20240614136 24

Årsredovisning för

Vivero AB

559104-2865

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	6

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vivero AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och koncernredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-10

Mats Linder

Vivero AB
Org nr 559104-2865

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- koncernens rapport över totalresultat 11
- koncernens rapport över finansiell ställning 12
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital 14
- koncernens rapport över kassaflöden 15
- moderbolagets rapport över totalresultat 16
- balansräkning för moderbolaget 17
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital 19
- kassaflödesanalys för moderbolaget 20
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern 21

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vivero AB, organisationsnummer 559104-2865, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Information om verksamheten

Vivero-koncernen (nedan benämnd koncernen), som bedriver fastighetsförvaltning, består av moderbolaget samt de helägda dotterbolagen:

Vivero Merkurius AB som äger fastigheten Trollhättan Merkurius 16.

Vivero Lancaster AB som äger fastigheten Uddevalla Lancaster 6.

Vivero Gyldenlöve AB som äger fastigheten Uddevalla Gyldenlöve 16.

Vivero Stapelbädden AB som äger fastigheten Malmö Stapelbädden 5 och Malmö Stapelbädden 10.

Vivero Draken AB som äger fastigheten Malmö Draken 19.

Vivero Danmark AB som äger dotterbolaget Vivero Tuborg Syd ApS.

Vivero Tuborg Syd ApS äger fastighet på Philip Heymans Alle 11 i Köpenhamn.

Vivero Projektutveckling 1 AB som är ett vilande bolag.

Vivero Projektutveckling 2 AB som är ett vilande bolag.

Affärsidé

Utveckla och förvalta fastigheter med utgångspunkt från långsiktighet i val av hyresgäster och övriga risker som skapar en säkerhet för fastighetsförvaltningen men som även ger möjlighet att ta aktiv del i olika utvecklingsprojekt av fastigheterna.

Strategi

Vår strategi är att bolaget skall vara en attraktiv hyresvärd och detta genom att vi tillsammans med hyresgästerna utvecklar attraktionskraften hos fastigheterna. Vi arbetar även med att utveckla och

driva samhällsutvecklingen framåt i de orterna vi är verksamma.

Affärsmodell

a) Bolaget satsar på fastigheter av god kvalitet.
b) Bolaget etablerar sig på orter med positiv befolkningsutveckling.

Finansiella mål

Räntetäckningsgraden ska över tid uppgå till 1,5 ggr.
Soliditeten skall över tid uppgå till en nivå som är betryggande. Soliditeten skall vara så stark att den möjliggör konkurrenskraftiga finansieringsvillkor i kommande förvärv.

Organisation / Medarbetare

Koncernen har inga egna anställda. Samtliga förvaltningstjänster köps av externa aktörer. Koncernen har en liten och kompetent organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i andra situationer där så krävs. Vår ambition är att alltid vara nära kunden och marknaden.

Fastighetsbeståndet

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter i Sverige genom helägda aktiebolag.

Koncernen äger 7 st fastigheter (7 st). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 92 448 kvadratmeter (92 448), fördelat på parkeringsyta 79 190 (79 190), livsmedel 4 419 (4 419), gym 2 466 (2 466), biograf 1 849 (1 849), samhällsfastigheter 1 690 (1 690), kontorsyta 1 050 (1 050), bostadsyta 1 012 (1 012), butiksyta 81 (81) samt övriga ytor 690 (690).

Hyresvärdet i koncernens helägda fastighetsbestånd bedöms till 63,2 mkr (53,9 mkr) till detta tillkommer debiteringar av hyresgästernas omfattande drift-, media- och underhållsansvar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Merkurius 16, Trollhättan, har varit utsatt för en brand föregående år och är nu återställd och i full drift.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 11 302 tkr (22 916 tkr).

Årets resultat efter skatt uppgick till 158 729 tkr (97 029 tkr), motsvarande 3 174,58 kr per aktie (1 940,58 kr). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 187 792 tkr (97 266 tkr) och realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 0 tkr (0 tkr).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 60 592 tkr (53 506 tkr).
Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 63,2 mkr (53,9 mkr), till detta tillkommer drift-, media- och underhållsansvar för hyresgästerna som helt eller delvis debiteras hyresgästerna. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 99,2 % (99,2 %). Fastighetskostnaderna uppgick till 12 412 tkr (13 254 tkr) under året.

Driftsöverskottet har ökat till 51 108 tkr (42 469 tkr). Finansnettot uppgick till -24 945 tkr (-5 775 tkr)

Kassaflöde, finansiell ställning och likviditet

Koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 1 238 503 tkr (1 041 498 tkr). Dessa har finansierats med eget kapital om 451 421 tkr (377 561 tkr) och med skulder till nästående 179 324 tkr (94 324 tkr), varav 0 tkr (0 tkr) är räntebärande, samt skulder till kreditinstitut 459 732 tkr (472 404 tkr), varav 459 732 tkr (472 404 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7 004 tkr (21 872 tkr).

Koncernens likvida medel uppgick till 19 925 tkr (13 694 tkr).

Förvärv och investeringar

<u>Koncernen</u>
Investeringar i fastighetsförvärv, samt fastigheter via bolag, uppgick till 0 tkr (209 916 tkr). Under året gjorda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 4 036 tkr (4 315 tkr).
Tidigare års genomförda fastighetsförvärv är finansierade via upptagande av banklån samt emission av preferensaktier. Preferensränta uppgår till 6,75% .

Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 2 127 tkr (208 tkr).

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr:

	2023	2022	2021	2020	2019
Koncernen					
Hyresintäkter	60 592	53 506	35 810	33 175	20 299
Driftöverskott	51 108	42 469	27 275	27 968	15 569
Resultat efter finansiella poster	199 094	120 182	116 606	59 368	48 115
Förvaltningsresultat före skatt	11 302	22 916	11 429	10 773	10 521
Balansomslutning	1 238 503	1 041 498	724 058	576 866	359 168
Soliditet i %	36	36	28	19	18
Justerad soliditet i %	51	45	41	35	44
Avkastning på totalt kapital %	18	12	17	12	14
Avkastning på eget kapital i %	44	32	58	54	76
Justerad avskastning på eget kapital %	32	25	39	29	31
Skuldsättningsgrad %	36	45	49	56	50
Räntetäckningsgrad ggr	1,5	5,0	2,7	2,2	6,7
Medelantal anställda	0	0	0	0	0
Moderbolaget					
Resultat efter finansiella poster	14 601	83 469	-1 090	-7 111	3 179
Balansomslutning	218 774	202 757	115 816	163 791	100 123
Soliditet i %	10	45	5	4	5
Avkastning på totalt kapital %	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital i %	68	92	neg	neg	59

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Miljöfrågor

Koncernen ser miljöfrågor som en naturlig del av sin verksamhet och arbetar aktivt med att vidta miljöbesparande åtgärder i såväl den löpande förvaltningen som vid mer omfattande ombyggnationer.

Inga av bolagets hyresgäster bedriver ett tillståndspliktig verksamhet.

Möjligheter och risker

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder
Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Koncernen arbetar med långa löptider för att minimera risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter i fastighetsbeståndet.

Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 99,2 % (99,2 %). De 3 största kunderna svarar för 24,6 % (28 %) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 2,5 år (3,0 år). Den totala genomsnittliga kontraktstiden för samtliga helägda fastigheter är 6,5 år (7,5 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka förvaltningsresultatet med +/- 0,6 mkr (- 0,5 mkr).

Skuldförvaltning och riskhantering
Koncernens finansiella risk är bl.a. risk för avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls.

Koncernens finansiering sker genom dels ägarlån samt lån från en seniorbank.

Kreditbindningstiden är 12 månader rullande utifrån två olika perioder, januari och september förutom lån löpande på fastigheten Merkurius 16 och Lancaster 6 som har förfallodatum 2025-09-17 och lån på fastigheten Philip Heymans Alle 11 i Köpenhamn som löper till 2025-01-31.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 0,25 år (0,25 år).

Ränterisk avser risken för förändringar av marknadsräntor, vilket påverkar koncernens resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad, men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för koncernens räntebärande skulder med 4,6 mkr (4,7 mkr) för räkenskapsåret 2024.

Andelen lån med räntebindningstid kortare än 12-månader uppgick till 100 % (100 %). För mer information se not 16, Finansiella risker.

Fastighetskostnader
I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Stor del av koncernens hyresgäster har ett omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Koncernen arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med 0,12 mkr (0,13 mkr).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter
Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter, sedan räkenskapsår 2020, regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 5, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 60,3 mkr (51 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 38 % (38 %) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 34 % (34 %).

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	0,6 mkr (0,5 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	0,6 mkr (0,5 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-4,6 mkr (-4,7 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,12 mkr (0,13 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 procent	60,3 mkr (51 mkr)

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering. Per bokslutsdagen 2023-12-31 har koncernen inhämtat en extern värdering utförd av Svefa och Deloitte avseende 100 % av fastighetsbeståndet. Värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodel innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 %.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10% och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Årets värdeförändring är hänförlig till marknadens höjda avkastningskrav som påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler.

Under de senaste två åren har den långsiktiga riskfria räntan ökat. Fastighetsvärderingar utgår från en normaliserad långsiktig riskfri ränta då bedömningen är att den riskfria räntan och avkastningskrav inte är ett 1/1-förhållande, utan avkastningskraven rör sig långsammare och med mindre svängningar. Förändringarna på räntemarknaden är snabbare än på fastighetsmarknaden. Detta innebär således att räntesvängningar inte får motsvarande effekt på avkastningskravet, både vad gäller upp- och nedgång.

Hyresinbetalningar
Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar
Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning
Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå och fastighetens skick. I not 5 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -2 965 tkr (-1 466 tkr) och en uppskjuten skattekostnad om -39 324 tkr (-23 053 tkr). Aktuell skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (20,6 procent) och uppskjuten skatt med skattesatsen 20,6 procent.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I koncernen finns inga skattemässiga underskott.

Riksdagen fattade i juni 2018 beslut om "Nya skatteregler för företagssektorn" som i enlighet med EU:s direktiv innehåller ränteavdragsbegränsning. Beslutet innebär att avdrag för räntekostnader begränsas till 30 % av skattepliktigt EBITDA. De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsning har haft effekt på -1 288 tkr (+31 tkr) för Vivero-koncernens betalda inkomstskatt för 2023.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs per 31 december 2023 till 100 % av Vivero Holding AB, org nr 559195-9464, med säte i Stockholm.

Vivero Holding AB ägs i sin tur per 31 december 2023 enligt nedan:

Investment Stångsundet AB	27,275 %
Arver Gruppen AB	27,275 %
Christofer Kraft	18,18 %
Mats Linder	18,18 %
Nicholas Högberg	9,09 %

Koncernredovisning upprättas i Vivero AB.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Vår uppfattning om utvecklingen för 2024 är försiktigt positiv. En inflationstakt på runt 2,3 % i december skapar förhoppningar och tro på nedjusteringar av räntenivån under året. Det kommer sannolikt också innebära en bättre fungerande transaktionsmarknad och stabiliserade fastighetsvärden.

Under 2024 kommer vi fortsätta med förädling och utveckling av våra fastigheter för att öka driftsnettot i verksamheten. Denna aktivitet kommer att vara på hög nivå hela året.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		5 862 240
Årets resultat		15 503 496
	kronor	21 365 736

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 310 kr per aktie, totalt		15 500 000
i ny räkning överförs		5 865 736
	kronor	21 365 736

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Koncernens rapport över totalresultat	**Not**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	2	60 592	53 506
Övriga rörelseintäkter	3	2 928	2 217
Fastighetskostnader	2, 4	-12 412	-13 254
Driftsöverskott		51 108	42 469
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	5	187 792	97 266
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 6, 7	-14 861	-13 778
Rörelseresultat	21	224 039	125 957
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	4	4 921
Finansiella kostnader	9	-24 949	-10 696
Finansnetto		-24 945	-5 775
Resultat efter finansiella poster		199 094	120 182
Bokslutsdispositioner	10	1 924	1 366
Skatt på årets resultat	11	-42 289	-24 519
Årets resultat		158 729	97 029
Årets totalresultat		158 729	97 029
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		158 279	97 029
Innehav utan bestämmande inflytande		450	-
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		158 279	97 029
Innehav utan bestämmande inflytande		450	-
Förvaltningsresultat före skatt		10 852	22 916

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Koncernens rapport över finansiell ställning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5	1 206 416	1 015 573
Maskiner och inventarier	12	-	-
		1 206 416	1 015 573
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos närstående bolag	13	1 366	1 366
Summa anläggningstillgångar		1 207 782	1 016 939
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		5 962	6 565
Fordringar på närstående	14	2 854	-
Övriga fordringar		335	1 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 645	2 762
Likvida medel	16	19 925	13 694
Summa omsättningstillgångar		30 721	24 559
Summa tillgångar		1 238 503	1 041 498

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	17	50	50
Annat eget kapital inklusive årets resultat		361 937	293 819
Innehav utan bestämmande inflytande		89 434	83 692
Totalt eget kapital		451 421	377 561
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	112 253	72 892
Skulder till kreditinstitut	18, 19	230 719	235 169
Skulder till närstående	18, 19	179 324	94 324
Summa långfristiga skulder		522 296	402 385
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	229 013	237 235
Skulder till närstående	14	930	-
Leverantörsskulder	18	1 535	3 895
Aktuella skatteskulder		1 912	3 245
Övriga skulder		2 542	1 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	28 854	15 390
Summa kortfristiga skulder		264 786	261 552
Summa eget kapital och skulder		1 238 503	1 041 498

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Annat eget kapital Övriga fria reserver och årets resultat	Annat eget kapital Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**201 869**	**-**	**201 919**
Nyemission från minoritet			78 400	78 400
Ej reglerad utdelning preferensaktier		-5 292	5 292	-
Kursdifferenser		213		213
Årets totalresultat		97 029	-	97 029
Summa transaktioner med bolagets ägare	**50**	**293 819**	**83 692**	**377 561**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**293 819**	**83 692**	**377 561**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**293 819**	**83 692**	**377 561**
Ej reglerad utdelning preferensaktier		-5 292	5 292	-
Kursdifferenser		131		131
Utdelning enligt beslut på årsstämman		-85 000		-85 000
Årets totalresultat		158 279	450	158 729
Summa transaktioner med bolagets ägare	**50**	**361 937**	**89 434**	**451 421**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**361 937**	**89 434**	**451 421**

Koncernens rapport över kassaflöden	**Not**	**2023**	**2022**
Den löpande verksamheten	16		
Driftsöverskott		51 108	42 469
Förvaltnings- och administrationskostnader		-14 861	-13 778
Poster som inte påverkar kassaflödet		-	14
Erhållen ränta mm		4	4 921
Betald ränta mm		-24 949	-10 696
Betald/erhållen skatt		-4 298	-1 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 004	21 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		69	-7 790
Förändring rörelseskulder		14 881	5 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 954	19 709
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-	-209 916
Investeringar i befintliga fastigheter		-3 051	-4 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 051	-214 231
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-85 000	-
Upptagna lån		-	121 408
Amortering av skuld		-12 672	-8 485
Nyemission från minoritet		-	78 400
Förändrning skulder till närstående		85 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten*		-12 672	191 323
Årets kassaflöde		6 231	-3 199
Likvida medel vid årets början		13 694	16 893
Likvida medel vid årets slut		19 925	13 694

* Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

Moderbolagets rapport över totalresultat	**Not**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning		10 490	10 057
Driftsöverskott		10 490	10 057
Bruttoresultat		10 490	10 057
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7	-11 389	-11 573
Rörelseresultat		-899	-1 516
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	24	15 500	85 000
Räntekostnader	25	-	-15
		15 500	84 985
Resultat efter finansiella poster		14 601	83 469
Bokslutsdispositioner	10	899	1 530
Skatt på årets resultat	11	3	-2
Årets vinst		15 503	84 997

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	-	-
		–	–
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	11 788	11 788
Fordringar hos koncernföretag	27	200 833	187 389
Andra långfristiga fordringar hos närstående	13	1 333	1 333
		213 954	200 510
Summa anläggningstillgångar		213 954	200 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 197	-
Övriga kortfristiga fordringar		275	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	207	199
		4 679	424
Kassa och bank		141	1 823
Summa omsättningstillgångar		4 820	2 247
Summa tillgångar		218 774	202 757

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 861	5 864
Årets vinst		15 503	84 997
		21 364	90 861
Summa eget kapital		21 414	90 911
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernföretag		15 437	15 437
Skulder till närstående		179 324	94 324
Summa långfristiga skulder		194 761	109 761
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		482	1 079
Skulder till koncernföretag		1 100	-
Aktuella skatteskulder		2	7
Övriga kortfristiga skulder		16	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	999	999
Summa kortfristiga skulder		2 599	2 085
Summa eget kapital och skulder		218 774	202 757

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier, st	Aktie-kapital	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50 000**	**50**	**5 864**	**5 914**
Årets resultat			84 997	84 997
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50 000**	**50**	**90 861**	**90 911**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50 000**	**50**	**90 861**	**90 911**
Utdelning enligt beslut på årsstämman			-85 000	-85 000
Årets resultat			15 503	15 503
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50 000**	**50**	**21 364**	**21 414**

Av moderbolagets totala eget kapital utgör 50 tkr (50 tkr) bundet eget kapital och 21 364 tkr (90 861 tkr) fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys för moderbolaget	**2023**	**2022**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-899	-1 516
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, mm	-	14
Betald ränta	-	-15
Betald skatt	-2	-1 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-901	-2 572
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-3 356	-138
Förändringar rörelseskulder	519	1 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 738	-1 315
Investeringsverksamheten		
Investeringar i koncernföretag	-	-100
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag	2 056	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 056	400
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder koncernföretag	-	1 799
Förändring skulder till närstående	85 000	-
Utdelning	-85 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 799
Årets kassaflöde	-1 682	884
Likvida medel vid årets början	1 823	939
Likvida medel vid årets slut	141	1 823

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Vivero AB, per den 31 december 2023, har godkänts av styrelsen den 27 maj 2024 och kommer att föreläggas årsstämman den 27 maj 2024 för fastställande. Vivero AB, organisationsnummer 559104-2865, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 30, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontoret är Kungsgatan 64, 111 22 Stockholm. Vivero AB är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Klassificering m m
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år.

Konsolideringsprinciper
Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Vivero AB äger mer än 50 % av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Hyresintäkter
Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

Leasingavtal
Väsentliga leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas finansiell skuld och nyttjanderättstillgång enligt IFRS 16.

Leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde ingår inte i de redovisade värdena för tillgång med nyttjanderätt respektive leasingskuld. Betalningar som görs för, ej väsentliga leasingavtal, under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförbara till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar och hyresfordringar tas upp när faktura/avisering har skickats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9.

Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

Övriga finansiella skulder
Upplåning
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Materiella anläggningstillgångar
Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Maskiner och inventarier 5 år

Avskrivningar på inventarier redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en intern värdering av hela fastighetsbeståndet.

Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering. Per bokslutsdagen 2023-12-31 har koncernen inhämtat en extern värdering utförd av Svefa och Deloitte avseende 100 % av fastighetsbeståndet. Värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodel innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 %.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10% och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Årets värdeförändring är hänförlig till marknadens höjda avkastningskrav som påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler.

Under de senaste två åren har den långsiktiga riskfria räntan ökat. Fastighetsvärderingar utgår från en normaliserad långsiktig riskfri ränta då bedömningen är att den riskfria räntan och avkastningskrav inte är ett 1/1-förhållande, utan avkastningskraven rör sig långsammare och med mindre svängningar. Förändringarna på räntemarknaden är snabbare än på fastighetsmarknaden. Detta innebär således att räntesvängningar inte får motsvarande effekt på avkastningskravet, både vad gäller upp- och nedgång.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan

beräknas på ett tillförlitligt sätt. 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 tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar
De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar
Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordring och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Vivero AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Nya redovisningsprinciper 2023 och senare
Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning 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 samt eget kapital.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter
Anteciperade utdelningar
Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för intresseföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

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

Justerad soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) samt långfristiga ej räntebärande lån från närstående, i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Justerad avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital, obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) samt långfristiga ej räntebärande lån från närstående.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut samt räntebärande lån från närstående minskat med likvida medel) dividerad med fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat
Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Räntetäckningsgrad
Resultat före skatt med återläggning av finansnetto och värdeförändringar, i förhållande till finansnettot.

Hyresvärdet
Hyresvärdet avser kontrakterade hyresintäkter på årsbokslutsdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i förhållande till hyresvärde.

Not 2 Leasingavtal

Leasingavtal där koncernen är leasetagare
Leasade materiella anläggningstillgångar redovisas som en finansiell skuld och en nyttjanderättstillgång. Koncernen har endast ett leasingavtal (lokalhyra) vars underliggande nyttjanderättstillgång utgör ett lågt värde.

Leasingavtal kortare än 12 månader klassificeras som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna.

Leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde ingår inte i de redovisade värdena för tillgång med nyttjanderätt respektive leasingskuld. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	39 205	32 697
Kommersiella lokaler:		
1-5 år	9 225	9 141
>5år	14 809	12 837
	63 239	54 675

De intäkter som är angivna avseende bostäder är en totalhyra och på lokaler en bashyra exkl. kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt där inte dessa kostnader ingår i den avtalade bashyran.

Samtliga hyresavtal för uthyrning av garage- och parkeringsplatser har klassats som löpande med 1 års löptid. Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9-12 månader. Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 6,5 år (7,5 år).

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen 2023	2022
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Hyresgarantier	500	791
Försäkringsersättning	582	926
Offentliga bidrag	1 120	-
Övrigt	726	500
Summa	2 928	2 217

Not 4 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen 2023	2022
Driftkostnader	7 821	10 486
Mediakostnader	30	17
Reparation och underhåll	2 127	208
Fastighetsskatt	1 985	1 684
Fastighetsskötsel	449	858
Övrigt	-	1
Summa	12 412	13 254

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 015 573	704 076
Förvärv	-	197 558
Investeringar i befintliga fastigheter	4 036	4 315
Valutakursdifferenser	-985	12 358
Värdeförändring	187 792	97 266
Utgående verkligt värde	1 206 416	1 015 573

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 ” Värdering till verkligt värde”.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering. Per bokslutsdagen 2023-12-31 har koncernen inhämtat en extern värdering utförd av Svefa och Deloitte avseende 100 % av fastighetsbeståndet. Värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodel innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 %.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10% och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Årets värdeförändring är hänförlig till marknadens höjda avkastningskrav som påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler.

Under de senaste två åren har den långsiktiga riskfria räntan ökat. Fastighetsvärderingar utgår från en normaliserad långsiktig riskfri ränta då bedömningen är att den riskfria räntan och avkastningskrav inte är ett 1/1-förhållande, utan avkastningskraven rör sig långsammare och med mindre svängningar. Förändringarna på räntemarknaden är snabbare än på fastighetsmarknaden. Detta innebär således att räntesvängningar inte får motsvarande effekt på avkastningskravet, både vad gäller upp- och nedgång.

Under året har externa värderingar inhämtats för samtliga fastigheter i syfte att bekräfta antaganden i interna modellen. Utfallet av externa värderingar påvisar snarlika värden. Skillnaden mellan interna och externa värderingar understiger 10%.

Hyresinbetalningar
Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar
Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning
Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå och fastighetens skick. Nedan redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings-krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Kommersiella fastigheter	6,88-8,57	4,76-6,64	5,7

Investeringsåtaganden
Per den 31 december 2023 har koncernen inga investeringsåtaganden.

Not 6 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen
Årets avskrivningar på maskiner och inventarier om totalt 0 tkr (14 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader. Maskiner och inventarier var fullt avskrivna vid ingången av räkenskapsåret.

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revisionsuppdraget	518	285	177	55
Revisionsnära rådgivning	124	230	18	45
Summa	642	515	195	100

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen 2023	2022
Ränteintäkter	4	3
Ränteintäkter koncernföretag	-	-
Valutakursvinster	-	4 713
Övriga finansiella intäkter	-	205
Summa	4	4 921

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen 2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	-23 413	-9 912
Övriga räntekostnader	-67	-77
Valutakursdifferenser	-713	-
Övriga finansiella kostnader	-756	-707
Summa	-24 949	-10 696

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
Erhållna koncernbidrag	1 924	1 366	899	1 530
Summa	1 924	1 366	899	1 530

Not 11 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-2 963	-1 508	-	-2
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-2	42	3	-
Summa aktuell skatt	-2 965	-1 466	3	-2
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-39 324	-23 053	-	-
Summa uppskjuten skatt	-39 324	-23 053	0	0
Totalt redovisad skatt	-42 289	-24 519	3	-2

Koncernen	2023	2022
Avstämining av effektiv skatt		
Resultat före skatt	**201 018**	**121 548**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	-41 410	-25 039
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	464	467
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 345	-222
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	42
Skatteeffekt av ej aktiverat underskott		0
Skatteeffekt av utnyttjat men ej tidigare aktiverat underskott	4	242
Effekt utländsk skattesats		-9
Redovisad effektiv skatt	**-42 289**	**-24 519**

Moderbolaget	2023	2022
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	**15 500**	**84 999**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	-3 193	-17 510
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 193	17 510
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-2
Skatt hänförlig till tidigare års resutlat	3	-
Redovisad effektiv skatt	**3**	**-2**

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-112 127	-112 127
Obeskattade reserver		-126	-126
Summa	**0**	**-112 253**	**-112 253**

Moderbolaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter			
Summa	**0**	**0**	**0**

Koncernen	Balans per 2023-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Kurs-differens	Balans per 2023-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader				
Fastigheter	-72 766	-39 324	-37	-112 127
Obeskattade reserver	-126	-	-	-126
Summa	**-72 892**	**-39 324**	**-37**	**-112 253**

Koncernen	Balans per 2022-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Kurs-differens	Balans per 2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader				
Fastigheter	-49 663	-23 053	-50	-72 766
Obeskattade reserver	-126	-	-	-126
Summa	**-49 789**	**-23 053**	**-50**	**-72 892**

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68	68	68	68
Årets förändringar	—	—	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68	68	68	68
Ingående avskrivningar	-68	-54	-68	-54
Årets förändringar				
-Årets avskrivningar enligt plan	-	-14	-	-14
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68	-68	-68	-68
Utgående restvärde enligt plan	0	0	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar hos närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 366	-	1 333	-
Tillkommande fordringar	-	1 366	-	1 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 366	1 366	1 333	1 333
Utgående värde	1 366	1 366	1 333	1 333

Not 14 Fordringar och skulder hos närstående

Posterna avser fordringar och skulder mot företag inom samma intressegemenskap men som inte ingår i koncernen Vivero AB.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	201	70	76	70
Förutbetalda försäkringspremier	120	123	6	4
Övriga poster	1 324	2 569	125	125
Summa	1 645	2 762	207	199

Not 16 Kassaflödesanalys

	Koncernen	
	2023	2022
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	19 925	13 694
Summa enligt balansräkningen	19 925	13 694
Summa enligt kassaflödesanalysen	19 925	13 694
Erhållna och betalda räntor		
Erhållen ränta mm	4	4 921
Betald ränta mm	-24 949	-10 696
Summa	-24 945	-5 775

Not 17 Aktiekapital

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
10	mars	2017	Starttidpunkt		50 000	50 000	1,00	50 000

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier (50 000 aktier) med kvotvärde 1 kr (1 kr).

Aktierna är fullbetalda.

Not 18 Finansiella risker

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för flera olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en samlad bedömning av koncernens finansiella ställning.

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (räntebärande lån från kreditinstitut) med avdrag för likvida medel. Under år 2023 var koncernens strategi att upprätthålla en betryggande skuldsättningsgrad.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2023 respektive 2022 var som följer:

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Totalt räntebärande	459 732	472 404
Avgår: Likvida medel	-19 925	-13 694
Nettoskuld	439 807	458 710
Marknadsvärde fastigheter	1 206 416	1 015 573
Skuldsättningsgrad 36 % (45 %)		

Beräkning av verkligt värde
Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:
• Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
• Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
• Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen:

Koncernen har per balansdagen inga finansiella instrument.

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken att moderbolaget och dess dotterbolag inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Vivero AB och dess dotterbolag har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 19 925 tkr (13 694 tkr).

Koncernen	Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2023-12-31					
Fordringar hos nästående långfristiga	1 366	-	-	-	1 366
Fordringar hos nästående kortfristiga	2 854	-	-	-	2 854
Kundfordringar	5 962	-	-	-	5 962
Likvida medel	19 925	-	-	-	19 925
Summa fordringar	**30 107**	**0**	**0**	**0**	**30 107**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	230 719	230 719
Skulder till närstående långfristiga	-	-	-	179 324	179 324
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	229 013	229 013
Skulder till nästående kortfristiga	-	-	-	930	930
Leverantörsskulder	-	-	-	1 535	1 535
Summa skulder	**0**	**0**	**0**	**641 521**	**641 521**
2022-12-31					
Fordringar hos nästående långfristiga	1 366	-	-	-	1 366
Kundfordringar	6 565	-	-	-	6 565
Likvida medel	13 694	-	-	-	13 694
Summa fordringar	**21 625**	**0**	**0**	**0**	**21 625**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	235 169	235 169
Skulder till närstående långfristiga	-	-	-	94 324	94 324
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	237 235	237 235
Skulder till nästående kortfristiga	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	3 895	3 895
Summa skulder	**0**	**0**	**0**	**570 623**	**570 623**

Moderbolaget	Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2023-12-31				
Fordringar hos nästående långfristiga	1 333	-	-	1 333
Kundfordringar	-	-	-	-
Likvida medel	141	-	-	141
Summa fordringar	**1 474**	**0**	**0**	**1 474**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Skulder till närstående långfristiga	-	-	179 324	179 324
Skulder till koncernföretag	-	-	16 537	16 537
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Skulder till närstående kortfristiga	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	482	482
Summa skulder	**0**	**0**	**196 343**	**196 343**
2022-12-31				
Fordringar hos nästående långfristiga	1 333	-	-	1 333
Kundfordringar	-	-	-	-
Likvida medel	1 823	-	-	1 823
Summa fordringar	**3 156**	**0**	**0**	**3 156**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Skulder till närstående långfristiga	-	-	94 324	94 324
Skulder till koncernföretag	-	-	15 437	15 437
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Skulder till närstående kortfristiga	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	1 079	1 079
Summa skulder	**0**	**0**	**110 840**	**110 840**

Ränterisk
Ränterisk avser risken för förändringar av marknadsräntor, vilket påverkar koncernens resultat och kassaflöde. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet, men innebär generellt högre räntekostnader. Koncernen har valt att ha en kort räntebindningstid på de räntebärande skulderna till bank.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder med 4,6 mkr (4,7 mkr) räkenskapsåret 2024.

Prisrisk
Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 0,6 mkr (0,5 mkr).

Kreditrisker
Kundfordringar
Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet kan krävas för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik.

I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. Huvudsakliga delen av beståndet utgörs av kommersiella fastigheter där merparten av hyresgästerna har mycket betryggande kreditrating.

Upplåning, förfallostruktur och räntor
Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 460 463 tkr (473 874 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Koncernen hade även lån från närstående om sammanlagt 179 324 tkr (94 324 tkr), varav 0 tkr (0 tkr) var räntebärande skulder. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut och närstående efter avdrag för likviditet (likvida medel) om 19 925 tkr (13 694 tkr) uppgick till 440 538 tkr (460 180 tkr).

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Kreditbindningstiden är 1,21 år (1,32 år). Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 5,54 procent (4,20 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 0,25 år (0,25 år).

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under räkenskapsåret 2024.

Inga av koncernens banklån innehåller covenanter förutom Vivero Tuborg Syd ApS banklån där räntetäckningsgraden alltid ska uppgå till minst 1,5.

Löptidsanalys finansiella skulder
Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

Koncernen 2023-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur skulder till kreditinstitut	460 463	-	-	-
Förfallostruktur skulder till närstående	930	-	-	179 324
Räntekostnader	30 744	-	-	-
Leverantörsskulder	1 535	-	-	-
Summa:	**493 672**	**0**	**0**	**179 324**

Koncernen 2022-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur skulder till kreditinstitut	473 874	-	-	-
Förfallostruktur skulder till närstående	-	-	-	94 324
Räntekostnader	26 279	-	-	-
Leverantörsskulder	3 895	-	-	-
Summa	**504 048**	**0**	**0**	**94 324**

Moderbolaget 2023-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Förfallostruktur skulder till närstående	-	-	-	179 324
Leverantörsskulder	482	-	-	-
Räntekostnader	-	-	-	-
Summa	**482**	**0**	**0**	**179 324**

Moderbolaget 2022-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Förfallostruktur skulder till närstående	-	-	-	94 324
Leverantörsskulder	1 079	-	-	-
Räntekostnader	-	-	-	-
Summa	**1 079**	**0**	**0**	**94 324**

Not 19 Upplåning

Ingen fastställd amorteringsplan finns för skulder till koncernföretag och skulder till närstående.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 907	2 114	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	23 434	10 119	1	-
Övriga poster	2 513	3 157	998	999
Summa	28 854	15 390	999	999

Not 21 Närstående

Närståenderelationer
Koncernen
Bolaget ägs per 31 december 2023 till 100 % av Vivero Holding AB, org nr 559195-9464, med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas i Vivero AB.

Vivero Holding AB ägs i sin tur av:

Investment Stångsundet AB	27,275 %
Arver Gruppen AB	27,275 %
Christofer Kraft	18,18 %
Mats Linder	18,18 %
Nicholas Högberg	9,09 %

Moderbolaget
Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 25, Andelar i dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner
Koncernen
Moderbolaget Vivero AB har erhållit ränteintäkter på 0 tkr (0 tkr) från utlåning till övriga koncernföretag.

Moderbolaget har, till närstående företag, långfristiga skulder med 179 324 tkr (94 324 tkr) samt kortfristiga skulder 0 tkr (0 tkr). Del av skulder till nästående som löper med ränta uppgick per balansdagen till 0 tkr (0 tkr).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Företagets styrelseledamöter har ej erhållit något styrelsearvode.

Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen tillika styrelsen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter
För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 5, Förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Klassificering av förvärv
Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 5 Förvaltningsfastigheter.

Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Vivero AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 64, 111 22 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 24 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2023	2022
Anteciperade utdelningar	15 500	85 000
	15 500	85 000

Not 25 Räntekostnader

	Moderbolaget 2023	2022
Övriga räntekostnader	-	-15
Summa	0	-15

Not 26 Andelar i dotterföretag

	Moderbolaget 2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 788	11 688
-Inköp av andelar	-	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 788	11 788
Utgående redovisat värde	11 788	11 788

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
Vivero Merkurius AB	559095-7998	Stockholm	100
Vivero Lancaster AB	559104-1115	Stockholm	100
Vivero Gyldenlöve AB	559137-9234	Stockholm	100
Vivero Stapelbädden AB	559230-0007	Stockholm	100
Vivero Draken AB	559060-2859	Stockholm	100
Vivero Projektutveckling 1 AB	559364-9709	Stockholm	100
Vivero Projektutveckling 2 AB	559364-9717	Stockholm	100
Vivero Danmark AB	559346-7714	Stockholm	99,99
- Vivero Tuborg Syd Aps	*42891061*	*Köpenhamn*	*100*

Moderbolaget	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Redovisat värde 23-12-31	Redovisat värde 22-12-31
Vivero Merkurius AB	100	100	50 000	925	925
Vivero Lancaster AB	100	100	50 000	850	850
Vivero Gyldenlöve AB	100	100	50 000	1 536	1 536
Vivero Stapelbädden AB	100	100	50 000	2 519	2 519
Vivero Draken AB	100	100	50 000	5 808	5 808
Vivero Danmark AB	99,99	99,99	50 000	50	50
Vivero Projektutveckling 1 AB	100	100	50 000	50	50
Vivero Projektutveckling 2 AB	100	100	50 000	50	50
Summa				11 788	11 788

Not 27 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget 2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	187 389	102 889
Tillkommande fordringar	15 500	84 500
Avgående fordringar	-2 056	-
Utgående värde	200 833	187 389

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	497 469	470 846
Summa ställda säkerheter	497 469	470 846

Not 29 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Moderbolaget har borgensförbindelser mot kreditinstitut gällande dotterbolagens fastighetslån uppgående till 460 464 tkr (472 931 tkr).

Not 30 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-27 för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christofer Kraft
Verkställande direktör

Jenny Sjögren
Styrelseordförande

Ulrika Arver
Styrelseledamot

Mats Linder
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

VIVERO AB 559104-2865 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-05-14 21:27:12 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTOFER KRAFT

Christofer Kraft

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2024-05-17 05:09:30 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jenny Lundevall Sjögren

Jenny Lundevall Sjögren

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2024-05-15 08:43:15 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA ARVER

Ulrika Arver

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2024-05-14 14:49:12 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LINDER

Mats Linder

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-05-17 08:40:28 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vivero AB, org.nr 559104-2865

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vivero AB för år 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen samt rapport över totalresultatet och balansräkning 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.

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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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 huruvida 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vivero AB för år 2023 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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.

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-05-17 08:45:58 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post