

Vernum Fastigheter AB

Org nr 559286-9159

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET
2020-12-02—2021-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 30 juni 2022



Anders von Schéele
Styrelseledamot

Vernum Fastigheter AB

Org nr 559286-9159

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET
2020-12-02—2021-12-31

2022071338077

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens rapport över totalresultat.....	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	10
Koncernens rapport över kassaflöden	11
Moderbolagets resultaträkning	12
Moderbolagets balansräkning.....	13
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	14
Moderbolagets rapport över kassaflöden	15
NOTER.....	16
Not 1 Allmän information	16
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	17
Not 3 Finansiell riskhantering	25
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.....	27
Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag	28
Not 6 Driftskostnader	28
Not 7 Revisionsarvoden.....	28
Not 8 Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal	29
Not 9 Finansiella intäkter och finansiella kostnader.....	30
Not 10 Skatt	30
Not 11 Förvaltningsfastigheter	31
Not 12 Inventarier.....	33
Not 13 Andra långfristiga fordringar	33
Not 14 Kundfordringar	33
Not 15 Övriga fordringar.....	34
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	34
Not 17 Kassa och bank.....	34
Not 18 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital.....	35
Not 19 Upplåning	35
Not 20 Övriga skulder.....	36
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36
Not 22 Andelar i koncernföretag.....	37
Not 23 Andelar i intresseföretag.....	38
Not 24 Ställda säkerheter.....	38
Not 25 Eventualförpliktelser	38
Not 26 Transaktioner med närstående	39
Not 27 Händelser efter balansdagen.....	39
Not 28 Vinstdisposition.....	39
Underskrifter	40

Förvaltningsberättelse

KONCERNEN

Styrelsen och verkställande direktören för Vernum Fastigheter AB, org nr 559286-9159 ("Vernum"), med postadress Box 5133, 102 43 Stockholm får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-12-02—2021-12-31. Detta är moderföretagets och koncernens första räkenskapsår. De finansiella rapporterna är presenterade i tusen kronor (KSEK), om inget annat anges, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

Affärsidé

Vernums affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla egenproducerade och förvärvade bostadsfastigheter.

Verksamhet och organisation

Vernum äger fastigheter i Sverige till ett verkligt värde om 1 005 tkr. Fastighetsportföljen är uppdelad i förvaltningsobjekt och projekt. Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen 13 fastigheter varav 9 är förvaltningsobjekt med en uthyrbar yta om drygt 33 000 kvadratmeter. Uthyrningsgrad beräknad på yta uppgår till 76 %. Antalet byggrätter i ej påbörjade och påbörjade projekt uppgick per bokslutsdagen till 38 868 kvm BTA.

På huvudkontoret i Stockholm finns förutom förvaltning Vernums koncerngemensamma funktioner. Dessa utgörs av koncernledning, ekonomiavdelning och marknadsavdelning. Dessa funktioner köps in från närstående bolag.

Vernums koncernledning består per bokslutsdagen av 5 personer vilka har följande funktioner; arbetande styrelseordförande, Verkställande Direktör, ansvarig nyproduktion, Marknadschef och CFO.

Under räkenskapsåret bedrevs all förvaltning och koncerngemensamma funktioner av Glommen & Lindberg AB. Koncernen kommer ta över förvaltningen under 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen bildades genom att moderbolaget i april 2021 förvärvade samtliga aktier i bolagen Rolfshammar AB, Rolfshammar Holding AB och Linkfast Holding AB. Överenskomet fastighetsvärde i affärerna uppgick till 379 203 tkr. I december 2021 hade koncernen ekonomiskt tillträde av fastigheten Vildmannen 11 i centrala Stockholm. På fastigheten bedrivs en omfattande ombyggnation vilken bedöms vara färdigställd i december 2022. I december 2021 tillträdde koncernen fyra fastigheter i Strängnäs på vilka det finns byggrätter om totalt cirka 20 000 kvm. I december avtalade koncernen om att förvärva byggrätter om totalt 17 000 kvm i Åkers Styckebruk, tillträde bedöms ske under 2022.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen avtalet om att förvärva en del av en produktionsanläggning som tillverkar stommar och väggelement för bostadshus. Syftet med förvärvet är att säkerställa produktionskapacitet och på sikt sänka produktionskostnaden. Koncernen har avtalat om att förvärva byggrätter i Sundsvall om totalt cirka 21 000 kvm byggrätt uppdelat på tre etapper. Tillträde av den första etappen bedöms ske under andra halvan av 2022. Koncernen har också avtalat om att förvärva 98 nyproducerade hyreslägenheter i Lidköping, Skara och Mariestad. Hyresvärdet uppgår till drygt 9 mkr per år. Tillträde sker i takt med färdigställandet, vid årsredovisningens avlämnande har 74 av lägenheterna tillträtts. I syfte att renodla fastighetsportföljen mer mot hyreslägenheter har koncernen avtalat om att sälja tre fastigheter med kommersiella lokaler. Redovisat värde per sista december 2021 på fastigheterna uppgår till 158 MSEK. Vid årsredovisningens avlämnande har två av fastigheterna frånträtts.

2022071338078

Möjligheter och risker

Vernum är som en koncern inom fastighetssektorn exponerat för en rad operationella och finansiella risker. Genom en utförlig analys och god förståelse för vilka riskerna är och hur stor exponeringen är kan dessa risker, som en andra sida av myntet, även utgöra möjligheter.

Hyresintäkter och utvecklingen på hyresmarknaden

Vernums omsättning består till närmast uteslutande del av hyresintäkter varför utvecklingen på hyresmarknaden är innebär både risker och möjligheter. Efter de förvärv och försäljningar som gjorts efter räkenskapsårets utgång är koncernen klart mer exponerad mot bostäder än kommersiella lokaler. För bostadsfastigheterna bedöms risken i hyresintäkter vara relativt låg. För fastigheterna med kommersiella lokaler gäller att fortsatt tillväxt på hyresmarknaden och låga vakansgrader borgar för att utgående hyror kan omförhandlas till förhoppningsvis högre hyresnivåer. Samtidigt kan alltför många utgående kontrakt leda till ovisshet om koncernens intjäningsförmåga vilket i sin tur kan leda till sämre förhandlingsläge. Hyresmarknaden i de regioner som Vernum äger fastigheter har utvecklats väl de senaste åren

Detta ger i sin tur god förutsägbarhet till flödet av hyresintäkterna. En naturlig riskspridning uppstår också genom antalet hyresgäster och antalet hyreskontrakt då beroendet av enskilda hyresgäster minskar.

Vernum äger fastigheter och bolag belägna i ett flertal orter. En sådan geografisk diversifiering ger i sig en naturlig riskspridning.

Drifts- och underhållskostnader

Beträffande driftskostnader så innehåller i regel koncernens hyresavtal bestämmelser om att hyresgästerna själva står för sina respektive driftskostnader antingen genom egna abonnemang eller genom att Vernum vidaredebiterar sådana kostnader. Sådan vidaredebitering sker oftast genom att beräkna en lokals andel av totala kostnader.

I samband med eventuella vakanser påverkas bolagets intjäningsförmåga därför inte bara av förlorade hyresintäkter utan även ökade driftskostnader då vakant lokals andel av totala kostnader inte kan vidaredebiteras.

Transaktionsrisker

Vernum utvärderar löpande möjliga transaktioner såväl förvärv som försäljning. Vid förvärv utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresintäkter, tekniska brister och miljöförhållanden. Då de flesta förvärven sker genom förvärv av fastighetsägande bolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Oftast adresseras en del av riskerna av att köparen begär att få ett antal garantier från säljaren. Vid försäljningar är det istället ofta fråga om att ställa ut ett antal garantier, t.ex. angående hyresavtalens giltighet, gjorda myndighetsbesiktningar och avsaknad av rättsliga tvister.

Oftast är den här typen av garantier generiska i så måtto att det förväntas att en säljare av ett fastighetsbolag ställer ut ett antal garantier vilket underlättar köparens undersökningsplikt. Garantierna är också normalt tidsbegränsade.

Det mesta arbetet i samband med förvärv och försäljningar sker internt då Vernum gör bedömningen att bolaget har god erfarenhet och kompetens för att utvärdera riskerna i samband med förvärv och att utforma och bedöma garantier i avtal. Extern kompetens anlitas i de fall bolaget gör bedömningen att det krävs, t.ex. för att genomföra teknisk besiktning av fastigheter.

Värdeförändring i fastigheter

En risk som i sig inte direkt påverkar koncernens intjäningsförmåga eller kassaflöde men som är central för dels värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet, dels för efterlevnaden av finansieringsvillkor i de finansieringsavtal som koncernen har med några långgivare är värdeförändringar i fastigheterna.

Varje år värderas samtliga fastigheter i koncernen av extern oberoende ackrediterat värderingsinstitut. Vernum använder sig av flertalet värderingsinstitut för att försäkra sig om att erhålla rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. Dessa värderingar ligger sedan till grund för att bestämma verkligt värde av fastigheterna.

Då Vernum redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde innebär det att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Negativa så som positiva värdeförändringar på en fastighet inverkar således negativt alternativt positivt på bolagets resultat- och balansräkning

Värdet på en fastighet är beroende dels av det underliggande kassaflödet i fastigheten (ju mer uthyrt till en högre hyra normalt desto högre värde), dels dess geografiska läge och användningsområde samt marknadsförutsättningarna som sådana då en fastighetvärdering utgår ifrån vad tredje man är villig att betala för fastigheten vid värderingstidpunkten.

Likt har redogjorts för ovan så verkar diversifieringen av antalet hyresgäster samt fastigheternas geografiska spridning till en mitigering av riskerna men även antalet fastigheter i sig bidrar till en riskspridning då en negativ värdeförändring av en fastighet kan motverkas av en positiv värdeförändring i en annan fastighet.

Organisatoriska risker samt övriga operationella risker

Bolaget är relativt nystartat och organisationen byggs upp allteftersom. Det ger i sig att Vernum är beroende av enskilda medarbetare och dess kunskap och erfarenhet. Skulle någon som betraktas som nyckelperson lämna sin anställning skulle det märkas och Vernum skulle kunna påverkas negativt.

Ett sätt att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare är att erbjuda marknadsmässiga anställningsvillkor och incitamentsprogram.

Bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller direkta oegentligheter kan påverka Vernum negativt. Vernum arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa rutiner för att höja säkerheten och sidomanskontrollen.

Skatter och ändrad lagstiftning

I redovisningen beaktar Vernum upplupen skatt beräknat på skillnaden mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader, se not 12.

Vernum beaktar även uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott i koncernbolagen. Konsekvensen blir att Vernums resultat och koncernens egna kapital är exponerat för förändringar i skattelagstiftningen.

Miljörisk

Vernum bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken utan utgångspunkten (för fastigheter med kommersiella lokaler) enligt gällande miljölagstiftning är att verksamhetsutövaren (hyresgästerna) bär ansvaret.

Dock finns det en risk för s k subsidiärt ansvar om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet så kan den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa speciella förutsättningar kan riktas mot Vernum för sanering eller efterbehandling.

I samband med förvärv genomför därför Vernum i regel en analys av eventuella miljöimplikationer. För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. Vernum har heller inte identifierat några väsentliga miljörisker.

Finansiell riskhantering och finansiell ställning

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv verksamhet och likt många andra fastighetsbolag är Vernum beroende av såväl eget kapital som externa lån för att kunna bibehålla och utveckla sitt fastighetsägande och kunna optimera sin fastighetsverksamhet.

De finansiella riskerna för Vernum omfattar i huvudsak finansierings-, ränte- och kreditrisk.

Riskhanteringen sköts av CFO i samråd med verkställande direktör och styrelsen enligt riktlinjer som fastställs av styrelsen. I riskfunktionen ingår att identifiera, utvärdera och säkra finansiella risker.

Koncernen är framför allt exponerad för förändringar i räntor samt att vid varje given tidpunkt ha säkrat tillgång till kapital (såväl eget kapital som lånat kapital) för fortsatt expansion.

För närmare beskrivning av koncernens finansiella riskhantering hänvisas till avsnittet Finansiell riskhantering, not 3 bland tilläggsupplysningarna.

2022071338079

Översikt

	2020-12-02	2021-12-31
Hysesintäkter, KSEK		20 005
Värdeförändringar, KSEK		
- realiserade		17 052
- orealiserade		68 816
		85 868
Resultat före skatt, KSEK		72 648
Summa tillgångar, KSEK		1 141 330
Soliditet, %		24,8
Belåningsgrad, %		79,4

MODERFÖRETAGET

Verksamheten i moderbolaget består av huvudsakligen av att utföra koncerngemensamma funktioner till dotterbolagen. Väsentliga händelser under året har varit att bolaget har anställt personal i egen regi från att tidigare har köpt in de tjänsterna enligt ett separat förvaltningsavtal.

Förslag till resultatdisposition vid 2022 års ordinarie stämma

Styrelsen föreslår att av disponibla vinstmedel per 2021-12-31, 170 880 632 kronor, delas 4 650 000 kronor ut till ägare av preferensaktier och resterande 166 230 632 kronor balanseras i ny räkning.

För förändringar i eget kapital under räkenskapsåret hänvisas till Koncernens och Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.

I övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med noter.

2022071338080

Koncernens resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2020-12-02 2021-12-31
Hysesintäkter		20 005
Driftskostnader	5,6	-12 596
Driftsnetto		7 409
Förvaltnings- och administrationskostnader	5,7,8	-5 405
Övriga rörelseintäkter		985
Andel av intresseföretags resultat	23	-786
Finansiella intäkter	9	4 715
Finansiella kostnader	9	-20 138
Resultat före värdeförändringar och skatt		-13 220
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	17 052
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	68 816
Värdeförändringar		85 868
Resultat före skatt		72 648
Uppskjuten inkomstskatt	10	-12 369
Aktuell inkomstskatt	10	-201
Periodens resultat		60 078

Koncernens rapport över totalresultat

	2020-12-02 2021-12-31
Periodens resultat	60 078
Övrigt totalresultat för perioden:	—
Summa totalresultat för året	60 078
Periodens resultat hänförligt:	
Moderföretagets aktieägare	59 942
Innehav utan bestämmande inflytande	136

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	1 005 374
Inventarier	12	160
Andelar i intresseföretag	23	25 801
Andra långfristiga fordringar	13	45 021
Summa anläggningstillgångar		1 076 356
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	14	1 081
Fordringar hos intresseföretag	23	2 671
Övriga fordringar	15	25 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	11 130
Kassa och bank	17	24 456
Summa omsättningstillgångar		64 974
SUMMA TILLGÅNGAR		1 141 330

Koncernens balansräkningar, forts.

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare	18	
Aktiekapital		500
Övrigt tillskjutet kapital		170 000
Upparbetat resultat inklusive periodens resultat		59 946
Summa eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare		230 446
Innehav utan bestämmande inflytande		52 951
Summa eget kapital		283 397
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	10	16 748
Långfristiga räntebärande skulder	19,26	360 443
Summa långfristiga skulder		377 191
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	19,26	437 936
Leverantörsskulder		13 786
Aktuella skatteskulder	10	2 413
Övriga skulder	20	6 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 859
Summa kortfristiga skulder		480 742
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 141 330

2022071338081

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK

	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Upparbetat resultat inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans per 2020-12-02		-	-	-	-	-	-
Totalresultat							
Periodens resultat		-	-	59 942	59 942	136	60 078
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat		-	-	59 942	60 442	136	60 078
Transaktioner med aktieägare							
Registrering aktiekapital		500			500		500
Registrerad nyemission		0	93 000	-	93 000	-	93 000
Pågående nyemission		-	-	-	-	50 000	50 000
Erhållna aktieägartillskott		-	77 000	-	77 000	-	77 000
Minoritetsandel i förvärvad koncern		-	-	4	4	2 815	2 819
Summa transaktioner med aktieägare		500	170 000	4	170 504	52 815	223 319
Utgående balans per 2021-12-31		500	170 000	59 946	230 446	52 951	283 397

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2020-12-02 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändring och skatt		-13 220
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	12	11
- Andel i intresseföretags resultat	23	786
- Förändring upplupna räntor		6 374
Betald skatt	10	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-6 049
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsetillgångar		-30 064
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		39 525
Summa förändringar i rörelsekapital		9 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	11	-304 197
Försäljning av förvaltningsfastigheter	11	67 052
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	-171
Investeringar i intresseföretag	23	-26 587
Lämnade lån till intresseföretag		-2 671
Ökning/minskning övriga långfristiga fordringar	13	-45 021
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-311 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	18	143 000
Erhållna aktieägartillskott	18	77 000
Upptagna lån	19	246 344
Amortering av lån	19	-133 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		332 638
Periodens kassaflöde		24 456
Kassa och bank vid periodens början		-
Kassa och bank vid periodens slut		24 456

2022071338082

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2020-12-02	2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			0
			0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7,8		-222
			-222
Rörelseresultat			-222
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9		3 423
Räntekostnader	9		-2 420
			1 003
Resultat efter finansiella poster			781
Aktuell skatt	10		-162
Periodens resultat			619

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	22	294 934
Summa anläggningstillgångar		294 934
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag		37 455
Kassa och bank		3
Summa omsättningstillgångar		37 458
SUMMA TILLGÅNGAR		332 392
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	18	500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		93 000
Balanserad vinst		77 000
Årets resultat		619
		170 619
Summa eget kapital		171 119
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Aktuella skatteskulder	10	161
Övriga skulder	20	158 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 620
Summa kortfristiga skulder		161 273
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		332 392

2022071338083

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK

	Not	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst	Periodens resultat	Totalt
Ingående balans per 2020-12-02		-	-	-	-	-
Registrering aktiekapital		500				500
Registrerad nyemission		-	93 000	-	-	93 000
Erhållna aktieägartillskott		-	-	77 000	-	77 000
Periodens resultat		-	-	-	619	619
Utgående balans per 2021-12-31		500	93 000	77 000	619	171 119

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2020-12-02	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		781	
Betald skatt		-162	
Ökning av rörelseskulder		161 273	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		161 892	
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		-294 934	
Förändring av kortfristiga lån till koncernföretag		-37 455	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-332 389	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		93 000	
Erhållna aktieägartillskott		77 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		170 000	
Periodens kassaflöde		-497	
Kassa och bank vid periodens början		500	
Kassa och bank vid periodens slut		3	

2022071338084

NOTER

Not 1 Allmän information

Vernum Fastigheter AB med dotterföretag ('Vernum' eller 'Koncernen') upprättar sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana standarderna antagits av EU. Detta är Vernums första räkenskapsår, varför någon finansiell information tidigare inte offentliggjorts. Räkenskapsåret är förlängt.

Presentation och uppställning

Vernum presenterar sin resultaträkning enligt en funktionsindelad uppställning.

I tillägg har ett antal resultatmått inkluderats, vilka syftar till att ge läsaren en bild av det direkta resultatet från förvaltningen av fastigheter skiljt från värdeutvecklingen i fastighetsportföljen.

De viktigaste begreppen som används i denna rapport är:

Hyses- och serviceintäkter. I begreppet ingår hyra för lokaler (Hysesintäkter) samt tillägg till hyresavtal såsom EI, Vatten, Värme, Sophämtning och Snöröjning (Serviceintäkter).

Driftskostnader. Denna kostnad inkluderar Reparation och underhåll, tomträttsavgäld, Fastighetsskatt, Fastighetsadministration samt Övriga direkta fastighetskostnader.

Driftsnetto är ett resultatbegrepp som utgörs av nettot av *Hysesintäkter och Serviceintäkter* med avdrag för *Driftskostnader*.

Förvaltnings- och Administrationskostnader inkluderar Personalkostnader, Övriga externa kostnader samt Avskrivningar på inventarier.

Resultat före värdeförändringar och skatt inkluderar ovan nämnda poster samt även *Finansiella Intäkter, Finansiella kostnader, Övriga rörelseintäkter och Övriga rörelsekostnader*. De två sistnämnda posterna är sådana delrader som inte naturligt ingår i någon av funktionerna som nämns ovan. Syftet med detta resultatmått är att ge en bild av rörelsens resultat före värdeförändringar på fastigheter – vilka av marknadsskäl kan variera relativt kraftigt i värde samt att en väsentlig del vanligen inte är kassaflödespåverkande.

I balansräkningen benämns innehav i byggnader och mark för förvaltningsändamål såsom *Förvaltningsfastigheter* vilket motsvarar benämningen som används i standarden IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU samt RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncernen* och Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom förvaltningsfastigheter, vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4, med hänvisning till relevant not där ytterligare bedömningar och kritiska antaganden återges.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipavsnitt.

Detta är den första finansiella rapport som upprättats för koncernen och moderbolaget.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av Koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag där koncernen utövar ett betydande inflytande utan att det delägda företaget är ett koncernföretag eller ett samarbetsarrangemang. Normalt innebär detta att koncernen innehar mellan 20 och 50 procent av rösterna. Redovisning av intresseföretag sker enligt kapitalandelsmetoden och de värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Värdering av förvärvade tillgångar och skulder görs på samma sätt som för koncernföretag och redovisat värde på intresseföretag inkluderar eventuell goodwill och andra koncernjusteringar. Koncernens andel av intresseföretagets resultat efter skatt som uppkommit i intresseföretag efter förvärvet redovisas i koncernens resultaträkning på raden "Intäkter från andelar i intresseföretag". Resultatandelen beräknas utifrån ägarföretagets kapitalandel i respektive intresseföretag.

2022071338085

2.3 Intäktsredovisning

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen.

Hyresintäkter

Hyreskontrakt hänförliga till Vernums förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. I tillämpliga fall ingår tjänster som Vernum tillhandahåller såsom el och värme. Intäkterna nettoredo visas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Rabatter som lämnas vid intrång i nyttjanderätten, t.ex. vid ombyggnation eller i samband med inflyttning, redovisas i den period de avser. I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid en annan tidpunkt högre hyra periodiseras denna i enlighet med avtalad uppgörelse. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Serviceintäkter

Serviceintäkter, som avser tillägg till befintliga hyresavtal, såsom Vatten, Värme, El, snöröjning, hämtning sopor, etcetera redovisas i enlighet med IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder*. Intäkten redovisas i takt med att åtagandet uppfylls. I resultaträkningen ingår Serviceintäkter i posten Hyresintäkter.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Försäljning av fastigheter redovisas på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom t.ex. realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

2.4 Drift-, Förvaltnings- och Administrationskostnader

Fram till och med 2021-12-31 har större delen av Vernums kostnader för Drift, Förvaltning och Administration köpts in från tredje part. Under 2022 kommer personal kopplad till Förvaltning och Administration anställas inom koncernen.

Driftskostnader

Vernums driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, reparationer, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser. En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Vernums förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

2.5 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är våra hyresfastigheter som innehas för egen förvaltning. Förvaltningsfastigheter, vilka initialt värderas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde och fastställs internt varje kvartal. Externa värderingar inhämtas för varje fastighet minst en gång per år som bygger på en värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet. Detta innebär att marknadens direktavkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Avdrag från beräknat avkastningsvärde görs för bedömt framtida investeringsbehov. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad uppdelat på realiserade och orealiserade.

Som underlag för bedömningen av fastigheternas värde beaktas bland annat:

- a. Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad
- b. Bedömning av fastigheterna specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge
- c. Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling
- d. Analys av befintliga hyresgäster
- e. Förutsättningarna på kreditmarknaderna
- f. Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad och effekter av kontrakterade försäljningar.

Verkligt värde för nyproduktion av hyresrätter fastställs som anskaffningsvärdet med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandepunkt i relation till byggnationens färdigställandegrad, vilken i sin tur baseras på nedlagda kostnader. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då risker och förmåner övergått till köparen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen. Tillkommande utgifter aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram till dess att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vernums värderingsmodell

Vernum redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde, se not 13. Vernum genomför därför årsvisa fastighetsvärderingar i syfte att ta fram det bedömda marknadsvärdet. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Vernum tillämpar IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" för förvaltningsfastigheter vilket innebär en värderingshierarki i 3 nivåer. Vernums bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3 (se nedan not 3 om finansiella instrument vilket beskriver värderingsnivåerna och innebörden av dessa). Mark och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde. Verkliga värden som hänförs till nivå 3 avseende mark och byggrätter har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriser på jämförbara byggnader i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

Värderingsprocessen styrs av internt beslutade riktlinjer och i enlighet med dessa värderas samtliga färdigställda fastigheter externt minst en gång per tolv månadersperiod. Mer än en extern värdering per år görs i de fall där fastigheten väsentligt skiljer sig från den senaste externa värderingen och att det gör att en intern värdering blir för osäker. Dessa fall kan exempelvis bero på stora förändringar i hyresnivåer eller att större projekt färdigställs eller beslutas. De externa värderingarna utförs i enlighet med RICS Red Book. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden.

2022071338086

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga hyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror och bostadshyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresutvecklingen under kalkylperioden antagits stiga i takt med den antagna inflationen.

Bedömningen av kostnader för drift, underhåll och administration är baserat dels på faktiska kostnader samt erfarenheter av jämförbara objekt och har skett med hänsyn till objektets användning, ålder och underhållsstatus. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter, se not 13. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar.

Om avtal har tecknats avseende försäljning av fastighet används det avtalade fastighetsvärdet som marknadsvärde vid kommande kvartalsbokslut.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

2.6 Materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar består av inventarier.

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivningar på Övriga materiella anläggningstillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Inventarier 5 år

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.7 Finansiella instrument

Klassificeringen av ett finansiellt instrument är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Nedan beskrivs de finansiella tillgångar och skulder som har förekommit i Vernum-koncernen under presenterade perioder.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar 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 balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Lånefordringar och kundfordringar redovisas som kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter, fordringar hos intresseföretag respektive andra långfristiga fordringar i balansräkningen. Även likvida medel ingår i denna kategori. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen i funktionen förvaltnings- och administrationskostnader.

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning (omfattar posterna Långfristiga räntebärande skulder och Kortfristiga räntebärande skulder) och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder, se även beskrivning i avsnitt 2.14 och 2.15 nedan.

Allmänna principer

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Lånefordringar, kundfordringar och övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar – förväntade kreditförluster

Vid varje balansdag utvärderas samtliga finansiella tillgångar för nedskrivningsbehov, baserat på förväntade kreditförluster. Nedskrivningar av kundfordringar är alltid desamma som förväntade kreditförluster för hela löptiden. Förlusten redovisas i resultaträkningen. När det inte längre finns en rimlig förväntan om att erhålla betalning skrivs tillgången bort.

2.8 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för kreditförluster. Koncernen tillämpar den s.k. förenklade metoden för att bedöma förväntade kreditförluster i kundfordringar. Koncernen värderar förlustreserven till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för kundfordringar. Ingen av koncernens kundfordringar innehåller någon betydande finansieringskomponent. En sammanfattning av koncernens bedömning avseende förlustreserv återfinns i not 3 Finansiella risker. Reserveringens storlek återspeglar ett sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att koncernen utvärderat intervall av möjliga utfall. Vidare tar modellen hänsyn till betalningarnas tidsvärde. Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad. Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

2.9 Kassa och bank

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. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

2.10 Aktiekapital

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital, se även not 17 Aktiekapital. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övrigt tillskjutet kapital.

2022071338087

2.11 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

2.12 Upplåning

Upplåning (upplåning från kreditinstitut och övrig långfristig upplåning) redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Vid större ny- till och ombyggnation av fastigheter aktiveras Lånekostnader (räntekostnader och transaktionskostnader) under produktionstiden, i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. I övrigt redovisas lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig.

2.13 Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Avsättning för uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Per balansdagen 2021-12-31 var skattesatsen: 20,6%

(Aktuell skatt beräknad till 21,4% då räkenskapsåret inleddes innan 1 januari 2021.)

Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt. I Vernum finns huvudsakligen två poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt:

- Förvaltningsfastigheter
- Underskottsavdrag

Uppskjuten skatteskuld består främst av temporära skillnader mellan fastigheterna redovisade värde och deras skattemässiga värde – men även den uppskjutna skatten på obeskattade reserver. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen initial uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet.

Uppskjuten skattefordran avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att den kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar.

Vid förändringar i redovisade värden och skattemässiga värden avseende ovan specificerade poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden respektive uppskjutna skattefordran. Förändringen i värde redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om det är samma motpart (Skattemyndigheten i Sverige), det finns en legal rätt att kvitta fordran mot skuld samt om avsikten finns att kvitta skattefordran och skatteskuld. I noterna är de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna bruttoredovisade.

2.14 Avsättningar

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Det förekommer inga avsättningar i någon av presenterade perioder.

2.15 Leasing

Koncernen som leasetagare

Under räkenskapsåret har endast ett leasingavtal förekommit, ett tomträttsavtal av mindre värde. Kostnaden för hyra av tomträtten är inkluderad i resultaträkningen under Driftskostnader.

Koncernen som leasegivare

Samtliga avtal där koncernen är leasegivare avser hyresavtal för förvaltningsfastigheter, se avsnitt 2.3 för redovisningen av dessa.

2.16 Utdelningar

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

2.17 Redovisningsprinciper i moderbolaget

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder samt av IFRIC utgivna uttalanden. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderföretaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

Aktier i dotterföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Andelar i intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden, med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar.

Lämnade koncernbidrag och erhållna koncernbidrag redovisas direkt över resultatet.

2022071338088

2.21 Definitioner av nyckeltal

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt dividerat med utgående eget kapital. Anges för att belysa avkastningen på eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Direktavkastning fastigheter, %

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Driftnetto

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomträttsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Fastighet, st

Registerfastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta, %

Volymviktad räntesats på räntebärande skulder på balansdagen. Anges för att belysa bolagets kostnad för kapital.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder på balansdagen. Anges för att belysa bolagets ränterisk.

Genomsnittlig återstående löptid, år

Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde

Kontrakterad hyra, inklusive hyrestillägg samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler

Kontrakterad hyra

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Likvida medel

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

NAV (Net asset value)

Eget kapital justerat för fastigheternas övervärde med återläggning av uppskjuten skatt. Anges för att belysa ett alternativt sätt att beräkna värdet på eget kapital.

Räntenetto

Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

Driftnetto med tillägg för förvaltnings- och administrationskostnader och resultat från andelar i intressebolag dividerat med räntenettet. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med Räntebärande skulder plus eget kapital. Anges för att belysa hur stor andel av verksamheten som är finansierad via externa medel kontra eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Totalavkastning totalt bestånd, %

Summan av driftnetto och värdeförändring i förhållande till balansomslutning. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Värdeförändring totalt bestånd, %

Värdeförändring i kronor dividerad med marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet d v s inklusive projekt och transaktioner vid periodens ingång. Används för att belysa värdeförändring i fastighetsbeståndet.

Återstående kontraktsvärde, år

Totalt återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Not 3 Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk/finansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på resultat och likviditet p.g.a. finansiella risker. Koncernen använder i nuläget inga derivatinstrument för att reducera riskexponering.

Riskhanteringen sköts av CFO enligt policys som fastställts av styrelsen. CFO identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens verkställande direktör. Styrelsen upprättar en övergripande finanspolicy för riskhanteringen som är indelad i olika kapitel för specifika områden, såsom finansiering med riktlinjer för upplåning och för ställande av säkerheter, ränterisk och hantering av derivata och icke-derivata finansiella instrument, likviditetshantering och hantering av överskottlikviditet administrativ och operationell risk. CFO redovisar efterlevnad av finanspolicy och status avseende olika finansiella risker inför respektive styrelsemöte. Koncernen tillämpar inte s.k. säkringsredovisning enligt reglerna i IFRS 9.

Marknadsrisk

(I) Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden

Eftersom koncernen inte innehar några väsentliga räntebärande tillgångar, är koncernens intäkter och kassaflöde från den löpande verksamheten i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknadsräntor. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning. Räntekostnaden på belånat kapital är en av de enskilt största kostnadsposterna för koncernen och alla förändringar i ränteläget skulle kunna få stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Upplåning som görs med fast ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende verkligt värde. Koncernens upplåning sker till en mix av fast respektive rörlig ränta. I enlighet med koncernens finanspolicy eftersträvas en jämn fördelning mellan rörlig och fast ränta samt mellan kortfristiga och långfristiga löptider Detta ökar förutsägbarheten i förvaltningsresultatet samt att förändringar i räntenivåer inte får fullt genomslag på räntekostnaderna.

Sedan bildandet har Vernum medvetet valt att ha en stor andel av lånen med rörlig ränta då bedömningen är att koncernens mer solida balansräkning nu i samband med refinansiering av lån ger möjligheter till bättre marginal och således lägre räntekostnad. I framtida finansieringar och refinansieringar är det troligt att en större andel av lånen görs mot fast ränta eller att räntan säkras upp av derivat där man byter rörlig ränta mot fast ränta.

Utöver målet på genomsnittlig räntebindningstid eftersträvas även att tidpunkterna för förfall av räntebindningstid sprids över tiden för att minska risken att räntebindning sker vid en enstaka ogynnsam tidpunkt.

Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Kreditrisk hanteras på koncernnivå och uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker och finansinstitut.

Kundkreditrisk

Den största kreditrisken Vernum har är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar enligt hyreskontrakten. Hyror betalas enligt hyreskontrakten i förskott, vilket bidrar till att sänka kreditrisker dessutom bidrar diversifieringen av antalet hyresgäster till att mitigera kreditrisken. Under många enskilda hyreskontrakt för kommersiella lokaler krävs även säkerhet in som bidrar till att minska kundkreditrisken.

Likviditetsrisk/Finansieringsrisk

Vernums finansiering består primärt utav eget kapital och räntebärande skulder.

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräcklig betalningsförmåga på kort och lång sikt i relation till koncernens betalningsåtaganden. Vernum arbetar löpande med kort- och långfristiga likviditetsprognoser samt finansieringsfrågor kopplade till kommande investeringar och refinansieringsfrågor kopplade till aktuella krediter.

Därutöver har koncernen även en refinansieringsrisk vilket innebär att refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad.

Vernum jobbar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som bl.a. anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Valutarisk

Vernums samtliga investeringar och samtliga lån är gjorda i svenska kronor. Även samtliga hyresintäkter är i svenska kronor varför någon valutarisk för tillfället inte föreligger för Vernum.

Verkligt värdehierarki

Vernum klassificerar värdering till verkligt värde med hjälp av en verkligt värdehierarki som speglar tillförlitligheten av de indata som används för att göra värderingarna. Verkligt värdehierarkin har följande nivåer:

Nivå 1 – Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Indata andra än noterade priser som är observerbara för tillgången eller skulden, antingen direkt, t.ex. som priser, eller indirekt, t.ex. härledda priser.

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar information. Lämplig nivå fastställs på basis av den lägsta nivå av indata som är väsentlig för värderingen till verkligt värde.

De tillgångar koncernen har som värderats till verkligt värde utgörs av förvaltningsfastigheter, vilka ingår i nivå 3.

Det verkliga värdet på koncernens upplåning bedöms motsvara bokfört värde då samtliga lån löper med rörlig ränta.

Hantering av kapitalrisk

Målet 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 och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Vernum kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristiga räntebärande skulder och Långfristig räntebärande skulder i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2021 var som följer:

	2021-12-31
Total upplåning (not 19)	798 379
Avgår: likvida medel (not 17)	-24 456
Nettoskuld	773 923
Totalt eget kapital	283 397
Summa kapital	1 057 320

Skuldsättningsgrad

0,73

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

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

Bedömning av värde förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Väsentliga antaganden är Avkastningskrav, Kalkylränta, Inflation, Vakansgrad samt vilken prognosperiod som används.

För mer information kring förvaltningsfastigheterna hänvisas till not 11.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2021 är det bedömningen att enbart tillgångsförvärv skett. Inget av de förvärvade bolagen har innehållit annan verksamhet än att utveckla och hyra ut egna förvaltningsfastigheter

Redovisning av uppskjutna skatter

Vernum har inom koncernen ett antal bolag med underskottsavdrag, vilket enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster. Vid värderingen av underskottsavdragen har en sannolikhetsbedömning gjorts av möjligheterna att kunna utnyttja dem, till vilket belopp och till vilken tidpunkt. Skattemässiga underskott som med hög grad av säkerhet bedöms kunna nyttjas mot framtida vinster har utgjort underlag för beräkning av det värde som redovisats i balansräkningen, total 2 265 tkr. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig förvärvet.

För de kvantitativa effekterna hänvisas till not 10.

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2020-12-02
Koncernen	2021-12-31
Fastighetskostnader	12 585
Övriga externa kostnader	5 405
Personalkostnader	-
Avskrivningar (Not 12)	11
	18 001

Not 6 Driftskostnader

Driftkostnaderna fördelar sig enligt följande:

	2020-12-02
Koncernen	2021-12-31
Uppvärmningskostnader	1 285
Underhållskostnader	4 056
Tomträtt/arrende	115
Fastighetsskatt	516
Avskrivningar (Not 12)	11
Övriga driftskostnader	6 613
Summa driftskostnader	12 596

Not 7 Revisionsarvoden

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det 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 indelat på skattekonsultationer respektive andra uppdrag.

	2020-12-02
Koncernen	2021-12-31
PwC	
Revisionsuppdrag	322
RSM	
Revisionsuppdrag	177
Summa	499

	2020-12-02
Moderföretaget	2021-12-31
PwC	
Revisionsuppdrag	100
Summa	100

Not 8 Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal

Inget av bolagen i koncernen har haft anställda under 2021.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

2020-12-02 – 2021-12-31

	Antal på balans- dagen	Varav män
Koncernen		
Styrelseledamöter	45	45
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
Koncernen totalt	46	46
Moderföretaget		
Styrelseledamöter	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
Moderföretaget totalt	5	5

Not 9 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	2020-12-02	2021-12-31
Koncernen		
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter		4 715
Summa finansiella intäkter		4 715
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- upplåning		-20 138
- övriga räntekostnader		-
Summa finansiella kostnader		-20 138
Resultat från finansiella poster, netto		-15 423
	2020-12-02	2021-12-31
Moderföretaget		
Ränteintäkter		
Ränteintäkter koncernföretag		3 423
Summa finansiella intäkter		3 423
Räntekostnader		
Upplåning		-2 420
Summa finansiella kostnader		-2 420
Resultat från finansiella poster, netto		1 003

Not 10 Skatt

	2020-12-02	2021-12-31
Koncernen		
Aktuell inkomstskatt för året		201
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader		14 617
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader		-2 248
Summa uppskjuten inkomstskatt		12 369
Summa inkomstskatt		12 570
Moderföretaget		
Aktuell inkomstskatt för året		162
Summa skatt på årets resultat		162

2022071338092

	2020-12-02
Koncernen	2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder	
Förvaltningsfastigheter	19 013
Övrigt	-
Summa uppskjutna skatteskulder	19 013
Uppskjutna skattefordringar	
Underskottsavdrag	-2 265
Summa uppskjutna skattefordringar	-2 265
Uppskjuten skatteskuld, netto	16 748

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

	2020-12-02
Koncernen	2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder	
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	19 013
Summa uppskjutna skatteskulder	19 013
Uppskjutna skattefordringar	
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-2 265
Summa uppskjutna skattefordringar	-2 265
Uppskjuten skatteskuld	16 748

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har i balansräkningen nettoredovisats då de avser samma motpart, legal rätt finns att kvitta skuld och fordran och avsikt finns att nettoreglera skuld respektive fordran.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-02
Koncernen	2021-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	17 052
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	68 816
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	85 868
	2020-12-02
	2021-12-31
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	
Försäljningsintäkt sålda fastigheter	67 000
Värde sålda fastigheter	-49 948
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	17 052

Förändring verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2020-12-02 -- 2021-12-31	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Ingående redovisat värde	-	-	-
Tillgångsförvärv genom dotterbolag	331 750	585 220	916 970
Försäljningar och utrangeringar	-	-50 000	-50 000
Periodens investeringar i ägda fastigheter	2 095	66 518	68 613
Omklassificeringar	975	-	975
Verklig värdejustering	68 816	-	68 816
Utgående redovisat värde	403 636	601 738	1 005 374

Då räkenskapsåret är koncernens första består orealiserade värdeförändringar av skillnaden mellan förvärvsvärde och första marknadsvärderingen. En jämförelse mellan antaganden i förvärvsbesluten och i marknadsvärderingarna låter sig svårtligen göras men en positiv värdeförändring under perioden är förväntad då det varit en generell mycket stor efterfrågan på fastigheter med sänkta avkastningskrav som följd.

Tillämpad värderingsmetod

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell, vilken går ut på att värdet beräknas som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden med tillägg för restvärdet under en kalkylperiod. Diskonteringen sker med en bedömd kalkylränta. Hänsyn tas till befintliga gällande hyreskontrakt, kontraktens villkor, fastigheternas marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader, administrationskostnader samt eventuellt behov av investeringar.

Kalkylräntan och avkastningskravet baseras på värderingspersonens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förutsättningar och för jämförbara fastigheter.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke-observerbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin, se not 3 ovan för beskrivning av detta). Den icke observerbara data som påverkar värderingen är diskonteringsräntan. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed inte heller någon överföring av antaganden mellan verkligt värde-nivåerna.

Indata i genomförda analyser och värderingar

Prognosperioden är satt till minst 10 år. Kalkylerna antar 2 procents inflation. Framtida driftnetto baseras på gällande hyresavtal och antaganden om den framtida aktuella hyresmarknaden.

Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. Därefter, vid marknadsmässiga hyresnivåer, har det antagits att de kan förlängas på oförändrade villkor eller ny-uthyras på liknande villkor. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på erfarenheter från likartade fastigheter. Se även not 6 för beskrivning av nuvarande kostnadsnivåer avseende Driftskostnader.

Not 12 Inventarier

Koncernen	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	–
Inköp	171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171
Ingående avskrivningar	–
Årets avskrivningar	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11
Utgående redovisat värde	160

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Fordran ingick vid förvärv av dotterbolags-koncernen Rolfshammar AB. Den avser sista delen av köpeskillingen från en forward funding-affär, vilken kommer regleras då projektet är färdigställt.

Not 14 Kundfordringar

Koncernen	2021-12-31
Kundfordringar	1 527
Reserv för förväntade kreditförluster	-446
Kundfordringar - netto	1 081

Förändring i reserv kundfordringar	2021-12-31
Ingående värde	–
Reservering för osäkra fordringar	446
Utgående värde	446

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	2021-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	141
<i>Förfallna:</i>	
- Mindre än 2 månader	282
- 2-6 månader	522
- 6-12 månader	582
- mer än 12 månader	–
Totalt förfallna	1 386
Varav nedskrivna	-446
Redovisat värde på kundfordringar	1 081

2022071338093

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet.

Belopp som redovisas på värdeminskningsskontot skrivs vanligen bort när koncernen inte förväntas återvinna ytterligare likvida medel. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det redovisade värdet. I de fall koncernen bedömt att behov för extra säkerhet förelagat för kommersiella hyresgäster har säkerhet såsom moderbolagsborgen eller deposition inhämtats.

Koncernen har inte några kundfordringar i utländsk valuta.

Not 15 Övriga fordringar

Koncernen	2021-12-31
Fordringar på säljare av fastigheter	5 150
Erlagd handpenning	4 000
Övrigt	16 486
Summa övriga fordringar	25 636

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2021-12-31
Förutbetald hyra	
Upplupna ränteintäkter	288
Förutbetalda försäkringskostnader	326
Upplupna intäkter	10 341
Övriga poster	175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 130

Not 17 Kassa och bank

Koncernens likvida medel, 24 456 KSEK, består i sin helhet av banktillgodohavanden. Koncernen har inga checkräkningskrediter eller outnyttjade kreditfaciliteter utöver outnyttjad del av byggnadskreditiv om 158 MSEK per bokslutsdagen.

Not 18 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
Ingående balans per 02 december 2020	5 000		500	-	500
Erhållet aktieägartillskott	-		-	77 000	77 000
Nyemission	-	1	0	93 000	93 000
Utgående balans per 31 december 2021	5 000	1	500	170 000	170 500

Stamaktierna har ett kvotvärde på 100 SEK per aktie. Varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Preferensaktien har ett kvotvärde om 1 SEK. Villkor för stam respektive preferensaktier framgår av bolagsordningen.

Not 19 Upplåning

Koncernen	2021-12-31
Långfristig	
Skulder till kreditinstitut	333 273
Skulder till övriga	27 170
Summa	360 443
Kortfristig	
Skulder till kreditinstitut	155 509
Skulder till närstående parter	234 314
Skulder till övriga kreditgivare	48 113
Summa	437 936
Summa upplåning	798 379

Koncernen har inga outnyttjade checkräkningskrediter eller outnyttjade kreditfaciliteter utöver outnyttjad del av byggnadskreditiv.

Upplysningar hänförligt kassaflödet i koncernen:

Koncernen	2021-12-31
Upplåning vid koncernens bildande	341 765
Amortering av lån från kreditinstitut*	-50 707
Upptagna lån från kreditinstitut*	111 934
Lån som tillkommit genom tillgångsförvärv av företag	337 277
Amortering av övriga lån*	-83 000
Upptagna lån från övriga*	134 410
Upplupna räntekostnader lån från kreditinstitut	2 155
Upplupna räntekostnader lån från övriga	4 545
Summa upplåning	798 379

*) Kassaflödespåverkande

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade tidigaste återstående löptiderna. Belopp i utländsk valuta samt belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande valutakurserna och räntesatserna.

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Belopp i KSEK				
Per 31 december 2021				
Skulder till kreditinstitut*	176 218	335 051	8 621	-
Skulder till närstående*	240 050	-	-	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	50 465	28 181	-	-
Totalt	466 733	263 232	8 621	-

Not 20 Övriga skulder

Koncernen	2021-12-31
Momsskuld	1 647
Kortfristiga skulder till säljare av Fastigheter	950
Övrigt	4 151
Summa övriga skulder	6 748

Moderföretaget	2021-12-31
Skulder till närstående	158 492
Summa övriga skulder	158 492

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 156
Övrigt	17 703
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 859

Moderföretaget	2021-12-31
Upplupna räntekostnader aktieägare	2 420
Övrigt	200
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 620

Not 22 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Antal andelar	2021-12-31
Rolfshammar AB	556992-5935	Stockholm	100%	50 000	98 338
Eldkvasten Fastighets AB	559185-9391	Kungsbacka	100%	500	–
CJE Fastighets AB	559178-1546	Stockholm	100%	50 000	–
Lillsidan Fastighets Holding AB	559065-7622	Stockholm	80%	400	–
RH Sala Holding AB	559221-5403	Stockholm	100%	500	–
RH Eskil AB	559079-7535	Stockholm	100%	500	–
V-Verket Fastighets AB	559169-3345	Stockholm	100%	1 000	–
Rolfshammar Fastighets AB	559317-1076	Stockholm	100%	250	–
RH Härad 1 AB	559129-4730	Stockholm	100%	1 000	–
RH Härad 2 AB	559298-4008	Stockholm	100%	250	–
RH Nykop AB	559299-9147	Stockholm	100%	250	–
RH Kontor 110 AB	559170-4548	Stockholm	100%	1 000	–
M Lager AB	556976-0373	Stockholm	100%	500	–
RH Tierp AB	559298-0188	Stockholm	100%	250	–
RH Kontorsfastigheter Uppsala AB	559269-3468	Stockholm	100%	250	–
RH Kontor Uppsala AB	559137-9739	Uppsala	100%	500	–
T7 Nynäshamn AB	559338-5916	Stockholm	100%	25 000	–
Eskilstöping Invest AB	559339-5477	Stockholm	100%	250	–
Eskilstöping Förvaltning AB	559136-6249	Stockholm	100%	500	–
Linkfast Holding AB	559070-1719	Stockholm	100%	500	14 955
Rolfshammar Invest AB	559245-6403	Stockholm	100%	25 000	–
RH Strängnäs AB	556955-9551	Stockholm	100%	500	–
Linkfast AB	559250-6603	Stockholm	100%	250	–
Linköping Industripark AB	559201-3261	Stockholm	100%	500	–
Rolfshammar Holding AB	559183-0178	Stockholm	100%	500	21 623
Exportzonen AB	556667-5962	Stockholm	100%	1 000	–
T9 Nynäshamn Holding AB	556851-6529	Stockholm	80%	40	–
T9 Nynäshamn AB	556850-1703	Stockholm	100%	50	–
RH Håvik AB	559267-7305	Stockholm	100%	250	–
Håvik Fastighets AB	559259-5820	Stockholm	100%	25 000	–
Vernum Fastigheter Syd AB	559294-1073	Stockholm	70%	175	18
RH Hillerstorp AB	559339-5493	Stockholm	100%	250	–
RH Gislaved AB	559339-5469	Stockholm	100%	250	–
Läst Holding AB	559227-9490	Stockholm	100%	500	160 000
Arnammar Fastighets AB	559229-2915	Stockholm	100%	500	–
Summa					294 934

Moderföretaget

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärde

–

Investering

294 934

Utgående redovisat värde

294 934

2022071338095

Not 23 Andelar i intresseföretag

Koncernens andel av resultatet i de viktigaste intresseföretagen och dess andel av tillgångarna, inklusive goodwill, och skulder är:

Namn		Kapital- andel	Antal andelar	2021-12-31
Lillsidan Holding AB	559190-8081	50%	251	25 801
Koncernen				2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde				—
Årets investeringar				26 587
Andel i intresseföretags resultat, netto efter skatt				-786
Utgående redovisat värde				25 801

Lillsidan Holding AB är moderföretag i koncern som äger en fastighet i Enköping. På fastigheten pågår en detaljplaneändring från kommersiella lokaler till bostäder. Den nya detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2022.

Not 24 Ställda säkerheter

Koncernen	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar:	
Aktier i dotterföretag	66 691
Fastighetsinteckningar	783 250
Summa	849 941

Not 25 Eventualförpliktelser

Koncernen	2021-12-31
Borgensåtagande för dotterföretags räkning	209 947
	209 947
Moderföretaget	
Borgensåtagande för dotterföretags räkning	128 975
	128 975

Not 26 Transaktioner med närstående

Vi har som närstående definierat aktieägare, företagsledningen, styrelsen i moderbolaget, dotterföretagen samt intresseföretagen i Vernum-koncernen.

Aktier i dotterföretag samt transaktioner mellan företag som ingår i koncernen elimineras i koncernredovisning varför någon närmare redogörelse ej lämnas kring dessa belopp.

I övrigt har följande transaktioner med närstående parter skett:

- Aktier i bolagen Rolfshammar AB, Rolfshammar Holding AB, Linkfast Holding AB och Läst Holding AB har bland andra förvärvats från bolag med ägarintressen i koncernen.

Not 27 Händelser efter balansdagen

- Koncernen har avtalat om att förvärva byggrätter i Sundsvall
- Koncernen har avtalet om att förvärva 98 hyreslägenheter varav 74 har tillträtts
- Koncernen har avyttrat tre fastigheter med kommersiella lokaler, marknadsvärde på de tre fastigheterna uppgick vid räkenskapsårets utgång till 158 mkr.

Not 28 Vinstdisposition

	2021-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	92 999 900
Balanserade vinstmedel	77 000 000
Årets resultat	880 732
Summa (kronor)	170 880 632

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Utdelning görs med 4 650 000 kronor per preferensaktie	4 650 000
I ny räkning överförs	166 230 632
Summa (kronor)	170 880 632

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2022-06-30 för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan-Åke Glommen
Styrelseordförande

Fredrik Lindberg
Verkställande direktör

Anders von Schéele
Styrelseledamot

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Hamberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Emanuel Hamberg

Peter Hamberg
Auktoriserad revisor

2022-06-30 18:53:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

VERNUM FASTIGHETER AB 559286-9159 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS VON SCHÉELE

Anders von Schéele
Ledamot

2022-06-30 17:22:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tomas Fredrik Lindberg

Fredrik Lindberg
VD

2022-06-30 18:12:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan-Åke Glommen

Jan-Åke Glommen
Styrelseordförande

2022-06-30 17:48:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Jarl Rutger Arnhult

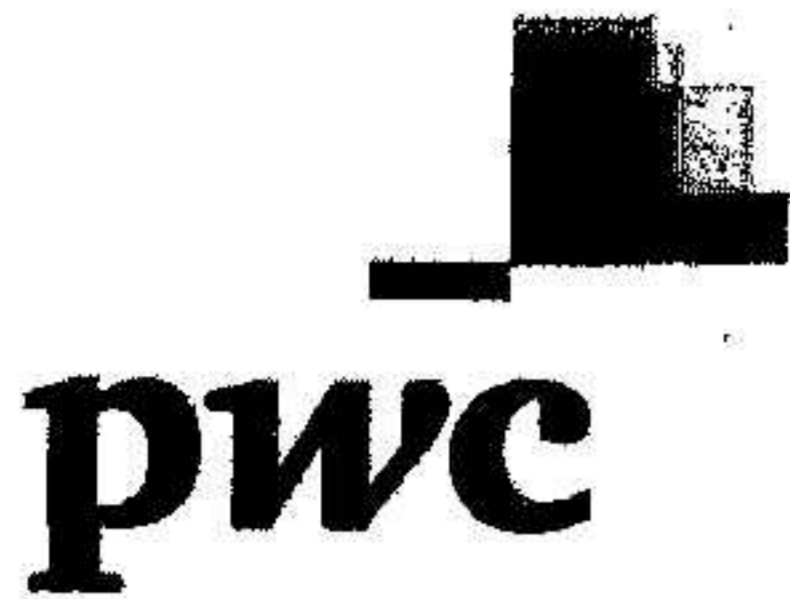
Rutger Arnhult
Ledamot

2022-06-30 18:48:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2022071338097



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vernum Fastigheter AB, org.nr 559286-9159

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vernum Fastigheter AB för räkenskapsåret 2 december 2020 till 31 december 2021.

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 2021 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 2021 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 resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 Venum Fastigheter AB för räkenskapsåret 2 december 2020 till 31 december 2021 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
- 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Hamberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-30 18:56:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Emanuel Hamberg

Datum

Peter Hamberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post