

**Vara Vedum 8:7 AB**  
**Org nr 556288-3651**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

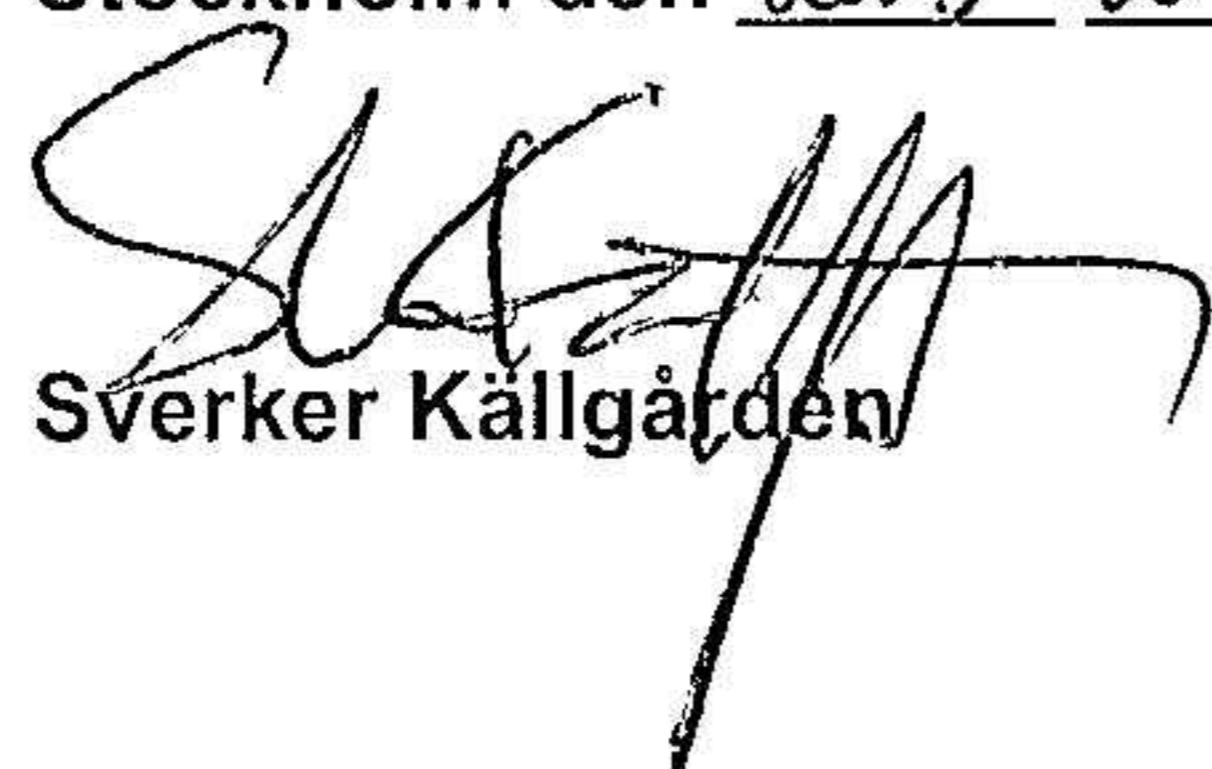
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Undertecknad styrelseledamot i Vara Vedum 8:7 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-06-26

  
Sverker Källgård

**Vara Vedum 8:7 AB**  
**Org nr 556288-3651**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-12-31**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bildades 1986-11-25. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vedum 8:7.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cibus Pirum HoldCo 16 AB, org nr 559379-8613 med säte i Stockholm. Moderbolaget ingår i Cibus Nordic Real Estate-koncernen.

Bolaget har inte haft någon anställd personal för räkenskapsåret. Löner och ersättningar har ej utgått.

Fastighetsförvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av Cibus Pirum HoldCo 16 AB.

Bolaget har under året ändrat företagsnamn från BK Hallen Fastighet AB till Vara Vedum 8:7 AB.

Bolaget har bytt till att redovisa enligt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Rådet för juridiska personer. Övergången har inte medfört några förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2021 inte behövs räknas om. Däremot finns det klassificerings- och rubriceringsskillnader vilka har anpassats för jämförelseåret för att få bättre jämförbarhet. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och i vissa noter saknas information för jämförelseåret.

Innevarande år är ett förlängt räkenskapsår som sträcker sig över perioden 2021-09-01 till 2022-12-31 vilket även det påverkar jämförbarheten mellan åren.

Covid-19 smittan har nu pågått i drygt tre år. Trots det har påverkan på bolaget varit begränsad och bedömningen är fortsatt att verksamheten inte kommer att påverkas nämnvärt.

Den 24 februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har lett till sanktioner från EU och USA gentemot Ryssland. En effekt av många har varit att inflationen har ökat kraftigt under 2022 och KPI ökade hela 10,9 % under 2022.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Väsentliga risker och osäkerheter

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets ägande av fastigheter. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

### Framtidsutsikter och långsiktigt finansiella mål

Bolaget ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att optimera fastighetsförvaltningen och dels genom investeringar på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

### Finansiell översikt

		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Hysesintäkter	tkr	1 234	932	907	616	623
Driftnetto	tkr	793	747	522	720	412
Balansomslutning	tkr	1 883	2 138	2 227	3 691	2 271
Soliditet	%	78,4	82,0	86,0	90,0	80,0

Se not 4 för nyckeltalsdefinitioner.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		90 189
Årets resultat		684 229
	kronor	<u>774 418</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		774 418
	kronor	<u>774 418</u>

2023071329075

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-01 -2022-12-31</b>	<b>2020-09-01 -2021-08-31</b>
Hysesintäkter	5, 6	1 262	932
<b>Fastighetskostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	7	-364	-104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105	-82
<b>Driftnetto</b>		<u>793</u>	<u>746</u>
Råvaror och förnödenheter		-	-
Administrationskostnader	8	-49	-
<b>Rörelseresultat</b>	9	<u>744</u>	<u>746</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	17	-
Ränteintäkter		4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>21</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>765</u>	<u>746</u>
Bokslutsdispositioner	12	93	-98
Skatt	13	-174	-140
<b>Årets resultat</b>		<u>684</u>	<u>508</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

2023071329076

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	14	1 285	1 365
Inventarier	15	-	6
		<u>1 285</u>	<u>1 371</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		4	-
		<u>1 289</u>	<u>1 371</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		589	-
Övriga kortfristiga fordringar		5	767
		<u>594</u>	<u>767</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>594</u>	<u>767</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 883</u>	<u>2 138</u>

2023071329077

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		90	475
Årets resultat		684	508
		<u>774</u>	<u>983</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>894</u>	<u>1 103</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	16	<u>732</u>	<u>825</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3	-
Aktuella skatteskulder		103	71
Övriga kortfristiga skulder		34	61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>117</u>	<u>78</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>257</u>	<u>210</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 883</u>	<u>2 138</u>

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2020-09-01	100	20	1 219	1 339
Utdelning	-	-	-744	-744
Årets resultat	-	-	508	508
<b>Eget kapital 2021-08-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>983</b>	<b>1 103</b>
Utdelning enligt beslut på årsstämma	-	-	-766	-766
Utdelning enligt beslut på extrastämma	-	-	-127	-127
Årets resultat	-	-	684	684
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>774</b>	<b>894</b>

### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

2023071329078

2023071329079

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-09-01 -2022-12-31</b>	<b>2020-09-01 -2021-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	744	747
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	105	82
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	17	-
Erhållen ränta	4	-
Betald inkomstskatt	-151	-104
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>719</b>	<b>725</b>
Förändring av rörelsefordringar	179	6
Förändring av rörelseskulder	14	13
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>912</b>	<b>744</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-19	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-19</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lämnad utdelning	-893	-744
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-893</b>	<b>-744</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Namn: Vara Vedum 8:7 AB

Org nummer: 556288-3651

Säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vedum 8:7.

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Cibus Pirum HoldCo 16 AB (org.nr. 559379-8613) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Cibus Nordic Real Estate AB (org.nr. 559135-0599) med säte i Stockholm.

### Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

Bolaget tillämpar RFR 2 frivilligt i enlighet med reglerna i BFN AR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Cibus Nordic Real Estate AB (org nr 559135-0599).

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

2023071329080

## Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

### Hyresintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot består i all väsentlighet av räntekostnader på lån, beräknade enligt effektivräntemetoden.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. 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. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Vidare beaktas inte heller temporära skattemässiga skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat.

### Aktieägartillskott

Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

2023071329081

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebringning eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt följande:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	33 år

### **Nedskrivning**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärde.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivningen inte gjorts.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Bolaget tillämpar inte IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. I stället tillämpas de alternativa principer som anges i RFR2 som innebär att finansiella instrument redovisas med utgångspunkt från anskaffningsvärdet. Bolagets lån redovisas initialt till lånat belopp reducerat med eventuella transaktionsutgifter. Belåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde, med periodisering av eventuella transaktionsutgifter som del av räntekostnaden. Bolagets finansiella instrument uppgår i övrigt endast till oväsentliga belopp. I den mån sådana förekommer utgörs de av kortfristiga poster som redovisas till nominellt belopp, i den mån det är relevant reducerat med förväntade förluster på hyresfordringar.

### **Redovisnings av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas också som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in -och utbetalningar.

### **Ersättning till anställda**

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret eller jämförelseåret. Löner eller andra ersättning har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

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

### **Not 5 Intäkter**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
I omsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	1 262	932
Summa	<u>1 262</u>	<u>932</u>

## Not 6 Operationella leasingavtal

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.  
Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 10 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Minsta framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per december är enligt följande:

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Mindre än 1 år	924	924
1-5 år	3 016	3 940
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	<u>3 940</u>	<u>4 864</u>

## Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Drift	-338	-104
Fastighetsskatt	-26	-
Summa	<u>-364</u>	<u>-104</u>

## Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
<u>KPMG AB</u>		
Revisionsuppdraget	-6	-
Summa	<u>-6</u>	<u>0</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

**Not 9 Transaktioner med närstående**

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Cibus Nordic-koncernen.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	-33	-
Försäljning	-	-

**Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	17	-
Summa	<u>17</u>	<u>0</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Förändring av periodiseringsfond	-93	98
Summa	<u>-93</u>	<u>98</u>

2023071329085

**Not 13 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna för skattekostnader är följande:

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Aktuell skatt	-178	-140
Uppskjuten skatt	3	-
	<u>-175</u>	<u>-140</u>
<b>Avstämning av effektiv skattsats</b>		
Resultat före skatt	859	649
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6% / 21,4%)	-177	-139
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Temporär skillnad fastighet	3	-
	<u>-174</u>	<u>-139</u>

	<u>Uppskjuten</u> <u>skattefordran</u> <u>2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten</u> <u>skatteskuld</u> <u>2022-12-31</u>
Redovisas enligt följande i balansräkning:		
Uppskjutna skatter	3	
Uppskjutna skatter netto	3	

**Avstämning av uppskjutna skatter**

	<u>2022</u>
Ingående balans	
Skattekostnad/intäkt redovisas i resultaträkningen	3
<b>Utgående balans</b>	<b>3</b>

2023071329086

**Not 14 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-08-31</u>
<b>Byggnad</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 629	2 629
Årets förvärv	17	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>2 646</u>	<u>2 629</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 623	-1 549
Årets avskrivningar	-99	-74
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 722</u>	<u>-1 623</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	924	1 006
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	359	359
Årets förvärv	3	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>362</u>	<u>359</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	362	359
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>1 285</u>	<u>1 365</u>

2023071329087

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 13 400. Det verkliga värdet baseras dels på diskonterade kassaflöden (DCF) under prognosperioden.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering. Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan. Värderingen enligt DCF-metoden har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2022
Inflationsantagande, %	2 (4% för 2023, 2% för resterade år)
Kalkylperiod, år	10
Kalkylränta, %	7,86
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.
Drifts och underhållskostnader	223 sek/kvm

För potentiella byggrätter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planförutsättningar och prisnivåer för liknande sålda objekt enligt ortsprismetoden. Värderingen har kategoriserats tillhörande nivå 3 i värderingshierarkin.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. Värderingarna har utförts av Newsec Advice.

2023071529088

2023071329089

**Not 15 Inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 265	2 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 265	2 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 259	-2 252
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-6	-7
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-2 265</u>	<u>-2 259</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	0	6

**Not 16 Obeskattade reserver**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Periodiseringsfond	732	825
Summa	<u>732</u>	<u>825</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	111	-
Upplupna konsultkostnader	6	78
Summa	<u>117</u>	<u>78</u>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-08-31</u>
<b>Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	6 800	5 859

**Not 19      Väsentliga händelser efter balansdagen**

Efter räkenskapsårets utgång har en nedströmsfusion påbörjats med moderbolaget Cibus Pirum HoldCo 16 AB, org.nr. 559379-8613.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ för fastställelse.

Stockholm \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Sverker Källgården  
Styrelseledamot

Pia-Lena Olofsson  
Styrelseledamot

Peter Lövgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

KPMG AB

Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

2023071329090

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vara Vedum 8:7 AB, org. nr 556288-3651

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vara Vedum 8:7 AB för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vara Vedum 8:7 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vara Vedum 8:7 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-12-31 har därmed inte utförts.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Revisionsberättelse Vara Vedum 8:7 AB, org. nr 556288-3651, 2021-09-01—2022-12-31

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

<https://sign.visma.net/sv/document-check/6e635382-24db-4e4e-b8c0-8e46820b6a9b>



2023071329092

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vara Vedum 8:7 AB för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Vara Vedum 8:7 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 21 pages before this page  
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

2023071529093

Olof Sverker Källgården 6810011434

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Nordic Real Estate AB

0156b70d-4f91-467c-8722-ea822d69c43b - 2023-06-16 09:22:21 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c0200194-f885-4689-9a28-a93b733b2723 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Bert Peter Lövgren 197704010714

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Cibus Pirum AB

0a3ef33e-cdda-422c-b461-db81517d048d - 2023-06-16 09:47:55 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3decba7-e728-48e1-a1d8-12c0bda1e44c - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

Christina Pia-Lena Olofsson 197204134865

Cibus Nordic Real Estate AB (publ), SE559135059901, Kungsgatan 56, 11122, Stockholm

5499a425-c3b1-46a2-a2d5-9b364e001384 - 2023-06-16 11:24:30 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 607d471d-67fe-4bb8-a666-c939755b8fce - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

MARC KARLSSON 198005022051

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB

3ab55fe5-a8e9-41c8-87a6-2c27880a5150 - 2023-06-16 17:55:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 976ae5fc-6070-41a8-b3a7-07d6b56a09e0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende