 770 970 | 0 | **1 770 970** |

Den viktade genomsnittliga räntan på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och räntesänkningar, uppgick till 4,41% per den 31 december 2025. Av de externa lånen har samtliga upptagits i SEK.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet med 1 764 mkr. De säkerheter som ställts är i huvudsak pantbrev i fastigheter, aktiepant i fastighetsägande bolag och pant i internlån.

I tabellen nedan presenteras förfallostrukturen för långfristiga skulder. Lån som slutförfaller inom 12 månader men där förlängning avtalats om är klassificerade som långfristiga skulder.

**Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande**

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Mellan 1 och 2 år | 31 279 | 513 400 |
| Mellan 2 och 3 år | 963 903 | 26 918 |
| Mellan 3 och 4 år | 744 508 | 23 068 |
| Mellan 4 och 5 år | - | 5 318 |
| > 5 år | - | 148 522 |
| **Summa** | **1 739 690** | **717 225** |

| | | | Icke kassaflödespåverkande förändringar | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 januari 2025 | Kassaflöden | Omklassificering | Förvärvade lån | 31 december 2025 |
| Långfristiga lån | 717 225 | 578 955 | 443 510 | | 1 739 690 |
| Kortfristiga lån | 474 789 | | –443 510 | – | 31 279 |
| Övriga långfristiga skulder | – | | | | |
| **Summa skulder härrörande från finansierings-verksamheten** | **1 192 014** | **578 955** | **–** | **–** | **1 770 969** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708822897

## Not 12.2 Kassa och banktillgodohavanden

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden och kassamedel | 295 881 | 203 748 |
| Spärrade medel | – | 5 000 |
| **Summa** | **295 881** | **208 748** |

## Not 12.3 Hyresfordringar

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Hyresfordringar | 4 297 | 6 292 |
| Avsättning för osäkra fordringar | –329 | –431 |
| **Summa** | **3 968** | **5 861** |

**Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2025**

| | Förfallna fordringar | Förfallna fordringar – avsättningar gjorda | Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda |
|---|---|---|---|
| Förfallna sedan mindre än 30 dagar | 4 | | 4 |
| Förfallna sedan 31–60 dagar | 43 | | 43 |
| Förfallna sedan 61–90 dagar | 40 | –23 | 17 |
| Förfallna sedan 91–180 dagar | 108 | –37 | 71 |
| Förfallna sedan mer än 180 dagar | 587 | –371 | 216 |
| **Summa förfallna fordringar** | **782** | **–431** | **351** |
| Ej förfallna fordringar | 5 510 | | |
| **Summa** | **6 292** | **–431** | **5 861** |

**Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2025**

| | Förfallna fordringar | Förfallna fordringar – avsättningar gjorda | Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda |
|---|---|---|---|
| Förfallna sedan mindre än 30 dagar | 3 | | 3 |
| Förfallna sedan 31–60 dagar | 13 | | 13 |
| Förfallna sedan 61–90 dagar | 105 | | 105 |
| Förfallna sedan 91–180 dagar | 221 | –102 | 119 |
| Förfallna sedan mer än 180 dagar | 227 | –227 | 0 |
| **Summa förfallna fordringar** | **568** | **–329** | **239** |
| Ej förfallna fordringar | 3 729 | | |
| **Summa** | **4 297** | **–329** | **3 968** |

**Avsättningar för osäkra hyresfordringar och andra fordringar**

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början | –431 | –179 |
| Avsättning under året | –29 | –371 |
| Tillkommande vid förvärv | –5 779 | – |
| Reglerat under året | 5 909 | – |
| Återförda definitivbokade hyresförluster | | 119 |
| Avgående vid försäljning | | – |
| **Summa** | **–329** | **–431** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228

## Not 12.4 Övriga kortfristiga fordringar

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Övriga fordringar | 13 203 | 11 674 |
| Skattefordran | 3 488 | 299 |
| Momsfordran | – | – |
| **Summa** | **16 691** | **11 973** |

## Not 12.5 Ställda säkerheter för egna skulder

| För skulder till kreditinstitut: | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Pantsatta aktier i dotterföretag | 652 059 | – |
| Fastighetsinteckningar | 1 948 174 | 1 297 234 |
| Spärrade medel | – | 5 000 |
| **Summa** | **2 600 233** | **1 302 292** |

Tillgångarna som anges i noten kan tas i anspråk vid överträdelser av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

## Not 12.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Finansiella kostnader | – | 306 |
| Hyresrabatter | 764 | 1 255 |
| Driftkostnader | 3 582 | 5 754 |
| Förvaltningsarvode | | – |
| Förutbetalda försäkringspremier | 1 931 | 2 469 |
| Ränta | – | 639 |
| Upplupen försäkringsersättning | – | 41 |
| Övrigt | 13 580 | 10 796 |
| **Summa** | **19 857** | **21 261** |

Bolaget har i samband med rörelseförvärvet i slutet av 2024 identifierat förutbetalda kostnader av långfristig karaktär. Den förutbetalda kostnaden är knuten till förvaltningsavtal och periodiseras över ursprunglig avtalslängd.

| Långfristiga förutbetalda kostnader | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader avseende verksamhetsförvärv | 31 485 | 41 980 |
| **Summa** | **31 485** | **41 980** |

## Not 12.7 Övriga kortfristiga skulder

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Moms | 7 754 | 6 452 |
| Övrigt | 675 | 6 078 |
| **Summa** | **8 429** | **12 530** |

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror | 28 866 | 24 588 |
| Driftskostnader | – | 1 425 |
| Ränta | 12 139 | 2 288 |
| Övrigt | 1 035 | 515 |
| **Summa** | **42 040** | **28 816** |

## Not 14 Aktier och aktiekapital

| | Antal Aktier | Aktiekapital |
|---|---|---|
| Per 8 mars 2022 | 500 000 | 500 000 |
| Per 31 december 2022 | 8 173 500 | 8 173 500 |
| Per 31 december 2023 | 9 738 568 | 9 738 568 |
| Per 31 december 2024 | 13 993 886 | 13 993 886 |
| Per 31 december 2025 | 24 157 983 | 24 157 983 |

Vendus Sweden AB (publ) har utgivit stamaktier i Serie A och Serie B. Stamaktier i serie A innehar ett röstvärde om 10 och stamaktier i Serie B har ett röstvärde om en 1 röst per aktie.

I rapport över finansiell ställning redovisas stamaktierna under rubriken aktiekapital. Per den 31 december 2025 uppgår det registrerade aktiekapitalet till 24 157 983 kronor och fördelar sig på 300 000 stamaktier i serie A och 23 857 983 i Serie B.

I februari genomfördes en företrädesemission om 4 015 163 aktier samt två riktade emissioner om totalt 5 191 488 aktier och i april genomfördes en riktad emission om 21 276 aktier, samtliga till ett kvotvärde om en krona. Per den sista december 2025 uppgick aktiekapitalet till 24 157 983 kronor med lika antal aktier. Samtliga aktier är fullt betalda.

Rätt till vinstutdelning regleras i sin helhet genom den fastställda bolagsordningen. Varken aktier i serie A eller serie B äger företrädesrätt vid vinstutdelning



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708228899

## Not 15 Upplysningar om transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående har förekommit under räkenskapsåret.

## Not 16 Innehav utan bestämmande inflytande

I koncernen redovisas innehav utan bestämmande inflytande hänförligt till V Real Estate ABs, org.nr 559218–2124, preferensaktier. Preferensaktieägarna har rätt till en årlig utdelning om 4 procent, samt en ytterligare 3-procentig uppräkning genom nyemittering av aktier avseende deras innehav.

## Not 17 Händelser efter rapportperiodens utgång

Styrelsen och ledningen bevakar noga den geopolitiska utvecklingen. 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.

Den 2 februari tillträddes fastigheten Bjärred 14:11 i Lomma kommun, med ICA Supermarket som ankarhyresgäst. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 5 300 kvadratmeter.

En extra bolagsstämma hölls den 25 februari där det beslutades om en företrädesemission, kompletterat med en riktad emission till Nordika via deras nyligen initierade fond V.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# Moderbolagets resultaträkning

ank=20260707;20260708229O0

| Tkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Intäkter | 2 | – | – |
| Administrationskostnader | 3, 4 | –3 836 | –1 186 |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Finansiella intäkter | 5 | 2 772 | 2 308 |
| Finansiella kostnader | 5 | –911 | –1 169 |
| Resultat av andelar i koncernbolag | 7 | – | – |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **–1 975** | **–47** |
| | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 14 207 | 32 256 |
| Lämnade koncernbidrag | | – | – |
| **Bokslutsdispositioner** | | **14 207** | **32 256** |
| **Resultat före skatt** | | **12 231** | **32 208** |
| | | | |
| Aktuell skatt | 6 | –58 | – |
| **Årets resultat** | | **12 173** | **32 208** |

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# Moderbolagets balansräkning

ank=20260707;20260708229O1

| Tkr | Not | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Aktier i dotterföretag | 7 | 695 481 | 588 836 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **695 481** | **588 836** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | | 851 709 | 365 472 |
| Övriga fordringar | | 778 | 10 |
| Förutbetalda kostnader | 9 | 902 | 283 |
| Likvida medel | | 144 876 | 191 715 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **998 265** | **557 480** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 693 745** | **1 146 316** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 8 | 24 158 | 13 994 |
| Ej registrerat aktiekapital | 8 | - | 936 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Överkursfond | | 1 459 145 | 1 046 214 |
| Balanserat resultat | | 76 399 | 44 191 |
| Årets resultat | | 12 173 | 32 208 |
| **Summa eget kapital** | | **1 571 875** | **1 137 543** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Checkräkningskredit | 12 | – | 230 |
| Leverantörsskulder | | 505 | 4 146 |
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag | | 120 138 | 856 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 215 | 135 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 1 012 | 3 405 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **121 871** | **8 773** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **1 693 745** | **1 146 316** |

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 11.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# Förändring av moderbolagets eget kapital

ank=20260707;20260708229O2

| Tkr | Aktiekapital | Pågående nyemission | Överkurs-fond | Balanserat-resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital per den 31 december 2023** | **9 739** | **–** | **823 400** | **–** | **44 191** | **877 330** |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma | – | – | – | 44 191 | –44 191 | – |
| Nyemission | 4 255 | 936 | 238 808 | – | – | **244 000** |
| Kvittningsemission | – | – | – | – | – | – |
| Emissionskostnader | – | – | -15 994 | – | – | **–15 994** |
| Årets resultat | – | – | – | – | 32 208 | **32 208** |
| **Eget kapital den 31 december 2024** | **13 994** | **936** | **1 046 214** | **44 191** | **32 208** | **1 137 544** |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma | | | | 32 208 | –32 208 | **0** |
| Nyemission | 10 164 | –936 | 424 485 | | | **433 713** |
| Kvittningsemission | | | | | | **0** |
| Emissionskostnader | | | –11 554 | | | **–11 554** |
| Årets resultat | | | | | 12 173 | **12 173** |
| **Eget kapital den 31 december 2025** | **24 158** | **0** | **1 459 145** | **76 399** | **12 173** | **1 571 875** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# Moderbolagets kassaflödesanalys

ank=20260707;20260708229O3

| Tkr | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Löpande Verksamhet** | | | |
| Intäkter | | | – |
| Administrationskostnader | | –3 836 | –1 186 |
| Erhållna räntor | | 2 772 | 2 308 |
| Betalda räntor | | –911 | –1 169 |
| Betalda inkomstskatter | | – | – |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **–1 975** | **–47** |
| **Justeringar av rörelsekapital** | | | |
| Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar | | –473 417 | –77 019 |
| Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder | | 113 038 | 6 440 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | | **–362 354** | **–70 626** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamhet** | | | |
| Förvärv av andelar i dotterföretag | 7 | –106 644 | –53 500 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–106 644** | **–53 500** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission | | 433 713 | 243 999 |
| Emissionskostnader | | –11 554 | –15 994 |
| Nettoförändring checkräkningskredit | 12 | – | 230 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **422 159** | **228 235** |
| **Årets kassaflöde** | | **–46 839** | **104 109** |
| Kassa och banktillgodohavanden i början av året | | 191 715 | 87 606 |
| **Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut** | | **144 876** | **191 715** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708229O4

## Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

### Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

### Leasingavtal

Moderföretaget tillämpar det undantag som finns i RFR 2 för juridiska personer och redovisar samtliga leasingavtal som operationell leasing.

### Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

## Not 2 Intäkter

Bolagets intäkter består i sin helhet av försäljning av portfölj- och bolagsförvaltning till Koncernens dotterbolag.

## Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvode inklusive sociala avgifter | –333 | –248 |
| Fastighetsvärdering | – | –56 |
| Revisionsarvoden | –2 234 | |
| Styrelseförsäkring | –200 | –200 |
| Övrigt | –1 068 | –682 |
| **Summa administrationskostnader** | **–3 836** | **–1 186** |

## Not 4 Ersättning till revisorer

| Ernst & Young AB | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | –525 | –1 950 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | –571 | –2 645 |
| **Summa ersättning till revisorer** | **–1 096** | **–4 595** |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

## Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

| Finansiella intäkter | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | – | – |
| Övriga finansiella intäkter | 2 487 | 2 307 |
| Övriga ränteintäkter | 285 | 1 |
| **Summa** | **2 772** | **2 308** |

| Finansiella kostnader | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader till dotterföretag | – | – |
| Övriga finansiella kostnader | –900 | –900 |
| Övriga räntekostnader | –11 | –269 |
| **Summa** | **–911** | **–1 169** |



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708229O5

## Not 6 Skatter

*De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:*

| **Redovisad skatt i årets resultat** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Aktuell skatt på årets resultat | –58 | – |
| Förändring av uppskjuten skatt | – | – |
| **Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen** | **–** | **–** |

| **Avstämning av effektiv skattesats** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 12 231 | 32 208 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % | –2 520 | –6 635 |
| Skatteeffekt avdragsgilla kostnader som inte ingår i det beskattningsbara resultatet | 2 205 | – |
| Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto | 325 | 234 |
| Ej beaktade underskottsavdrag | – | – |
| Nyttjande av tidigare års underskottsavdrag | – | 3 807 |
| Övrigt | –68 | 2 594 |
| **Redovisad skattekostnad** | **–58** | **0** |

Den genomsnittliga skatten är –20,6 %.
Under 2025 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

## Not 7 Aktier i dotterföretag

Vendus Sweden AB (publ): s direktägda dotterbolag förtecknas i tabellen nedan.
För fullständig koncernbild se not 1 för koncernredovisningen.

| **Dotterföretag** | **Org nr** | **Säte** | **Andel, %** | **Bokfört värde** | **Eget kapital** |
|---|---|---|---|---|---|
| Vendus Bidco AB | 559347-5568 | Stockholm | 100 | 640 408 | 636 581 |
| Vendus Förvaltning AB | 559496-2705 | Stockholm | 100 | 55 073 | 1 374 |
| **Totalt** | | | | **695 481** | **637 956** |

| | |
|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **588 836** |
| Förvärvat bolag | |
| Lämnade/återbetalade aktieägartillskott | 106 644 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **695 481** |

## Not 8 Aktier och aktiekapital

| | **Antal Aktier** | **Kvotvärde** |
|---|---|---|
| Per 08 december 2021 | 500 000 | 1 |
| Per 31 december 2022 | 8 173 500 | 1 |
| Per 31 december 2023 | 9 738 568 | 1 |
| Per 31 december 2024 | 13 993 886 | 1 |
| Per 31 december 2025 | 24 157 983 | 1 |

Koncernens not 14 beskriver aktier och aktiekapital.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e90dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708229O6

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Övrigt | 869 | 250 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 33 | 33 |
| **Summa** | **902** | **283** |

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Övrigt | 1 012 | 3 405 |
| **Summa** | **1 012** | **3 405** |

## Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| För skulder till kreditinstitut: | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Borgen för lån i dotterbolag | 1 770 970 | 1 126 277 |
| **Summa** | **1 770 970** | **1 126 277** |

## Not 12 Räntebärande krediter och lån

| | 31 dec 2025 | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| Kortfristig skuld kreditinstitut och övriga externa långivare | – | 230 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **–** | **230** |
| **Summa räntebärande krediter och lån** | **–** | **230** |

Kortfristig skuld avser utnyttjad checkräkningskredit.

## Not 13 Vinstdisposition

**Förslag till vinstdisposition**
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

| | 31 dec 2025 |
|---|---|
| Balanserat resultat inklusive överkursfond | 1 535 544 661 |
| Årets resultat | 12 172 764 |
| **Summa** | **1 547 717 425** |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 1 547 717 425 |
| **Summa** | **1 547 717 425** |

## Not 14 Händelser efter rapportperiodens utgång

Som ett led i att ytterligare stärka bolagets position röstade stämman i februari 2026 igenom en företrädesemission för att stärka kassan, kompletterat med en riktad emission till Nordika via deras nyligen initierade fond V. De båda emissionerna innebär att Vendus kan tillföras upp till totalt cirka 1,1 miljarder kronor, där Nordika fortsätter att vara en viktig del av Vendus resa och med en förhoppning om att befintliga aktieägare deltar i efterföljande företrädesemission. Syftet med emissionerna är att slutligt lösa in återstående preferensaktier under 2026 vilka per årsskiftet uppgår till cirka 423 miljoner kronor, i linje med bolagets strategi att fortsatt stärka balansräkningen och förbättra avkastningen. Kapitaltillförseln möjliggör även vidare tillväxt via förvärv samt genomförande av projekt och utveckling i befintlig fastighetsportfölj.

För händelser som berör koncernen, se not 17 i koncernredovisningen.



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

# Underskrifter

ank=20260707;20260708229O7

Årsredovisningen beslutades 31 mars 2026

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

**Charlotte Hybinette**
Styrelsens ordförande

**Mounir Tajiou**
Styrelseledamot

**Jens Rastad**
Styrelseledamot

**Jonas Grandér**
Styrelseledamot

**Gabriel Cronstedt**
Styrelseledamot

**Mattias Bülow**
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor



Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708229O8







ICA, Sätra 54:1 i Gävle




**Adress**
Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

**Org-nr:** 559352-0165
**Säte:** Stockholm

Vendus

Assently: a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

ank=20260707;20260708229O9

# Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2026

Vendus Sweden AB Årsredovisning 2025.pdf
(8075269 byte)
SHA-512: a6ef16e553ffbfd53b99a69db3042d34d9bb4
0ea8045eb6e091a55007361ed861550c11e92b44a96197
a97509a7be916252b1c7b5d2d9f1b6dab07df036fe0b9

## Underskrifter

2026-03-31 17:01:04 (CET)

**Jonas Peter Grandér**
196711201191
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 16:54:03 (CET)

**Charlotte Hybinette**
197308270581
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 17:12:37 (CET)

**Jens Rastad**
197710031498
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 17:42:18 (CET)

**Mattias Bülow**
198105180353
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 16:52:27 (CET)

**Gabriel Cronstedt**
197702030250
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 17:47:44 (CET)

**Johan Fredrik Axel Eklund**
197508310112
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 17:29:13 (CET)

**Mounir Tajiou**
197705050354
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

ank=20260707;20260708822910

assently

Undertecknandet intygas av **Assently**

**Vendus Sweden AB Årsredovisning 2025.pdf**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
a5c403119d36790676f9ac6557f3a2e8936ff7c5d636cebe4f4b883ffcdf6a1aa575e1c38e6bbe8226f855a062fa93e102c1fe3675e99dd00addb2b264b6665c

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

ank=20260707;20260708229l1

EY

**Shape the future with confidence**

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i **Vendus Sweden AB (publ), org nr 559352-0165**

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vendus Sweden AB (publ) 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 moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

*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 moderbolaget och koncernen 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.

*Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 - 5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Penneo dokumentnyckel: 065CI-PXBK8-CLCT0-AS1YZ-RHFO4-B696X

ank=20260707;20260708229l2

EY

## Shape the future with confidence

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vendus Sweden AB (publ) 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. 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*

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 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.

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 har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 065CI-PXBK8-CLCT0-AS1YZ-RHFO4-B696X

ank=20260707;20260708229l3

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**Johan Fredrik Axel Eklund** **(SSN-validerad)**
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2026-03-31 15:50:23 UTC*

BankID

*Penneo dokumentnyckel: 065CI-PXBK8-CLCT0-AS1YZ-RHFO4-B696X*

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.