



Årsredovisning 2025

Org.nr 559352-0165

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.



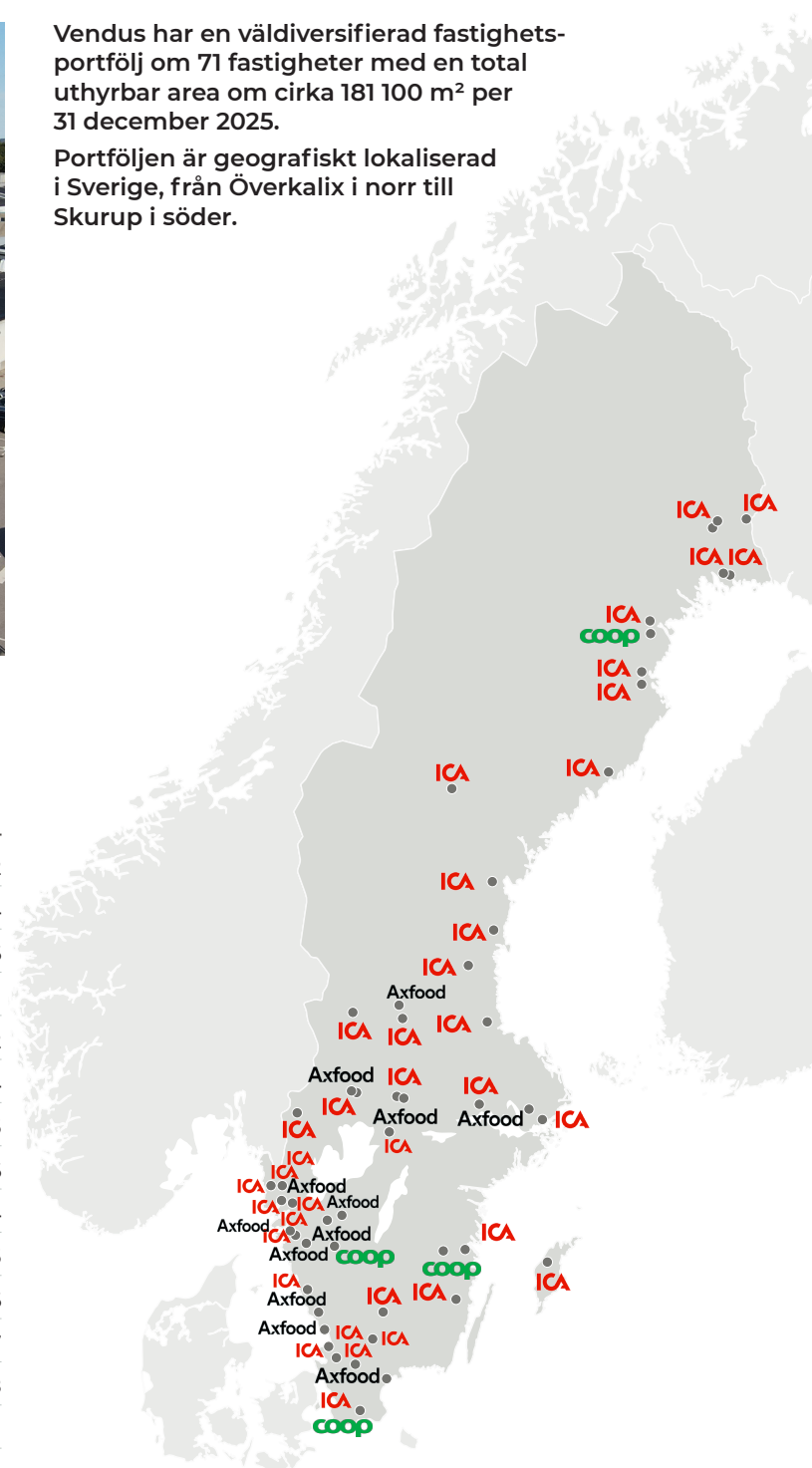
Willy's, Stenungsund, Stenung 1:108 & 4:52

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



Hemköp, Kallhäll 9:18 i Järfälla



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 tillträdde åtta fastigheter. De tillträdde 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 Willys utgör ankarhyresgäst i båda fastigheterna.

Efter årets slut tillträdde ytterligare en fastighet i Bjärred, Lomma kommun, med ICA som ankarhyresgäst och en uthyrbar area om cirka 5 500 kvadratmeter. Orealliserad 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.

”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

Förvaltningsberättelse

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 intäktströmmarna 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 portföljfordelar 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 tillträdde 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
Hysesintäkter, 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/hysesintäkter

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.

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 tillträdde 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 tillträdde 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 framtagna 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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman 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, Almekärr 3:98 i Lerum



ICA, Storkåge 19:44 i Skellefteå



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 redovisningsprinciper	19
2.4	Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden	21
3	Fördelning av hyresintäkter och övriga intäkter	22
4	Kostnader fördelade på kostnadsslag	22
5	Värdoförändringar 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 eventalförpliktelser	40
12	Räntebärande krediter och lån	40
13	Vinstdisposition	40
14	Händelser efter rapportperiodens utgång	40

Rapport över totalresultat, koncernen

Tkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

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		
Hysesfordringar	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

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 eventalförpliktelser specificeras i not 12.5

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

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			
Likvida medel i början av året		208 748	116 025
Kursdifferens likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut	11.2	295 881	208 748

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 Näliden 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

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 Vå 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

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 erhöles.

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.

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 köpeskillning. 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 företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, 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 realiserade 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 utgörs 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 utgörs 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 realiserar, 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.

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 eget kapitalinstrument 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 objektivi, sannolikhetssvägt 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 leasingkulder 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 leasingkulden. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde. Leasingkulden 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 netting av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen.

Avsättningar och eventalförpliktelser

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. Eventalförpliktelser 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 eventalförpliktelser 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.

Not 2.3

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper, forts.**Uppskjuten inkomstskatt**

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar 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 där efter 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.

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 förädlas 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.

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

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.

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 tolv månadersperiod vara värderade externt vid något tillfälle. För verksamhetsåret har CBRE varit utsedd 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

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.

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 uppsägnings-tid om 9 månader. Tilläggen beräknas årsvis och den årliga höjningen bestäms till det högsta resultatet som följer av indextillägg eller uppräkningsstillägg. 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 belånings-grad 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.

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 värdera- de till upplupet anskaffnings- värde	Skulder värde- rade 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.

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	Resultat-påverkan
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	Resultat-påverkan
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

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

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 långgivare	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 kontraktensliga 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

	1 januari 2025	Icke kassaflödespåverkande förändringar			31 december 2025
		Kassaflöden	Omklassificering	Förvärvade lån	
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 finansieringsverksamheten	1 192 014	578 955	–	–	1 770 969

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

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 överträdelse av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

Not 12.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2025	31 dec 2024
Finansiella kostnader	–	306
Hysesrabatter	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
Driftkostnader	–	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.

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 uppräknings 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 tillträdde 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.

Moderbolagets resultaträkning

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.

Moderbolagets balansräkning

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 eventalförpliktelser specificeras i not 11.

Förändring av moderbolagets eget kapital

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
Kvittningsmission	–	–	–	–	–	–
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
Kvittningsmission						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

Moderbolagets kassaflödesanalys

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			
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		191 715	87 606
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		144 876	191 715

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 utmynnas 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
Ränteutgifter från koncernföretag	-	-
Övriga finansiella intäkter	2 487	2 307
Övriga ränteutgifter	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

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 koncernutjämnning 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.

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 eventalförpliktelser**

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 långgivare	–	230
Summa kortfristiga skulder	–	230
Summa räntebärande krediter och lån	–	230

Kortfristig skuld avser utnyttjad checkräkningskredit.

Not 13**Vinstdisposition****Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman 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.

Underskrifter

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



Adress

Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

Org-nr: 559352-0165

Säte: Stockholm

Vendus

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 Tajjou

197705050354

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



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.



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.



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

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



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.