

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Vestalen Fastighets AB
559205-5528

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 13/06-2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den

13/06-2024



Eva Landén

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Vestalen Fastighets AB

559205-5528

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Vestalen Fastighets AB
559205-5528

ÅRSREDOVISNING FÖR VESTALEN FASTIGHETS AB

Styrelsen för Vestalen Fastighets AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 1 300 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	478	432	420	522
Resultat e. finansiella poster	-774	43	68	166
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	15 439	15 075	15 022	14 661

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.



Vestalen Fastighets AB
559205-5528

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	1 349 644
årets förlust	<u>-1 240 840</u>
	<u>108 804</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

108 804

108 804

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Vestalen Fastighets AB
559205-5528

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	478	432
Fastighetskostnader	5	-672	-9
Rörelseresultat		-194	423
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-593	-386
Summa finansiella poster		-580	-380
Resultat efter finansiella poster		-774	43
Bokslutsdispositioner	8	-466	-331
Resultat före skatt		-1 240	-288
Skatt på årets resultat	9, 10	-	-13
ÅRETS RESULTAT		-1 240	-301

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat		-1 240	-301
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-1 240	-301



Vestalen Fastighets AB
559205-5528

BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	11	14 000	14 661
-------------------------	----	--------	--------

Summa materiella anläggningstillgångar		14 000	14 661
---	--	---------------	---------------

Summa anläggningstillgångar		14 000	14 661
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		1 301	344
-------------------------------	--	-------	-----

Övriga kortfristiga fordringar		138	70
--------------------------------	--	-----	----

Summa kortfristiga fordringar		1 439	414
--------------------------------------	--	--------------	------------

Summa omsättningstillgångar		1 439	414
------------------------------------	--	--------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		15 439	15 075
-------------------------	--	---------------	---------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital		50	50
--------------	--	----	----

Summa bundet eget kapital		50	50
----------------------------------	--	-----------	-----------

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		1 349	350
------------------	--	-------	-----

Årets resultat		-1 240	-301
----------------	--	--------	------

Summa fritt eget kapital		109	49
---------------------------------	--	------------	-----------

Summa eget kapital		159	99
---------------------------	--	------------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag		15 261	14 960
-----------------------------	--	--------	--------

Aktuella skatteskulder		18	16
------------------------	--	----	----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1	-
--	----	---	---

Summa kortfristiga skulder		15 280	14 976
-----------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 439	15 075
---------------------------------------	--	---------------	---------------

Vestalen Fastighets AB
559205-5528

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-	-	50
Erhållet aktieägartillskott			350	350
Årets resultat			-301	-301
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	49	99
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	49	99
Erhållet aktieägartillskott			1 300	1 300
Årets resultat			-1 240	-1 240
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	109	159

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Vestalen Fastighets AB
559205-5528

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-194	423
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		661	-
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		467	423
Erhållen ränta		13	6
Erlagd ränta		-592	-386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-112	43
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		275	-53
Ökning av rörelseskulder		26	721
Kassaflöde från den löpande verksamheten		189	711
Finansieringsverksamheten	13		
Lämnade koncernbidrag		-331	-414
Erhållna aktieägartillskott		-	350
Upplåning koncernkonto		142	-
Amortering koncernkonto		-	-647
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-189	-711
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0



Vestalen Fastighets AB
559205-5528

NOTER

Not 1 Allmän information

Vestalen Fastighets AB, org nr 559205-5528, med säte i Nyköping är ett helägt dotterbolag till Dagon Sverige AB, org nr 556473-1213, med säte i Nyköping, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Vestalen Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Vestalen Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Corem Kelly AB, org nr 556482-5833, med säte i Stockholm.

Vestalen Fastighets AB:s kontor är beläget i Nyköping.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Vestalen Fastighets AB
559205-5528

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

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 kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Skatter

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.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens ekonomiska nytta förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Vestalen Fastighets AB
559205-5528

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader 100 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Bolagets andel av medel på koncernkonto redovisas i balansräkningen som en fordran eller skuld hos koncernföretag. Jämförelseårets belopp har räknats om då bolaget föregående år redovisade medel på koncernkonto som kassa och bank alternativt kortfristig skuld till kreditinstitut.

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Vestalen Fastighets AB
559205-5528

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.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Positiva medel på koncernkonto ingår i kassaflödesanalysen i likvida medel.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Vestalen Fastighets AB
559205-5528

Not 4 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde och avser enbart ej uppsägningsbara kontrakt.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år	478	-
Summa	478	0

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetskatt	-5	-3
Förvaltningsarvode	-6	-6
Avskrivningar	-661	-
Summa	-672	-9

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	2023	2022
Byggnader	-661	-
Summa	-661	0

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	13	6
Summa	13	6

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-593	-386
Summa	-593	-386

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-466	-331
Summa	-466	-331

Vestalen Fastighets AB
559205-5528

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-13
Summa	0	-13

Not 10 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-1 240		-288
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	255	20,6%	59
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-9,6%	-119	-25,0%	-72
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	-11,0%	-136	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0	-4,4%	-13

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 661	14 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 661	14 661
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-661	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-661	0
Utgående redovisat värde	14 000	14 661

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 14 000 tkr (16 000). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelser från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1	-
Summa	1	0

Vestalen Fastighets AB
559205-5528

Not 13 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	13 746	14 393
Kassaflödespåverkande förändringar	142	-647
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	13 888	13 746
Utgående redovisat värde	13 888	13 746

Not 14 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 15 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 100 % (100) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Ordförande

Rutger Arnhult

Patrik Essehorn

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519139796

Dokument

4081 ÅR Vestalen Fastighets AB 2023
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-06-04 10:38:19 CEST (+0200) av Elin Björk (EB)
Färdigställt 2024-06-12 15:02:38 CEST (+0200)

Signerare

Elin Björk (EB)
Corem Property Group AB
elin.bjork@corem.se
Signerade 2024-06-04 10:38:20 CEST (+0200)

Eva Landén (EL)
Personnummer 650420-6944
eva.landen@corem.se
+46706588186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landen"
Signerade 2024-06-04 12:55:46 CEST (+0200)

Patrik Essehorn (PE)
Personnummer 670613-1239
patrik.essehorn@walthon.se
+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2024-06-04 10:52:35 CEST (+0200)

Rutger Arnhult (RA)
Personnummer 670508-3936
rutger.arnhult@m2am.se
+46704582470



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jari Rutger Arnhult"
Signerade 2024-06-04 14:31:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519139796

Katrine Söderberg (KS)

Personnummer 811123-7528

katrine.soderberg@se.ey.com

+46703189812



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATRINE SÖDERBERG"*

Signerade 2024-06-12 15:02:38 CEST (+0200)

Godkännare

Christoffer Johansson (CJ)

Ernst & Young AB

Christoffer.Johansson1@se.ey.com

+46708459927

Godkände 2024-06-11 13:51:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

nk=20240717;2024071800794

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vestalen Fastighets AB, org.nr 559205-5528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vestalen Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vestalen Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året 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 Vestalen Fastighets 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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

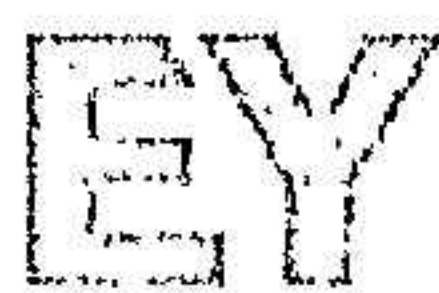
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 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.

Penneo dokumentnyckel: 3H0ZA-6YQ83-5GJFI-TZ7AY-4XIFY-HSEKV



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Vestalen Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-12 13:29:23 UTC



pk=20240717:2024071800796

Penneo dokumentnyckel: 3H0ZA-6YQ83-5GJFI-TZ7AY-4XIFY-HSEKV

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>