# Årsredovisning

**för**

# V Real Estate Livs Mellan 4 AB

559263-5360

Räkenskapsåret

2024

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-10.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

## Elektroniskt underskriven av:

Jens Rastad, Styrelseledamot
2025-06-09

Styrelsen för V Real Estate Livs Mellan 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

***Allmänt om verksamheten***
Bolaget är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Mellan AB, org.nr. 559249-2184, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978. V Real Estate Livs AB ägs till 100% av V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124. V Real Estate AB ägs till 98,3% av Vendus Bidco AB, org.nr 559347-5568. Vendus Bidco AB ägs till 100% av Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Bolaget förvaltar aktier och andelar i dotterbolag. Dotterbolagens verksamheter utgörs främst av ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget äger 99 % av V Real Estate Livs Leksand 33 HB, org.nr. 969680-8972.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***
Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 284 | 290 | 591 | 3 223 |
| Soliditet (%) | 88,9 | 89,5 | 91,8 | 96,9 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av resultat beror på resultat i V Real Estate Livs Leksand 33 HB.

## Förändringar i eget kapital

| | **Aktie-kapital** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | 21 258 841 | -480 745 | **20 803 096** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -480 745 | 480 745 | **0** |
| Årets resultat | | | 149 656 | **149 656** |
| **Belopp vid årets utgång** | **25 000** | **20 778 096** | **149 656** | **20 952 752** |

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 20 778 096 |
| årets vinst | 149 656 |
| | **20 927 752** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 20 927 752 |
| | **20 927 752** |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -16 990 | -4 238 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-16 990** | **-4 238** |
| **Rörelseresultat** | | **-16 990** | **-4 238** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 300 942 | 306 855 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 3 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | 0 | -12 804 |
| **Summa finansiella poster** | | **300 945** | **294 052** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **283 955** | **289 814** |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 16 990 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | -770 559 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | | **16 990** | **-770 559** |
| **Resultat före skatt** | | **300 945** | **-480 745** |
| | | | |
| **Skatter** | | | |
| Skatt på årets resultat | | -151 289 | 0 |
| **Årets resultat** | | **149 656** | **-480 745** |

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4, 8 | 23 513 894 | 23 212 953 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **23 513 894** | **23 212 953** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **23 513 894** | **23 212 953** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 16 990 | 0 |
| Övriga fordringar | | 123 | 120 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **17 113** | **120** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 30 899 | 35 389 |
| **Summa kassa och bank** | | **30 899** | **35 389** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **48 012** | **35 509** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **23 561 906** | **23 248 461** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 25 000 | 25 000 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **25 000** | **25 000** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 20 778 096 | 21 258 841 |
| Årets resultat | | 149 656 | -480 745 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **20 927 752** | **20 778 096** |
| **Summa eget kapital** | | **20 952 752** | **20 803 096** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 2 457 866 | 2 445 366 |
| Skatteskulder | | 151 289 | 0 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 609 155** | **2 445 366** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **23 561 906** | **23 248 461** |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 0 | 0 |
| Ränteintäkter externt | 3 | 1 |
| | **3** | **1** |

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnader till koncernföretag | 0 | 0 |
| Räntekostnader externt | 0 | 12 804 |
| | **0** | **12 804** |

## Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 23 212 953 | 22 906 098 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Erhållna resultatandelar från handelsbolag | 300 941 | 306 855 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **23 513 894** | **23 212 953** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **23 513 894** | **23 212 953** |

## Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Mellan AB, org.nr. 559249-2184, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm. V Real Estate Livs Mellan 4 AB är ett moderbolag men med hänsyn till undantagsreglerna i ÅRL 7:2 så upprättas ingen koncernredovisning.

## Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna för bolaget.

## Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Ansvar som bolagsman i handelsbolag | 15 002 348 | 14 954 622 |
| | **15 002 348** | **14 954 622** |

## Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2025-04-04

*Jens Rastad*
Jens Rastad
Ordförande

*Mats Rengstedt*
Mats Rengstedt
Styrelseledamot

*Sorin Valdman*
Sorin Valdman
Styrelseledamot

*Mattias Bülow*
Mattias Bülow
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-04

Ernst & Young Aktiebolag

*Ulrika Sewik*
Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

20250618228220

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Mellan 4 AB, org.nr 559263-5360

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Mellan 4 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs Mellan 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 V Real Estate Livs Mellan 4 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 riskei 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 innehålle 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: K2UZ3-6SHLJ-EEOZF-LVQNY-TAA8N-F64DC

20250618228221

EY

## 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 V Real Estate Livs Mellan 4 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

*Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Mellan 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

*Styrelsens ansvar*

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

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

*Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner 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

*Ulrika Sewik*

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: K2UZ3-6SHLJ-EEOZF-LVQNY-TAA8N-F64DC

PENNEO

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

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

**ULRIKA SEWIK** (SSN-validerad)
**Signing Partner**
*Serienummer: 6b1eda001cbb28[...]5fbac71e65617*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-04-04 16:00:34 UTC*

BankID

Vidimeras:
Melina Svensson

*Penneo dokumentnyckel: K2UZ3-6SHLJ-EEOZF-LVQNY-TAA8N-F64DC*

20250618282222

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com.** De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S.** Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

**Ekonomisk klarhet för ditt företag.**

Vi stöttar dig med allt som rör verksamhetens ekonomi.
Genom kunskap, engagemang och samarbete vill vi ge ekonomisk klarhet som utvecklar ditt företag.

Besök vår hemsida för att ta del av matnyttiga artiklar i vår kunskapsbank.

Klicka för att läsa mer.

Klara Consulting

# Vendus

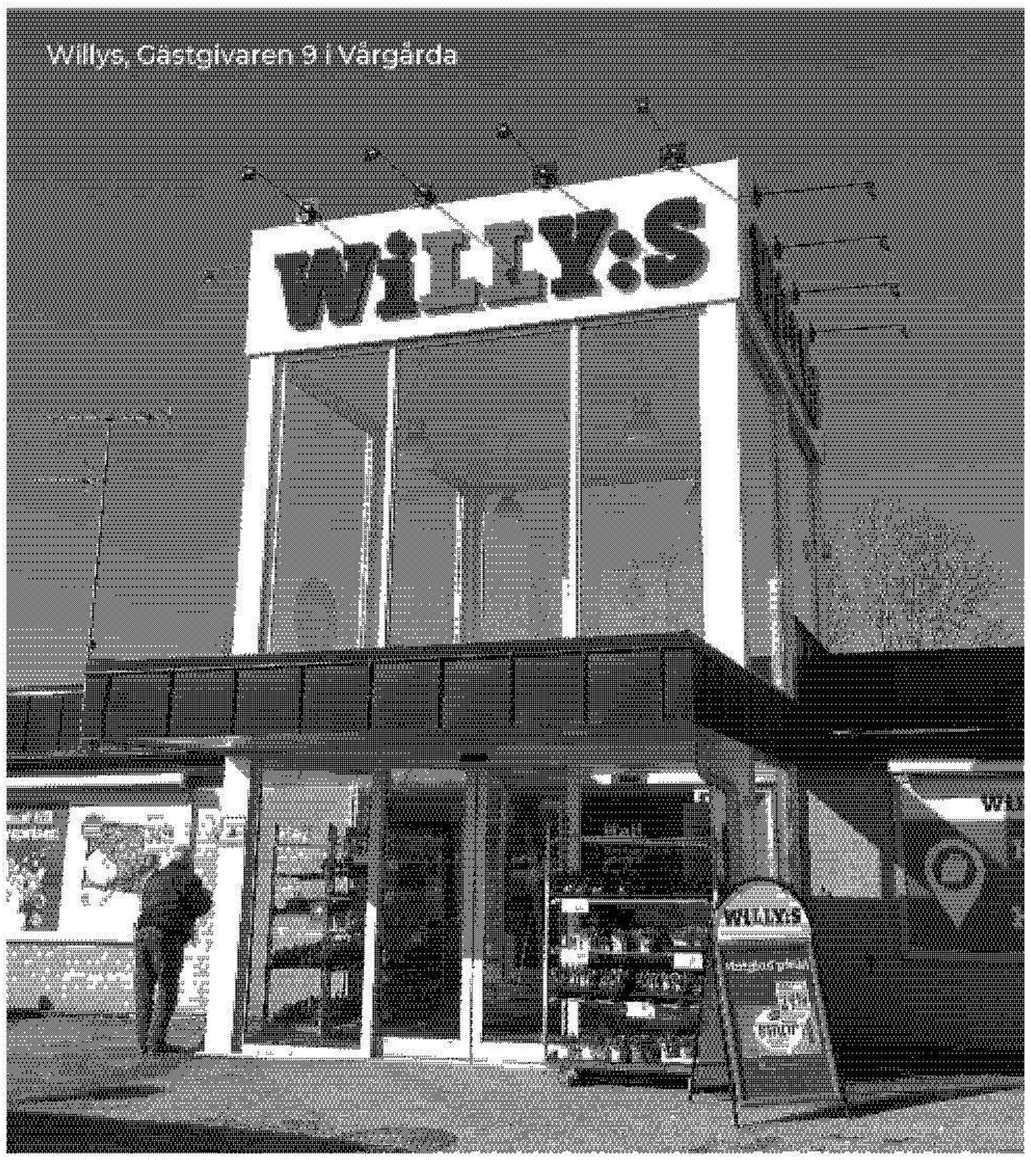
Årsredovisning 2024

Org.nr 559352-0165

Transaktion 09222115555641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

Vendus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom primärt dagligvaruhandeln där hyresgästen har en stark position i sin delmarknad, stabil omsättning och ett starkt lokalt engagemang.

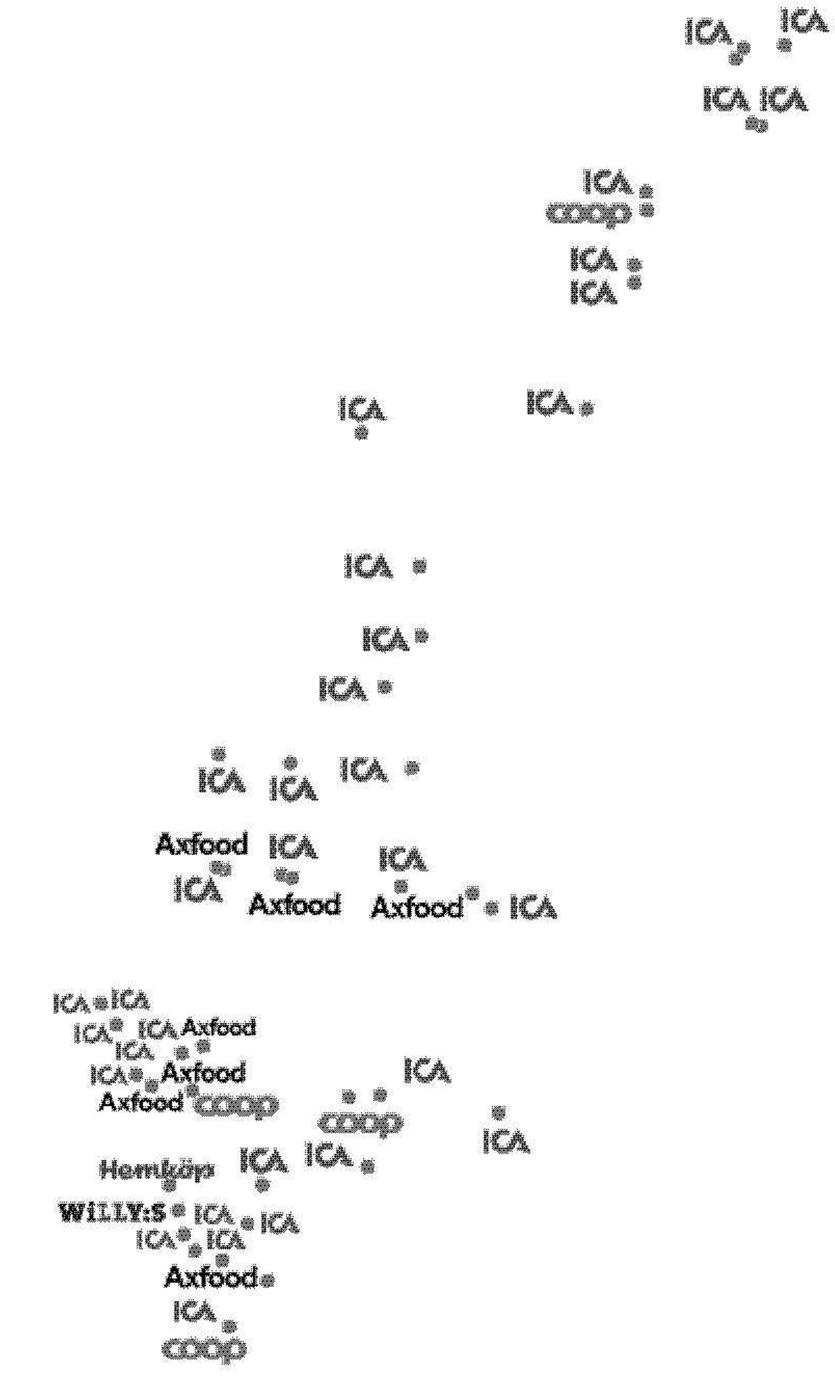
Vendus har god erfarenhet av att skapa moderna handelsplatser med effektiva lösningar vilka håller ned kostnader och säkrar den positiva utvecklingen för verksamheterna i fastigheten och därmed säkerställer fastighetens värde över tid.



Willys, Gästgivaren 9 i Vårgårda

**Vendus**

Vendus har en väldiversifierad fastighetsportfölj med 52 fastigheter med en total uthyrbar area om 129 621 m² per 31 december 2024. Portföljen är geografiskt lokaliserad i Sverige, från Kalix i norr till Skurup i söder.



## Innehåll


| | Sid |
|---|---|
| Vendus 2024 | 2 |
| VD-har ordet | 4 |
| Förvaltningsberättelse | 6 |
| Rapport över totalresultat, koncernen | 11 |
| Rapport över finansiell ställning, koncernen | 12 |
| Rapport över förändring i eget kapital, koncernen | 14 |
| Rapport över kassaflöden, koncernen | 15 |
| Noter, koncernen | 16 |
| Moderbolagets resultaträkning | 32 |
| Moderbolagets balansräkning | 33 |
| Förändring av moderbolagets eget kapital | 34 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 35 |
| Moderbolagets noter | 36 |
| Underskrifter | 39 |


Transaktion 09222115bb7b41743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

ICA, Hjärtat 4 i Klippan



# VD har ordet

**Det tredje verksamhetsåret har nu avslutats för Vendus, och vi summerar 2024 som ett år med stort fokus på Bolagets fortsatta tillväxt samt en uppdaterad strategi för hur Vendus ska nå uppsatta affärsmål.**

Under hösten 2024, efter en genomförd process där flera investerare introducerats för Bolaget, beslutade styrelsen att gå vidare med fastighetsinvesteraren Nordika som investerar cirka 400 miljoner kronor i Vendus via riktade emissioner. Utöver detta investerar Mel & Me Immo AB (bolag fristående från den nuvarande ägaren MEL & ME Fastighet AB) cirka 88 miljoner kronor. Sammantaget innebär detta ett kapitalåtagande om cirka 488 miljoner kronor för Vendus. Per balansdagen har cirka 244 miljoner tillförts bolaget. Dessa emissioner stärker Bolagets kapitalbas och möjliggör delvis inlösen av preferensaktier på 100 miljoner kronor, vilket i sin tur förbättrar kredit nyckeltal, skapar större finansieringsmöjligheter och tillför medel för förvärv och investeringar i befintliga fastigheter enligt den uppsatta affärsplanen. Styrelsen och den extra bolagsstämman har även beslutat om en företrädesemission, riktad till Vendus befintliga aktieägare. Genom denna emission har cirka 188 miljoner kronor före transaktionskostnader tillförts Bolaget efter balansdagen, varav cirka 30 miljoner kronor har investerats av ledningen.

Det totala tillskottet uppgår därmed till cirka 676 miljoner kronor, varav cirka 244 miljoner kronor har tillförts Bolaget före transaktionskostnader innan balansdagen och cirka 188 miljoner efter balansdagen. Cirka 244 miljoner kronor kvarstår att emittera. Per dagens datum har Vendus totalt 18 945 219 utestående aktier, varav 9 206 651 aktier har tillförts Bolaget i de senaste emissionerna (per 2024-12-31 hade Vendus 14 930 056 utestående aktier).



## Fastighetsmarknaden

Den lägre inflationen, räntesänkningarna och indikationerna på att värderingarna nu troligtvis har bottnat ut har återigen satt fart på transaktionsmarknaden. Den samlade ackumulerade transaktionsvolymen i Sverige för helåret 2024 uppgick till 133,7 miljarder kronor. Intressant att notera är att en stor andel av årets omsättning skedde under perioden november och december. Detta innebär en ökning med 52 procent jämfört med samma period föregående år. (Colliers Nordics Monthly, January 2025)

## Transaktioner och förvärv

Under det fjärde kvartalet har Vendus genomfört ett förvärv i Umeå kommun, med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 31 miljoner kronor. Fastigheten i Umeå som är helt uthyrd till bland annat ICA och Kronans Apotek tillträddes den 18 december.

Efter årsskiftet har ett till förvärv genomförts. Det förvärvet omfattar fyra fastigheter i Årjängs kommun, med ett underliggande fastighetsvärde om ca 280 miljoner kronor. Handelsparken, som rymmer butiker inom dagligvaru och lågprissegmenten, har en uthyrbar area om 21 896 kvadratmeter. Största hyresgästen är Eurocash (Axfood) följt av ICA. Handelsparken omsatte cirka 552 miljoner kronor under 2024. Förvärven genomfördes till direktavkastning om 6,9 procent.

Vendus har en fortsatt stark pipeline. För närvarande pågår en due diligenceprocess för två förvärv med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 100 miljoner kronor och vi har lämnat prisindikationer på flera potentiella objekt. Vi ser fram emot ett spännande och händelserikt 2025.

Transaktion 09222115bbb641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# VD har ordet

## Värdering

Per den 31 december uppgick Vendus fastighetsportfölj till 52 fastigheter med en total uthyrbar area om 129 621 kvadratmeter och ett samlat fastighetsvärde om 2 384 miljoner kronor. Om fastigheten i Årjängs kommun inkluderas som förvärvades i februari 2025, uppgår det totala fastighetsvärdet enligt extern värdering till 2 707 miljoner kronor. Bedömningen är att fastighetsvärderingarna, i takt med att fler transaktioner genomförs i segmentet, kommer att stiga under senare delen av 2025.

## Finansiering

Den 27 november 2024 beslutade Vendus styrelse om en riktad nyemission om cirka 200 miljoner kronor, som en del av det totala åtagandet på cirka 400 miljoner kronor från Nordika Grocery AB. Beslutet fattades med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 12 april 2024. Den 11 december 2024 beslutade styrelsen om ytterligare en riktad nyemission på cirka 44 miljoner kronor från Mel & Me Immo AB, som en del av det totala åtagandet på cirka 88 miljoner kronor. Även detta beslut fattades med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 12 april 2024.

Företrädesemissionen som genomfördes i början av 2025 uppgick till cirka 188 miljoner kronor före transaktionskostnader. Vi uppskattar förtroendet från alla investerare, både nya och befintliga, som stödjer Vendus tillväxtambitioner. Detta möjliggör för Bolaget att dra nytta av de attraktiva förvärvsmöjligheter som finns på marknaden idag, i enlighet med Vendus målsättning och strategi.

För att ytterligare stärka Vendus kreditnyckeltal och kapitalstruktur överväger vi att under 2025 amortera 100 miljoner kronor på de utestående preferensaktierna. Denna åtgärd är en del av vår strategi för att förbättra kapitalstrukturen och för att skapa större finansiell flexibilitet.

Bolaget för dialog med sin långivande bank om en förändrad finansieringsstruktur för att stärka flexibiliteten, förbättra tillväxtmöjligheterna, öka andelen grönklassificerade lån och effektivisera administrationen.

## Hållbarhet

Arbetet för att uppnå våra hållbarhetsmål har fortsatt under 2024 inom förvaltningen. Under året har fokus varit på åtgärder som både minskar energianvändningen och koldioxidutsläppen i vårt befintliga bestånd, samtidigt som de bidrar till ökad lönsamhet och värde. Vi har genomfört flertalet projekt, både större och mindre, som har varit inriktade på att förbättra vår portfölj på olika sätt. Detta inkluderade allt från generell optimering av byggnaders drift till installation av två solcellsanläggningar på fastigheten Infanteristen 2 i Kristianstad och Högsby 1:157 i Högsby. Genom målinriktade insatser har vi lyckats minska den totala energiförbrukningen med 12 procent under de senaste 12 månaderna.

Vi fortsätter vårt engagerade arbete mot att uppfylla våra hållbarhetsmål och ser fram emot att både göra en positiv inverkan på miljön samt för att stärka driftnetton, vilket även skapar värde i fastighetsportföljen.

## Förvaltning

Vendus tillämpar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar, såsom lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering samtidigt som värdetillväxt genereras. Under 2024 har Vendus förlängt och nytecknat hyresavtal för cirka 7 000 kvadratmeter, med ett årligt hyresvärde på cirka 10 miljoner kronor, vilket motsvarar ungefär 6 procent av portföljen. Den genomsnittliga avtalslängden (WAULT) för nya hyresavtalen är cirka 5 år. Den totala hyreshöjningen uppgår till cirka 7 procent för nytecknade hyresavtal.

Under perioden har Vendus genomfört övergången till ett renodlat fastighetsbolag med en egen organisation. Som ett led i att ytterligare förstärka den finansiella styrningen och strategiska utvecklingen har Vendus även rekryterat en CFO, som tillträder sin tjänst i maj.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift,

Mattias Bülow
*Verkställande direktör*

Transaktion 09222115bbb641743413 Signerat MB, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vendus Sweden AB (publ) Org.nr 559352-0165 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024 och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024.

## Om Vendus

Vendus är ett onoterat fastighetsbolag med fokus på att förvärva, äga och förvalta fastigheter i Sverige där hyresgästerna primärt är verksamma inom dagligvaruhandeln.

Per den 31 december 2024 innehöll Vendus fastighetsportfölj 52 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Hyresgäster inom dagligvaruhandeln skapar förutsättningar för stabila intäktsströmmar i form av kassaflöden, vilka till stor del är oberoende av makroekonomiska förutsättningar, ett resultat av indexerade hyresavtal med tillägg av omsättningskomponenter. Dessa egenskaper skapar tillsammans ett inflationsskydd och ett skydd mot ökade finansieringskostnader.

Vendus arbetar med målsättningen att äga och förvalta en fastighetsportfölj till ett värde om cirka fem miljarder kronor inom perioden 2025–2027 och därmed möjliggöra inflationssäkrade kassaflöden till ägarna. Vendus har vidare som målsättning att arbeta aktivt med fastighetsportföljen för att ständigt förbättra, modernisera och utveckla fastigheterna, omförhandla hyresavtal och minska kostnader i syfte att förbättra förvaltningsresultatet och därmed öka värdet för våra aktieägare. På transaktionsmarknaden arbetar Vendus aktivt, mestadels off-market, med att förvärva livsmedelsfastigheter och handelsfastigheter med ett genomsnittligt underliggande fastighetsvärde om cirka 50 miljoner kronor per fastighet. Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med tillväxt.

## Verksamhet

Vendus Sweden AB (publ) ”Vendus” bedriver genom sina dotterbolag en fastighetskoncern med affärsidén att investera i kommersiella fastigheter och då främst inom segmentet handelsfastigheter med fokus mot livsmedelsbutiker. Vendus ägde per den 31 december 2024 52 förvaltningsfastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 2 383,8 mkr. Fastighetsbeståndet är geografiskt beläget i Sverige och den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgick till 129 621 m² per den 31 december 2024.

## Ägarförhållanden

Moderbolaget Vendus Sweden AB (publ) ägs till 100 procent av privat kapital där de två största aktieägarna är Value Real Estate Investment Sweden AB, org.nr 559362-4470 med säte i Stockholm avseende 2,14 procent av aktierna och 17,97 procent avseende rösterna samt Nordika Grocery AB, org.nr 559505-2662 med säte i Stockholm avseende 30,41 procent av aktierna och 25,49 procent av rösterna.

Vendus Sweden (publ) äger 100 procent av aktierna i Vendus Bidco AB, 559347-5568 som i sin tur äger 98,26 procent av aktierna och 99,82 procent av rösterna i V Real Estate AB 559218-2124. V Real Estate AB äger, direkt och indirekt, 100 procent av aktierna i koncernens dotterbolag per 31 december 2024. Vendus Sweden AB (publ) äger även 100 procent utav aktierna i Vendus Förvaltning AB, 559496–2705.

Vendus Sweden AB (publ), inklusive dotterbolag definieras nedan som antingen ”Koncernen”, ”Bolaget” eller ”Vendus”.

## Verksamhetsåret 2024

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning.

Under koncernens räkenskapsår 2024 genomfördes 1 fastighetsförvärv samt ett rörelseförvärv. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 35,6 mkr per balansdagen. Förvärvet genomfördes via förvärv av fastighetsägande bolag.

Under räkenskapsåret genomfördes en nyemission om 4 255 318 aktier till ett kvotvärde om en krona. Per den sista december 2024 uppgick aktiekapitalet till 13 993 886 kronor med lika antal aktier.

## Utveckling av koncernens resultat och ställning

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter, tkr | 167 467 | 157 364 |
| Resultat före skatt, tkr | 63 824 | -9 894 |
| Överskottsgrad, %[1] | 78,6 | 80,5 |
| Balansomslutning, tkr | 2 675 507 | 2 447 474 |
| Soliditet, %[2] | 52 | 46 |
| Belåningsgrad, %[3] | 50,0 | 53,5 |

1) Driftsnetto/hyresintäkter
2) Eget kapital/balansomslutningen
3) Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

## Finansiering och likviditet

Vendus bedriver en kapitalintensiv verksamhet där tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att kunna utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 383,8 mkr vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital, och räntebärande skulder motsvarade 100 procent av Vendus finansiering vid årets slut. Bolaget prioriterar i dagsläget flexibilitet vad gäller ränte- och kapitalbindning då detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som avkastning på ägarnas kapital. De externa lånen uppgick per den 31 december 2024 till 1 192 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 50,0 procent. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 0,2 år (2,6 år justerat för derivat) respektive 3,4 år. Delar av de externa lånen är säkrade med derivat.

Transaktion 09222115bbb7641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Aktien och aktiekapital

Vendus Sweden AB (publ) ägs till 100 procent av privat kapital där de två största aktieägarna är Value Real Estate Investment Sweden AB, org.nr 559362–4470 med säte i Stockholm avseende 2,14 procent av aktierna och 17,97 procent avseende rösterna samt Nordika Grocery AB, org.nr 559505–2662 med säte i Stockholm avseende 30,41 procent av aktierna och 25,49 procent av rösterna. Aktiekapitalet uppgår till 13 993 886 kr och antalet aktier till 13 993 886 per 31 december 2024.

## Anställda

Under året har Vendus genomfört övergången till att bli ett renodlat fastighetsbolag med en egen organisation. Vendus har under året genomfört ett verksamhetsförvärv med anställda, vilket innebär att den externa förvaltningen avseende portfölj- och tillgångsförvaltning inte längre finns.

Ersättning har utgått för styrelsearvode till ordförande och en ledamot under december månad. Första löneutbetalningen skedde i december för den egna organisationen. Redogörelse för personalkostnader presenteras i not 6.

## Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i Koncernens verksamhet är förändringar i hyresintäkter, avkastningskrav och finansieringsvillkor. Beträffande hyresintäkter är viktiga faktorer efterfrågan på lokaler för dagligvaruhandel samt hyresgästernas betalningsförmåga, vilket i sin tur påverkas av efterfrågan på dagligvaror och demografiska förändringar. Vendus redovisar fastigheterna till verkligt värde och förändrade avkastningskrav kan således påverka fastigheternas värde negativt. Vidare kan förändringar på den finansiella marknaden påverka verksamheten negativt genom ökade kostnader för finansiering. Se vidare not 9 och not 11 gällande känslighetsanalyser, beskrivning av marknadsvärdering av fastigheterna samt beskrivning av finansiella risker.

## Händelser efter årets utgång

Efter årsskiftet har en företrädesemission till befintliga aktieägare genomförts, vilket har tillfört Vendus cirka 188 miljoner kronor, varav cirka 30 miljoner kronor har investerats av ledningen. Syftet med emissionen är att förbättra likviditeten för att kunna utnyttja de tillväxtmöjligheter som finns på marknaden.

För att ytterligare stärka Vendus finansiella position och minska den totala skuldsättningen planeras en amortering om 100 miljoner kronor på de utestående preferensaktierna. . Efter balansdagen har minoriteten minskat genom indragning av aktier i V Real Estate AB.

Efter årsskiftet har ett till förvärv genomförts. Det förvärvet omfattar fyra fastigheter i Årjängs kommun, med ett underliggande fastighetsvärde om ca 280 miljoner kronor.

## Framtidsutsikter

Efterfrågan på dagligvaror är fortsatt god och har varit så i såväl högkonjunktur som i lågkonjunktur historiskt. Bolagets bedömning är att denna efterfrågan kommer att fortsätta och med en tillväxt inom sektorn som ligger högre än index (KPI). Bolagets målsättning är att utöka Koncernens fastighetsbestånd under de kommande åren genom såväl förvärv som investeringar inom befintliga fastigheter i samarbete med hyresgästerna verksamma inom dagligvaruhandel. Påverkan av internethandel bedöms i dagsläget påverka Vendus verksamhet i begränsad utsträckning i och med att Bolagets fokus ligger utanför regionerna Stockholm och Göteborg.

## Styrelsens arbeten och företagets styrning

Styrelsen består vid tidpunkten för undertecknandet av årsredovisningen av fem ordinarie. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade sju protokollförda ordinarie styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagen arbetsordning samt andra policys och riktlinjer.

## Ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens arvode ska totalt uppgå till 225 tkr mellan varje årsstämma varav 150 tkr ska tillfalla styrelsens ordförande. Årsstämman beslutar om eventuellt arvode till övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.

## Miljöpåverkan

I Koncernens verksamhet utgör fastigheternas energikonsumtion störst miljöpåverkan. För att minska fastigheternas negativa miljöpåverkan arbetar Bolaget kontinuerligt med åtgärder för att minimera energiåtgången i fastigheterna samt att beakta miljöaspekten vid val av material i samband med ny-, till- eller ombyggnationer. Miljöarbetet sker i dialog med samt i samverkan med hyresgästerna.

## Hållbarhetsarbete

Under året har majoriteten av fastigheterna har inventerats och är upplagda i energiuppföljningsprogrammet Mestro där vi samlar in energidata för att få kontroll över den dagliga energianvändningen i realtid, vilket ger Vendus möjligheten att påverka och förbättra energianvändningen så optimalt som möjligt. Vi har sett över ursprungsmärkningen på den el vi köper in och ändrat alla abonnemang till 100 procent förnybar el där elabonnemanget är direkt mot fastighetsägaren. När Vendus får in information om hyresgästernas elabonnemang ges möjligheten att identifiera ursprungsmärkningen och därmed möjligheten att påverka våra hyresgäster att välja förnybar el. Flertalet av de fastigheter som Vendus förvärvat har bytt till mer miljövänligt kylsystem som följer EU-taxonomin.

## Hållbarhetspolicy

Under perioden har hållbarhetsarbetet fortsatt i enlighet med Vendus hållbarhetspolicy. I hållbarhetspolicyn har Vendus identifierat två olika kategorier inom hållbarhetsåtgärder som vi arbetar utefter när hållbarhetsmål tagits fram.

- Den ena kategorin är det som Vendus i egenskap av hyresvärd kan påverka.
- Den andra är de åtgärder som kräver ett samarbete med hyresgästen.

Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen med syfte att reducera parternas totala avtryck.

Transaktion 09222115bbb64174343 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Förslag till vinstdisposition

| **Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat inklusive överkursfond | 1 090 405 912 |
| Årets resultat | 32 208 224 |
| **Summa** | **1 122 614 136** |

| **Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:** | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 1 122 614 136 |
| **Summa** | **1 122 614 136** |



Willys, Köpmannen 5 i Västerås




ICA, Ängen 7 i Lindesberg



# Finansiella rapporter


| KONCERN | Sid |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 6 |
| Rapport över totalresultat | 11 |
| Rapport över finansiell ställning | 12 |
| Rapport över förändring i eget kapital | 14 |
| Rapport över kassaflöden | 15 |
| Noter | 16 |
| Underskrifter | 39 |

Not

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Företagsinformation | 16 |
| 2.1 | Grundläggande redovisningsprinciper | 17 |
| 2.2 | Förändringar i redovisningsprinciperna | 18 |
| 2.3 | Sammanfattning av viktiga redovisnings-principer | 18 |
| 2.4 | Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden | 20 |
| 3 | Fördelning av hyresintäkter och övriga intäkter | 21 |
| 4 | Kostnader fördelade på kostnadsslag | 21 |
| 5 | Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 21 |
| 6 | Information om personal och styrelse | 21 |
| 7 | Finansiella intäkter och kostnader | 22 |
| 8 | Skatter | 23 |
| 9 | Förvaltningsfastigheter | 24 |
| 10 | Inventarier | 24 |
| 11 | Leasing | 25 |
| 12 | Finansiella instrument och finansiell riskhantering | 25 |
| 12.1 | Räntebärande krediter och lån | 28 |
| 12.2 | Kassa och banktillgodohavanden | 29 |
| 12.3 | Hyresfordringar | 29 |
| 12.4 | Övriga kortfristiga fordringar | 30 |
| 12.5 | Ställda säkerheter för egna skulder | 30 |
| 12.6 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 30 |
| 12.7 | Övriga kortfristiga skulder | 30 |
| 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 |
| 14 | Rörelseförvärv | 30 |
| 15 | Aktier och aktiekapital | 30 |
| 16 | Upplysningar om transaktioner med närstående | 31 |
| 17 | Innehav utan bestämmande inflytande | 31 |
| 18 | Händelser efter rapportperiodens utgång | 31 |

| MODERBOLAGET | Sid |
|---|---|
| Resultaträkning | 32 |
| Balansräkning | 33 |
| Förändring av moderbolagets eget kapital | 34 |
| Kassaflödesanalys | 35 |

Not

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Grunder för årsredovisningens upprättande | 36 |
| 2 | Intäkter | 36 |
| 3 | Kostnader fördelade på kostnadsslag | 36 |
| 4 | Ersättning till revisorer | 36 |
| 5 | Finansiella intäkter och kostnader | 36 |
| 6 | Skatter | 37 |
| 7 | Aktier i dotterföretag | 37 |
| 8 | Aktier och aktiekapital | 37 |
| 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 38 |
| 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 38 |
| 11 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | 38 |
| 12 | Räntebärande krediter och lån | 38 |
| 13 | Vinstdisposition | 38 |
| 14 | Händelser efter rapportperiodens utgång | 38 |


Transaktion 09222115bbb641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Rapport över totalresultat, koncernen

| Tkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 167 467 | 157 364 |
| Övriga Intäkter | 3 | 664 | 6 439 |
| Drift- och underhållskostnader | 4, 6 | –36 552 | –37 069 |
| **Driftnetto** | | **131 579** | **126 734** |
| Administrationskostnader | 4, 6 | –27 785 | –28 186 |
| Personalkostnader | 6 | –1 764 | 0 |
| Finansiella intäkter | 7 | 5 495 | 2 041 |
| Finansiella kostnader | 7 | –70 902 | –71 823 |
| **Resultat före värdeförändringar och skatt** | | **36 623** | **28 766** |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 5 | 19 348 | –15 950 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 12 | 7 853 | –22 710 |
| **Resultat före skatt** | | **63 824** | **–9 894** |
| Skatt | 8 | –10 067 | 7 429 |
| **Årets resultat** | | **53 757** | **–2 465** |
| **Övrigt totalresultat** | | 0 | 0 |
| Omräkningsdifferenser | | 0 | 0 |
| **Summa totalresultat för året** | | **53 757** | **–2 465** |
| **Årets resultat hänförligt till** | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | 19 025 | –36 500 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 34 732 | 34 035 |
| **Summa** | | **53 757** | **–2 465** |

Transaktion 09222115bb764174743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Tkr | Not | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9, 11 | 2 384 684 | 2 302 284 |
| Inventarier | 10 | 1 000 | - |
| Förutbetalda kostnader | 12.6, 14 | 52 475 | – |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **2 438 159** | **2 302 284** |
| **Omsättningstillgångar** | 12 | | |
| Hyresfordringar | 12.3 | 5 861 | 8 718 |
| Övriga fordringar | 12.4 | 11 973 | 6 630 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12.6 | 10 766 | 13 816 |
| Likvida medel | 12.2 | 208 748 | 116 025 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **237 348** | **145 190** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **2 675 507** | **2 447 474** |

Transaktion 09222115bb764174743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

| Tkr | Not | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 15 | | |
| Aktiekapital | | 13 994 | 9 739 |
| Ej registrerat aktiekapital | | 936 | - |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 059 006 | 820 197 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | –192 874 | –195 905 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **881 062** | **634 031** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 17 | 510 471 | 496 177 |
| **Summa totalt eget kapital** | | **1 391 533** | **1 130 208** |
| **Långfristiga skulder** | 12 | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 8 | 23 826 | 14 939 |
| Skulder avseende nyttjanderätter | 11 | 884 | 884 |
| Skulder till kreditinstitut | 12.1 | 717 225 | 595 856 |
| Derivatinstrument | 12 | 14 857 | 22 710 |
| Övriga långfristiga skulder | | 45 | 929 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **756 836** | **635 319** |
| **Kortfristiga skulder** | 12 | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 12.1 | 474 790 | 636 360 |
| Leverantörsskulder | | 11 001 | 5 575 |
| Aktuell skatteskuld | | - | 3 822 |
| Övriga kortfristiga skulder | 12.7 | 12 530 | 6 786 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 28 816 | 29 405 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **527 138** | **681 947** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **2 675 507** | **2 447 474** |

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 12.5

Transaktion 09222115bb7641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Rapport över förändring i eget kapital, koncern

| Tkr | Aktiekapital | Ej registrerat aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat inkl. årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital den 31 december 2022** | **8 174** | **–** | **732 472** | **–159 405** | **481 787** | **1 063 028** |
| Nyemission | 1 501 | | 88 533 | | 4 | **90 038** |
| Kvittningsemission | 65 | | 5 935 | | | **6 000** |
| Emissionskostnader | | | –6 743 | | | **–6 743** |
| Utdelning | | | | | –19 650 | **–19 650** |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | **1 566** | | **87 725** | **–** | **–19 646** | **69 645** |
| Årets resultat | | | | –36 500 | 34 035 | **–2 465** |
| **Eget kapital den 31 december 2023** | **9 739** | **–** | **820 197** | **–195 905** | **496 177** | **1 130 208** |
| Nyemission | 4 255 | 936 | 238 808 | | 4 | **244 004** |
| Emissionskostnader | | | | –15 994 | | **–15 994** |
| Utdelning | | | | | –20 442 | **–20 442** |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | **4 255** | **936** | **238 808** | **–15 994** | **–20 438** | **207 567** |
| Årets resultat | | | | 19 025 | 34 732 | **53 757** |
| **Eget kapital den 31 december 2024** | **13 994** | **936** | **1 059 005** | **–192 874** | **510 471** | **1 391 533** |

Transaktion 09222115bbb7641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Rapport över kassaflöden, koncernen

| Tkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Löpande Verksamhet** | | | |
| Driftnetto | | 131 579 | 126 734 |
| Administrationskostnader | | –27 785 | –28 186 |
| Personalkostnader | | –1 764 | – |
| Betalda räntor | | –70 515 | –70 045 |
| Erhållna räntor | | 4 856 | 2 041 |
| Betalda inkomstskatter | | –2 644 | –3 465 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | | **33 727** | **25 301** |
| **Justeringar av rörelsekapital** | | | |
| Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar | | 1 462 | 17 530 |
| Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder | | –10 725 | –9 337 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | | **24 464** | **33 495** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv och investering i fastigheter | 9 | –50 770 | –118 097 |
| Försäljning av fastigheter | 9 | – | – |
| Förvärv av rörelsebolag | 14 | –53 475 | – |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–104 245** | **–118 097** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån från kreditinstitut | 12.1 | 17 734 | 52 932 |
| Amortering lån från kreditinstitut | 12.1 | –57 936 | –35 829 |
| Utdelning | | –15 304 | –19 650 |
| Nyemission | | 244 004 | 83 687 |
| Emissionskostnader | | –15 994 | – |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **172 504** | **81 140** |
| **Årets kassaflöde** | | **92 723** | **–3 463** |
| Likvida medel i början av året | | 116 025 | 119 488 |
| Kursdifferens likvida medel | | – | – |
| **Likvida medel vid årets slut** | 12.2 | **208 748** | **116 025** |

Transaktion 09222115bb7641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 1 Företagsinformation

Koncernen utgörs av moderbolaget Vendus Sweden AB (publ), org nr 559352-0165 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Mäster Samuelsgatan 3, 2tr, 111 44 Stockholm. Vendus Sweden AB (publ) ska förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser Vendus Sweden AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman 2025.

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

| Dotterbolag med säte i Stockholm | Org.nr. | Andel, % |
|---|---|---|
| Vendus Bidco AB | 559347-5568 | 100 |
| Vendus Förvaltning AB | 559496-2705 | 100 |
| V Real Estate AB | 559218-2124 | 98 |
| V Real Estate Livs AB | 559085-5978 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan AB | 559249-2184 | 100 |
| V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB | 556735-8717 | 100 |
| V Real Estate Livs Gävle 10 AB | 556641-7753 | 100 |
| V Real Estate Livs Grebbestad 14 AB | 559263-5352 | 100 |
| V Real Estate Livs Hagfors 6 AB | 559102-8831 | 100 |
| V Real Estate Livs Haninge 7 AB | 559110-7122 | 100 |
| V Real Estate Livs Lindesberg 0 AB | 559045-0424 | 100 |
| V Real Estate Livs Lindesberg 12 AB | 556821-6203 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan 4 AB | 559263-5360 | 100 |
| V Real Estate Livs Leksand 33 Handelsbolag | 969680-8972 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan 5 AB | 559284-0382 | 100 |
| V Real Estate Livs Järfälla 39 AB | 559029-9219 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan 9 AB | 559346-0909 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan 11 AB | 559409-7510 | 100 |
| V Real Estate Livs Mellan 12 AB | 559438-3563 | 100 |
| V Real Estate Livs Malung 34 AB | 559332-0087 | 100 |
| V Real Estate Livs Västerås 36 AB | 556843-5076 | 100 |
| V Real Estate Livs Västerås 44 AB | 559409-7478 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr AB | 559034-2019 | 100 |
| V Real Estate Livs Hudiksvall 25 AB | 559108-3505 | 100 |
| V Real Estate Livs Kåge 1 AB | 559035-2422 | 100 |
| V Real Estate Livs Kalix Aff 19 AB | 559047-7419 | 100 |
| V Real Estate Livs Kalix Sör 20 AB | 559047-7427 | 100 |
| V Real Estate Livs Munksund 21 AB | 559276-6892 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 11 AB | 559346-0925 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 12 AB | 559346-0982 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 13 AB | 559438-3548 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 14 AB | 559438-3514 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 15 AB | 559438-3522 | 100 |
| V Real Estate Livs Bollnäs 37 AB | 559363-6615 | 100 |
| V Real Estate Livs Norr 9 AB | 559321-8539 | 100 |
| V Real Estate Livs Nälden 49 AB | 559391-5787 | 100 |
| V Real Estate Livs Övertorneå 3 AB | 559053-3112 | 100 |
| V Real Estate Livs Piteå 40 AB | 559013-1172 | 100 |
| V Real Estate Livs Piteå 8 AB | 559161-7591 | 100 |
| V Real Estate Livs Skellefteå 2 AB | 559035-2414 | 100 |
| V Real Estate Livs Sundsvall 26 AB | 559020-2619 | 100 |
| V Real Estate Livs Sundsvall 27 AB | 559322-5286 | 100 |
| V Real Estate Livs Umeå 51 AB | 559492-0943 | 100 |
| V Real Estate Överkalix 4 AB | 559053-3104 | 100 |

Transaktion 09222115bbb6411743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 1 Företagsinformation forts.

| Dotterbolag med säte i Stockholm | Org.nr. | Andel, % |
|---|---|---|
| V Real Estate Överkalix 5 AB | 559053-3187 | 100 |
| V Real Estate Livs Syd AB | 559249-2176 | 100 |
| V Real Estate Livs Alingsås 47 AB | 559409-7437 | 100 |
| V Real Estate Livs Båstad 30 AB | 559127-7263 | 100 |
| V Real Estate Livs Falköping 29 AB | 556720-6619 | 100 |
| V Real Estate Livs Gamleby 41 AB | 556962-9842 | 100 |
| V Real Estate Livs Halmstad 45 AB | 559409-7494 | 100 |
| V Real Estate Livs Halmstad 46 AB | 559409-7502 | 100 |
| V Real Estate Livs Herrljunga 50 AB | 559031-6245 | 100 |
| V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB | 559073-9941 | 100 |
| V Real Estate Livs Kinna 9 AB | 556782-8347 | 100 |
| V Real Estate Livs Kristianstad 17 AB | 559263-5386 | 100 |
| V Real Estate Livs Lerum 23 AB | 559207-8629 | 100 |
| V Real Estate Livs Osby 24 AB | 559195-1412 | 100 |
| V Real Estate Livs Skurup 13 AB | 556964-7836 | 100 |
| V Real Estate Livs Högsby 28 AB | 559015-4877 | 100 |
| V Real Estate Livs Klippan 31 AB | 556701-7305 | 100 |
| V Real Estate Livs Veddige 43 AB | 559279-4084 | 100 |
| V Real Estate Livs Härryda 42 AB | 556131-1472 | 100 |
| V Real Estate Livs Tomelilla 22 AB | 556077-4118 | 100 |
| V Real Estate Livs Uddevalla 48 AB | 559409-7429 | 100 |
| V Real Estate Livs Vä 18 AB | 559186-3294 | 100 |
| V Real Estate Livs Vårgårda 38 AB | 559372-5897 | 100 |
| V Real Estate Livs Växjö 35 AB | 559355-4925 | 100 |
| V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB | 556462-0564 | 100 |
| V Real Estate Livs Visby 15 AB | 556047-0907 | 100 |
| V Real Estate Livs Syd 20 AB | 559438-3571 | 100 |
| V Real Estate Livs Syd 21 AB | 559438-3589 | 100 |
| V Real Estate Livs Syd 22 AB | 559438-3555 | 100 |

## Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

### Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (UFR).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

### Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Vendus är per den 31 december 2024 koncentrerad till Sverige innebärande att transaktioner sker främst i SEK.

### Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

### Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Transaktion 09222115bbb7b41743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är bolagets och koncernens tredje räkenskapsår. Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2023.

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper). Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringar i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Vendus resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

## Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

### Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv klassificeras antingen som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Samtliga under året genomförda förvärv har bedömts vara tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuellt avdrag på köpeskillingen hänförlig till latent skatt minskar fastigheternas anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av avdraget.

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade utgifter kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 9 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separata rader Orealiserade Värdeförändringar förvaltningsfastigheter respektive Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt skillnaden mellan anskaffningsvärdet och värderingen om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

### Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

### Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

+ Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
– Fastighetens verkliga värde vid periodens början
– Försäljningskostnader
– Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten.

### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

## Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper Forts.

### Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

### Redovisning och borttagande - finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och Bolaget har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

## Klassificering och värdering finansiella instrument

### Finansiella tillgångar
Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Bolaget omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Verkligt värde via resultatet är alla andra instrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 12.

### Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 12.

### Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

### Låneutgifter
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### Leasingavtal
När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

## Koncernen som leasingtagare

### Tomträtter
Koncernens väsentliga leasingavtal består av tomträttsavtal. Tomträttsavtal betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasingtagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderätten värderas initialt till samma belopp som leasingskulden. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

### Koncernen som leasinggivare
Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

### Derivat
Derivatinstrument består av ränteswapsavtal som värderas till verkligt värde, som anskaffats för att säkra de risker för ränteexponeringar som koncernen är utsatt för. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I Vendus fall utgörs detta av marknadsvärdering från banker. I avtalet för derivat finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen.

Transaktion 09222115bbb7b41743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper Forts.

### Avsättningar och eventualförpliktelser
Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld. Eventualförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventualförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### Inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

#### Aktuell inkomstskatt
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket i Sverige. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

### Redovisning av kassaflöde
Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. Bankkrediter i form av kortfristiga lån inkluderas i likvida medel. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

### Händelser efter balansdagen
Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

## Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### Värdering förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

### Uppskjutna skattefordringar
Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 %. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i en betydligt lägre verklig skatt.

### Hantering av osäkra fordringar
Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 12.3.

### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper
När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

#### Klassificering av förvärv
En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Bolagets bedömning har för de genomförda förvärven under perioden inneburit att den ena transaktionen har klassificerats som ett tillgångsförvärv och den andra som ett verksamhetsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och också goodwill.

Transaktion 09222115bbb64174343413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 3 Fördelning av hyresintäkter och övriga intäkter

| Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ICA | 72 012 | 68 248 |
| Axfood | 25 352 | 25 393 |
| Coop | 14 671 | 13 063 |
| Övriga dagligvaror och apotek | 14 875 | 9 418 |
| **Summa dagligvaror** | **126 910** | **116 122** |
| Övriga hyresgäster | 32 998 | 32 814 |
| Övriga intäkter (drifttillägg) | 7 559 | 8 428 |
| **Summa totala hyresintäkter** | **167 467** | **157 364** |
| **Övriga intäkter** | | |
| Elstöd | – | 1 310 |
| Försäkringsersättningar | 664 | 5 029 |
| Övrigt | – | 100 |
| **Summa övriga intäkter** | **664** | **6 439** |

## Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Drift- och underhållskostnader** | | |
| Taxebundna kostnader | –9 022 | –9 783 |
| Drift och underhåll | –17 997 | –17 200 |
| Fastighetsskatt | –5 848 | –6 456 |
| Övrigt | –3 685 | –3 630 |
| **Summa drifts- och underhållskostnader** | **–36 552** | **–37 069** |
| **Administrationskostnader** | | |
| Styrelsearvode | –248 | –259 |
| Fastighetsförvaltningsarvode | –14 594 | –17 625 |
| Konsultkostnader | –7 459 | –5 724 |
| Revisionsuppdrag | –1 950 | –1 686 |
| Fastighetsvärdering | –580 | –852 |
| Advokatkostnader | –614 | –321 |
| Övrigt | –2 526 | –1 719 |
| **Summa administrations-kostnader** | **–27 785** | **–28 186** |
| **Ersättning till revisorer** | | |
| Revisionsuppdrag, Ernst & Young AB | –1 950 | –1 686 |
| Övriga tjänster | –2 645 | – |
| **Summa ersättning till revisorer** | **–4 595** | **–1 686** |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

## Not 5 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Orealiserad värdeförändring | 19 348 | -15 950 |
| Realiserad värdeförändring | – | – |
| **Summa värdeförändringar** | **19 348** | **-15 950** |

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

## Not 6 Information om personal och styrelse

Styrelseordförande samt en ledamot har under 2024 erhållit 225 (225) tkr i ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma. Övriga ledande befattningshavares ersättning avseende 2024 ingår som en del av det tidigare avtalet med Real Value Management AB om portfölj- och tillgångsförvaltning.

Koncernen förvärvade en verksamhet med anställda den 27 november. Den första löneutbetalningen till de förvärvade anställda skedde i december månad. Löner till styrelse och övriga ledande befattningshavare uppgick under året till 239 tkr. Löner till övriga anställda uppgick under året till 788 tkr.

| Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Kvinnor | – | – |
| Män | 5 | 5 |
| | **5** | **5** |

| Medelantalet anställda | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Koncernen genom dotterbolag | 1 | – |
| | **1** | **–** |

| Koncern | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Styrelse och övriga ledande befattningshavare** | | |
| Löner och andra ersättningar | –239 | – |
| Sociala avgifter | –66 | – |
| Pensionskostnader | –5 | – |
| Övrigt | – | – |
| | **–311** | **–** |
| **Övriga anställda** | | |
| Löner och andra ersättningar | –788 | – |
| Sociala avgifter | –316 | – |
| Pensionskostnader | –146 | – |
| Övrigt | –16 | – |
| | **–1 266** | **–** |

Transaktion 09222115bbb64f1743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Finansiella intäkter** | | |
| Ränteintäkter | 5 495 | 2 041 |
| **Summa finansiella intäkter** | **5 495** | **2 041** |
| | | |
| **Finansiella kostnader** | | |
| ***Räntekostnader*** | | |
| Externa lån | –69 944 | –70 045 |
| Räntekostnad nyttjanderätt | –27 | –27 |
| Övriga finansiella kostnader | –931 | –1 751 |
| **Summa finansiella kostnader** | **–70 902** | **–71 823** |

## Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

| **Resultaträkning koncernen** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Aktuell skatt på årets resultat | –2 671 | –1 212 |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader | –9 044 | 5 405 |
| Förändring av uppskjuten skatt på obeskattade reserver | 156 | – |
| Justering avseende tidigare år | 1 492 | 3 236 |
| **Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen** | **–10 067** | **7 429** |

| **Avstämning av effektiv skattesats** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 63 824 | –9 894 |
| Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % | –13 148 | 2 038 |
| Effekt av uppskjuten skatt beräknad med 20,6 % | – | – |
| Värdeförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt | 6 813 | 1 753 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | – | – |
| Skatteeffekt utnyttjande av underskottsavdrag som ej värderats | 5 190 | 11 367 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | –215 | –89 |
| Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning | –10 200 | –10 877 |
| Justering avseende tidigare år | 1 492 | 3 236 |
| Övrigt | – | – |
| **Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen** | **–10 067** | **7 429** |
| *Effektiv skatt, %* | *–22,4* | *75,1* |

Under 2024 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

| **Uppskjuten skatt** | **31 dec 2024** | **Förändring** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|---|
| Hänförligt till | | | |
| Förvaltningsfastigheter | –26 835 | –4 738 | –22 097 |
| Obeskattade reserver | –143 | 156 | –299 |
| Derivat | 3 060 | –1 618 | 4 678 |
| Övrigt | 91 | –2 688 | 2 779 |
| **Nettoskuld uppskjuten skatt totalt** | **–23 826** | **–8 888** | **–14 939** |

| | |
|---|---|
| *Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt* | *–8 888* |
| Obeskattade reserver | 156 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | –4 738 |
| Värdeförändring derivat | –1 618 |
| Uppskjuten skatt, skattemässigt underskott | –2 688 |
| **Uppskjuten skatt redovisad i årets resultat** | **–8 888** |

Transaktion 09222115bbb6411743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

Vendus har en fastighetsportfölj som per 31 december 2024 omfattar 2 383,8 mkr. I posten förvaltningsfastigheter i koncernens balansräkning ingår nyttjanderättstillgångar avseende tomträtter om 0,9 mkr, totalt 2 384,7 mkr.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående värde | 2 302 284 | 2 035 884 |
| Förvärv och investering i fastigheter | 63 052 | 282 350 |
| Tillgångar med nyttjanderätt | – | – |
| Avyttringar | – | – |
| Orealiserad värdeförändring | 19 348 | –15 950 |
| Realiserad värdeförändring | – | – |
| **Redovisat värde per 31 december** | **2 384 684** | **2 302 284** |

### Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.
Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.
Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2024.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Vendus Sweden AB tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligast använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, k=(1+dr)(1+i)-1, dr= direktavkastningskrav, i=inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efterföljande års driftsnetto d.v.s. år 11 om kalkylperioden är 10 år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Varje enskild fastighet har vissa unika karakteristika vilket innebär att det finns vissa skillnader i värderingsparametrar.

Vendus har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter.

| Viktiga värderingsparametrar | Intervall |
|---|---|
| Inflationsantagande, % | 1% år 2025 sedan 2,0% långsiktigt |
| Initial direktavkastning, % | 0,34–7,99 |
| Kalkylränta, % | 7,00–9,8 |
| Långsiktig vakansgrad, % | 0 – 15,1 |
| Hyresvärde, kr per kvm | 831 – 2 438 |

### Värderingsprocess

Vendus anlitar externa fastighetskonsulter och värderingsinstitut för att utföra värderingar av fastigheterna. Per den 31 december 2024 har bolagets fastighetsportfölj värderats externt. Samtliga fastigheter skall under en tolvmånadersperiod vara värderade externt vid något tillfälle. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad gäller till exempel. uthyrningsgrad och investeringar. För verksamhetsåret har CBRE varit utsedda som ansvariga värderare i samband med förvärv samt omvärderingstillfällen.

För samtliga förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

### Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

| | Värdepåverkan Mkr | |
|---|---|---|
| | Parameter + | Parameter – |
| Kalkylräntan +/– 0,5 procentenheter | 98,3 | 92,7 |
| Direktavkastningskravet +/– 0,5 procentenheter | 105,5 | 89,2 |
| Hyresintäkter +/– 5 procentenheter | 132,9 | 132,9 |
| Drift och underhåll +/– 10 procent | 60,8 | 60,5 |

Per den 31 december 2024 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktslängden för dessa avtal är vanligen mellan 3 och 5 år. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad samt kan innehålla tillägg för tillkommande hyra kopplat mot butikens omsättning. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft i normalfallet.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2024.

## Not 10 Inventarier

Bolaget redovisar under året inventarier som har tillkommit genom ett verksamhetsförvärv. I verksamhetsförvärvet så identifierades inventarier till ett värde om 1 mkr.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående balans 1 januari | – | – |
| Förvärv | 1 000 | – |
| Nedskrivning | – | – |
| **Utgående balans 31 december** | **1 000** | **–** |

## Not 11 Leasing

Koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringar under året.

| | Nyttjande-rättstillgångar Tomträtter | Leasingskulder |
|---|---|---|
| **Utgående balans 31 december 2022** | **884** | **884** |
| Tillkommande avtal | – | – |
| Avskrivningar | – | – |
| Avslutade avtal | – | – |
| Omvärdering av avtal | – | – |
| Räntekostnader | –27 | 27 |
| Leasingavgifter | 27 | –27 |
| **Utgående balans 31 december 2023** | **884** | **884** |
| Tillkommande avtal | – | – |
| Avskrivningar | – | – |
| Avslutade avtal | – | – |
| Omvärdering av avtal | – | – |
| Räntekostnader | –27 | 27 |
| Leasingavgifter | 27 | –27 |
| **Utgående balans 31 december 2024** | **884** | **884** |

## Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Vendus övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Styrelsen i Bolaget har fastställt finanspolicyn för koncernen. Koncernen ska ha en belånings-grad om maximalt 65 %, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens ägarperspektiv, synen på räntemarknaden och den finansiella marknaden i stort samt viljan att ha god flexibilitet tillämpas kort kapitalbindning, innebärande löptid på 2 år för nya externa lån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den korta och långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

| | Tillgångar värderade till upplupet anskaffnings-värde | Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **31 december 2023** | | | | |
| **Tillgångar i balansräkningen** | | | | |
| Hyresfordringar | 8 718 | – | 8 718 | 8 718 |
| Upplupna intäkter och övriga fordringar | 20 446 | – | 20 446 | 20 446 |
| Likvida medel | 116 025 | – | 116 025 | 116 025 |
| **Summa** | **145 190** | **–** | **145 190** | **145 190** |
| | | | | |
| **31 december 2024** | | | | |
| **Tillgångar i balansräkningen** | | | | |
| Hyresfordringar | 5 861 | – | 5 861 | 5 861 |
| Upplupna intäkter och övriga fordringar | 22 738 | – | 22 738 | 22 738 |
| Likvida medel | 208 748 | – | 208 748 | 208 748 |
| **Summa** | **237 348** | **–** | **237 348** | **237 348** |

Transaktion 09222115bbb64f1743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.

| | Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat | Summa | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **31 december 2023** | | | | |
| **Skulder i balansräkningen** | | | | |
| Räntebärande skulder | 1 232 216 | – | 1 232 216 | 1 232 216 |
| Aktieägarlån | – | – | – | – |
| Derivat | – | 22 710 | 22 710 | 22 710 |
| Upplupna kostnader och övriga skulder | 36 191 | – | 36 191 | 36 191 |
| Leverantörsskulder | 5 575 | – | 5 575 | 5 575 |
| **Summa** | **1 273 982** | **22 710** | **1 296 692** | **1 296 692** |
| | | | | |
| **31 december 2024** | | | | |
| **Skulder i balansräkningen** | | | | |
| Räntebärande skulder | 1 192 015 | – | 1 192 015 | 1 192 015 |
| Aktieägarlån | – | – | – | – |
| Derivat | – | 14 857 | 14 857 | 14 857 |
| Upplupna kostnader och övriga skulder | 41 347 | – | 41 347 | 41 347 |
| Leverantörsskulder | 11 001 | – | 11 001 | 11 001 |
| **Summa** | **1 244 363** | **14 857** | **1 259 219** | **1 259 219** |

### Verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (icke observerbara indata) (nivå 3)

#### Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2024 till 1 192 mkr.

#### Övriga finansiella tillgångar och skulder

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

### Ränterisk

Räntekostnaderna är Koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan förändras. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna. Koncernen använder sig av derivatinstrument (ränteswapsavtal) som ett sätt att möta ränterisken.

Per den 31 december 2024 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga räntekostnaderna med cirka 5,6 (8,0) mkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen[1] för Koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till cirka 983,3 (1 116,2) mkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2024 till 2,6 (2,2) år.

### Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisker i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 12.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

1) Nettoskuldposition = räntebärande skulder–kassa–kortsiktiga placeringar

Transaktion 09222115690768413413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

### Derivatinstrument

Verkligt värde för derivatinstrument innefattande räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Nedan redovisas innehavda räntederivat per 31 december 2024.

**2023**

| Förfall | Valuta | Nominellt belopp | Terminskurs (intervall) | Verkligt värde | Resultat-påverkan |
|---|---|---|---|---|---|
| 2028 | SEK | 230 000 | 3,06–3,75 | –8 991 | –8 991 |
| 2030 | SEK | 200 000 | 3,35–3,55 | –13 719 | –13 719 |
| **Summa** | | | | **– 22 710** | **– 22 710** |

**2024**

| Förfall | Valuta | Nominellt belopp | Terminskurs (intervall) | Verkligt värde | Resultat-påverkan |
|---|---|---|---|---|---|
| 2028 | SEK | 230 000 | 3,06–3,75 | –7 262 | 1 729 |
| 2029 | SEK | 200 000 | 2,21–2,23 | 2 285 | 2 285 |
| 2030 | SEK | 200 000 | 3,35–3,55 | –9 880 | 3 839 |
| **Summa** | | | | **– 14 857** | **7 853** |

### Likviditet och refinansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Likviditets- och refinansieringsrisken begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. Vendus kreditgivare utgörs av Swedbank och de lokala Sparbankerna.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den räntemarginal som förelåg vid balansdagen och marknadens swapränta. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

| Förfallotid | Räntebärande skulder | Leverantörs-skulder | Övriga skulder | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| 0–6 månader | 445 841 | 11 001 | 12 530 | 469 372 |
| 6–12 månader | 77 613 | 0 | 0 | 77 613 |
| 1–2 år | 543 334 | 0 | 0 | 543 334 |
| 2–3 år | 39 467 | 0 | 0 | 39 467 |
| 3–5 år | 47 963 | 0 | 0 | 47 963 |
| >5 år | 248 729 | 0 | 0 | 248 729 |
| **Summa** | **1 402 947** | **11 001** | **12 530** | **1 426 478** |

Bolag inom Vendus har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad som inte får understiga 1.5x vid en kassa över 50 mkr. Vid en kassa understigande 50 mkr får inte räntetäckningsgrad understiga 1.4x. Belåningsgrad får inte överstiga 65%. Vendus koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2024.

### Riskhantering av kapital

Vendus finanspolicy styr företagets och koncernens finansieringsverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna.

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan Koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Vendus finansieras per den 31 december 2024.

Transaktion 09222115bb764174343 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering, forts.

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Aktiekapital | 13 994 | 9 739 |
| Ej registrerat aktiekapital | 936 | – |
| Övrigt tillskjutet kapital, balanserat resultat inkl. årets resultat | 866 132 | 624 292 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 510 471 | 496 177 |
| Externa lån | 1 192 015 | 1 232 216 |
| **Summa finansiering** | **2 583 548** | **2 362 424** |

## Not 12.1 Räntebärande krediter och lån

**Koncernens räntebärande krediter och lån**

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| **Långfristiga** | | |
| Banklån (fast ränta) | – | – |
| Banklån (rörlig ränta) | 717 225 | 595 856 |
| **Summa långfristiga skulder** | **717 225** | **595 856** |
| Kortfristig skuld kreditinstitut och övriga externa långivare | 474 790 | 636 360 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **474 790** | **636 360** |
| **Summa räntebärande krediter och lån** | **1 192 015** | **1 232 216** |

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktsenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

| 31 december 2024 | Högst 6 månader | 6–12 månader | 1–5 år | Mer än 5 år | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Lånebelopp | 562 015 | – | 400 000 | 230 000 | **1 192 015** |

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 4,83% per den 31 december 2024. Av de externa lånen har samtliga upptagits i SEK.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet med 1 192 mkr. De säkerheter som ställts är teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter samt spärrade medel. Outnyttjade checkkrediter finns om totalt 45 mkr.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder. Lån som slutförfaller men förlängs är klassificerade som långfristiga skulder.

**Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande**

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Mellan 1 och 2 år | 513 400 | 97 526 |
| Mellan 2 och 3 år | 26 918 | 297 479 |
| Mellan 3 och 4 år | 23 068 | 27 973 |
| Mellan 4 och 5 år | 5 318 | 24 123 |
| > 5 år | 148 522 | 148 755 |
| **Summa** | **717 225** | **595 856** |

| | 1 januari 2024 | Kassaflöden | Icke kassaflödespåverkande förändringar: Omklassificering | Icke kassaflödespåverkande förändringar: Förvärvade lån | 31 december 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Långfristiga lån | 595 856 | – | 121 369 | – | 717 225 |
| Kortfristiga lån | 636 360 | –40 201 | –121 369 | – | 474 790 |
| Övriga långfristiga skulder | – | – | – | – | – |
| **Summa skulder härrörande från finansierings-verksamheten** | **1 232 216** | **–40 201** | **–** | **–** | **1 192 015** |

## Not 12.2 Kassa och banktillgodohavanden

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden och kassamedel | 203 748 | 111 025 |
| Spärrade medel | 5 000 | 5 000 |
| **Summa** | **208 748** | **116 025** |

## Not 12.3 Hyresfordringar

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Hyresfordringar | 6 292 | 8 897 |
| Avsättning för osäkra fordringar | –431 | –179 |
| **Summa** | **5 861** | **8 718** |

**Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2023**

| | Förfallna fordringar | Förfallna fordringar – avsättningar gjorda | Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda |
|---|---|---|---|
| Förfallna sedan mindre än 30 dagar | – | – | – |
| Förfallna sedan 31–60 dagar | 129 | – | 129 |
| Förfallna sedan 61–90 dagar | 77 | – | 77 |
| Förfallna sedan 91–180 dagar | 93 | – | 94 |
| Förfallna sedan mer än 180 dagar | 335 | –179 | 156 |
| **Summa förfallna fordringar** | **634** | **–179** | **456** |
| Ej förfallna fordringar | 8 263 | | |
| **Summa** | **8 897** | **–179** | **8 718** |

**Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2024**

| | Förfallna fordringar | Förfallna fordringar – avsättningar gjorda | Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda |
|---|---|---|---|
| Förfallna sedan mindre än 30 dagar | 4 | – | 4 |
| Förfallna sedan 31–60 dagar | 43 | – | 43 |
| Förfallna sedan 61–90 dagar | 40 | –23 | 17 |
| Förfallna sedan 91–180 dagar | 108 | –37 | 71 |
| Förfallna sedan mer än 180 dagar | 587 | –371 | 216 |
| **Summa förfallna fordringar** | **782** | **–431** | **351** |
| Ej förfallna fordringar | 5 510 | | |
| **Summa** | **6 292** | **–431** | **5 861** |

**Avsättningar för osäkra hyresfordringar och andra fordringar**

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början | –179 | –194 |
| Avsättning under året | –371 | – |
| Tillkommande vid förvärv | – | – |
| Reglerat under året | – | 15 |
| Återförda definitivbokade hyresförluster | 119 | – |
| Avgående vid försäljning | – | – |
| **Summa** | **–431** | **–179** |

Transaktion 09222115bbb64117443413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 12.4 Övriga kortfristiga fordringar

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Övriga fordringar | 11 674 | 5 614 |
| Skattefordran | 299 | – |
| Momsfordran | – | 1 016 |
| **Summa** | **11 973** | **6 630** |

## Not 12.5 Ställda säkerheter för egna skulder

| För skulder till kreditinstitut: | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Pantsatta aktier i dotterföretag | – | – |
| Fastighetsinteckningar | 1 297 292 | 1 297 292 |
| Spärrade medel | 5 000 | 5 000 |
| **Summa** | **1 302 292** | **1 302 292** |

Tillgångarna som anges i noten kan tas i anspråk vid överträdelser av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

## Not 12.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Finansiella kostnader | 306 | 185 |
| Hyresrabatter | 1 255 | 851 |
| Driftkostnader | 5 754 | 3 504 |
| Förvaltningsarvode | – | 4 322 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 2 469 | 2 400 |
| Ränta | 639 | – |
| Upplupen försäkringsersättning | 41 | 1 710 |
| Övrigt | 301 | 844 |
| **Summa** | **10 766** | **13 816** |

Bolaget har i samband med rörelseförvärvet i slutet av 2024 identifierat förutbetalda kostnader av långfristig karaktär. Den förutbetalda kostnaden är knuten till förvaltningsavtal och periodiseras över ursprunglig avtalslängd. Se även not 14.

| Långfristiga förutbetalda kostnader | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader avseende verksamhetsförvärv | 52 475 | 0 |
| **Summa** | **52 475** | **0** |

## Not 12.7 Övriga kortfristiga skulder

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Moms | 6 452 | 5 499 |
| Övrigt | 6 078 | 1 287 |
| **Summa** | **12 530** | **6 786** |

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror | 24 588 | 23 429 |
| Driftskostnader | 1 425 | 1 321 |
| Ränta | 2 288 | 4 082 |
| Övrigt | 515 | 573 |
| **Summa** | **28 816** | **29 405** |

## Not 14 Rörelseförvärv

Den 27 november slutförde Vendus Sweden AB förvärvet av Vendus Förvaltning AB. Vendus Förvaltning AB har förvärvats för att tillgodose koncernen med fastighetsförvaltning och administration, vilket är i linje med koncernens verksamhet. Vendus Sweden AB har i samband med rörelseförvärvet i slutet av 2024 identifierat förutbetalda kostnader av långfristig karaktär. Den förutbetalda kostnaden är knuten till förvaltningsavtal och periodiseras över ursprunglig avtalslängd. Se även not 12.6.

| Preliminär förvärvsanalys av Vendus Förvaltning AB | TSEK |
|---|---|
| Inventarier | 1 000 |
| Förutbetalda kostnader | 52 475 |
| Likvida medel | 25 |
| **Netto identifierbara tillgångar** | **53 500** |
| Goodwill | – |
| **Förvärvspris** | **53 500** |
| Förvärvad kassa | 25 |
| **Påverkan på koncernens likvida medel** | **53 475** |

## Not 15 Aktier och aktiekapital

| | Antal Aktier | Aktiekapital |
|---|---|---|
| Per 8 mars 2022 | 500 000 | 500 000 |
| Per 31 december 2022 | 8 173 500 | 8 173 500 |
| Per 31 december 2023 | 9 738 568 | 9 738 568 |
| Per 31 december 2024 | 13 993 886 | 13 993 886 |

Vendus Sweden AB (publ) har utgivit stamaktier i Serie A och Serie B. Stamaktier i serie A innehar ett röstvärde om 10 och stamaktier i Serie B har ett röstvärde om en 1 röst per aktie.

I rapport över finansiell ställning redovisas stamaktierna under rubriken aktiekapital. Per den 31 december 2024 uppgår det registrerade aktiekapitalet till 13 993 886 kronor och fördelar sig på 300 000 stamaktier i serie A och 13 693 886 i Serie B.

Den 27 november genomfördes en nyemission om 4 255 318 aktier till ett kvotvärde om en krona. Per den sista december 2024 uppgick aktiekapitalet till 13 993 886 kronor med lika antal aktier. Per den 31 december 2024 redovisas ett ej registrerat aktiekapital om 936 170 kronor med lika antal aktier.

Rätt till vinstutdelning regleras i sin helhet genom den fastställda bolagsordningen. Varken aktier i serie A eller serie B äger företrädesrätt vid vinstutdelning.

Transaktion 09222115bbb641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 16 Upplysningar om transaktioner med närstående

Vendus Sweden AB har tidigare haft ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Real Value Management Nordic AB. Enligt detta avtal hade Real Value Management AB uppdraget att förvalta fastigheterna på uppdrag av uppdragsgivaren samt den löpande ekonomiska förvaltningen inkluderande bolagsadministration samt enklare månadsvis rapportering för Vendus Sweden AB med tillhörande dotterbolag, innebärande bland annat Ledning, rapportering och uppföljning ekonomi övergripande.

- Uthyrning av vakanta lokaler.
- Kontraktsförvaltning och omförhandlingar.
- Utveckling av respektive fastighet samt aktiv och närvarande förvaltning med driftoptimering/teknisk styrning.
- Upphandling samt styrning av extern operatör avseende fastighetsskötsel/yttre underhåll (fastighetsskötsel och arvode för denna ligger utanför AM-arvodet)
- Upphandling av för driften nödvändiga driftavtal.

Arvodet till Real Value Management Nordic AB för år 2024 uppgick till 17,2 mkr.

Per den 27 november 2024 förvärvades delar av förvaltningsverksamheten i Real Value Management Nordic AB. Totala köpeskillingen för förvärvet uppgick till 53,5 mkr.

## Not 17 Innehav utan bestämmande inflytande

I koncernen redovisas innehav utan bestämmande inflytande hänförligt till V Real Estate ABs, org.nr 559218–2124, preferensaktier. Preferensaktieägarna har rätt till en årlig utdelning om 4% samt en nyemittering av aktier avseende 3% av deras innehav.

## Not 18 Händelser efter rapportperiodens utgång

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning.

Efter årsskiftet har en företrädesemission till befintliga aktieägare genomförts, vilket har tillfört Vendus cirka 188 miljoner kronor, varav cirka 30 miljoner kronor har investerats av ledningen. Syftet med emissionen är att förbättra likviditeten för att kunna utnyttja de tillväxtmöjligheter som finns på marknaden.

För att ytterligare stärka Vendus finansiella position och minska den totala skuldsättningen planeras en amortering om 100 miljoner kronor på de utestående preferensaktierna. Efter balansdagen har minoriteten minskat genom indragning av aktier i V Real Estate AB.

Efter årsskiftet har ett till förvärv genomförts. Det förvärvet omfattar fyra fastigheter i Årjängs kommun, med ett underliggande fastighetsvärde om ca 280 miljoner kronor.

Transaktion 09222115bb7641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Moderbolagets resultaträkning

| Tkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Intäkter | 2 | – | – |
| Administrationskostnader | 3, 4 | –1 186 | –1 198 |
| | | **–1 186** | **–1 198** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Finansiella intäkter | 5 | 2 308 | 614 |
| Finansiella kostnader | 5 | –1 169 | –1 406 |
| Resultat av andelar i koncernbolag | 7 | – | – |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **–47** | **–1 990** |
| Erhållna koncernbidrag | | 32 256 | 46 182 |
| Givna koncernbidrag | | – | – |
| Bokslutsdispositioner | | – | – |
| **Resultat före skatt** | | **32 208** | **44 191** |
| Aktuell skatt | 6 | – | – |
| **Årets resultat** | | **32 208** | **44 191** |

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

Transaktion 09222115bb7641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Moderbolagets balansräkning

| Tkr | Not | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Aktier i dotterföretag | 7 | 588 836 | 533 764 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **588 836** | **533 764** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | | 365 472 | 256 316 |
| Övriga fordringar | | 10 | 140 |
| Förutbetalda kostnader | 9 | 283 | 33 |
| Likvida medel | | 191 715 | 87 606 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **557 480** | **344 095** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 146 316** | **877 859** |
| | | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 8 | 13 994 | 9 739 |
| Ej registrerat aktiekapital | 8 | 936 | – |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Överkursfond | | 1 046 214 | 823 400 |
| Balanserat resultat | | 44 191 | - |
| Årets resultat | | 32 208 | 44 191 |
| **Summa eget kapital** | | **1 137 544** | **877 330** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Checkräkningskredit | 12 | 230 | – |
| Leverantörsskulder | | 4 146 | 279 |
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag | | 856 | – |
| Övriga kortfristiga skulder | | 135 | 250 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 3 405 | – |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **8 772** | **529** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **1 146 316** | **877 859** |

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 11.

Transaktion 09222115bbb64f1743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Förändring av moderbolagets eget kapital

| Tkr | Aktiekapital | Pågående nyemission | Överkurs-fond | Balanserat-resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital den 31 december 2022** | **8 174** | **–** | **737 283** | **–** | **–1 608** | **743 849** |
| Disposition enl. beslut av årets årsstämma | – | – | –1 608 | – | 1 608 | – |
| Nyemission | 1 501 | – | 88 533 | – | – | **90 034** |
| Kvittningsemission | 65 | – | 5 935 | – | – | **6 000** |
| Emissionskostnader | – | – | –6 743 | – | – | **–6 743** |
| Årets resultat | – | – | – | – | 44 191 | **44 191** |
| **Eget kapital per den 31 december 2023** | **9 739** | **–** | **823 400** | **–** | **44 191** | **877 330** |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma | – | – | – | 44 191 | –44 191 | – |
| Nyemission | 4 255 | 936 | 238 808 | – | – | **244 000** |
| Kvittningsemission | – | – | – | – | – | – |
| Emissionskostnader | – | – | -15 994 | – | – | **–15 994** |
| Årets resultat | – | – | – | – | 32 208 | **32 208** |
| **Eget kapital den 31 december 2024** | **13 994** | **936** | **1 046 214** | **44 191** | **32 208** | **1 137 544** |

Transaktion 09222115bbb64f1743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Moderbolagets kassaflödesanalys

| Tkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Löpande Verksamhet** | | | |
| Intäkter | | – | – |
| Administrationskostnader | | –1 186 | –1 198 |
| Erhållna räntor | | 2 308 | 614 |
| Betalda räntor | | –1 169 | –1 406 |
| Betalda inkomstskatter | | – | – |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital** | | **–47** | **–1 990** |
| **Justeringar av rörelsekapital** | | | |
| Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar | | –77 019 | –74 190 |
| Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder | | 6 440 | –44 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | | **– 70 626** | **– 76 224** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamhet** | | | |
| Aktieägartillskott till dotterföretag | 7 | – | – |
| Förvärv av andelar i dotterföretag | 7 | –53 500 | – |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–53 500** | **–** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission | | 243 999 | 89 291 |
| Emissionskostnader | | –15 994 | – |
| Utdelning | | – | – |
| Nettoförändring checkräkningskredit | 12 | 230 | – |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **228 235** | **89 291** |
| **Årets kassaflöde** | | **104 109** | **13 067** |
| Kassa och banktillgodohavanden i början av året | | 87 606 | 74 539 |
| **Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut** | | **191 715** | **87 606** |

Transaktion 09222115bb7641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

### Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

### Leasingavtal

Moderföretaget tillämpar det undantag som finns i RFR 2 för juridiska personer och redovisar samtliga leasingavtal som operationell leasing.

### Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.
Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

## Not 2 Intäkter

Bolagets intäkter består i sin helhet av försäljning av portfölj- och bolagsförvaltning till Koncernens dotterbolag.

## Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrelsearvode inklusive sociala avgifter | –248 | –258 |
| Fastighetsvärdering | –56 | – |
| Styrelseförsäkring | –200 | –183 |
| Övrigt | –682 | –757 |
| **Summa administrationskostnader** | **–1 186** | **–1 198** |

## Not 4 Ersättning till revisorer

| Ernst & Young AB | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | – | – |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | –2 645 | – |
| **Summa ersättning till revisorer** | **–2 645** | **–** |

För räkenskapsåret har revisionsarvodet fakturerats koncernens dotterbolag.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

## Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

| Finansiella intäkter | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | – | – |
| Övriga finansiella intäkter | 2 307 | – |
| Övriga ränteintäkter | 1 | 614 |
| **Summa** | **2 308** | **614** |

| Finansiella kostnader | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnader till dotterföretag | – | – |
| Övriga finansiella kostnader | –900 | –647 |
| Övriga räntekostnader | –269 | –759 |
| **Summa** | **–1 169** | **–1 406** |

Transaktion 09222115bbb641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 6 Skatter

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

| **Redovisad skatt i årets resultat** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Aktuell skatt på årets resultat | – | – |
| Förändring av uppskjuten skatt | – | – |
| **Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen** | **–** | **–** |

| **Avstämning av effektiv skattesats** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 32 208 | 44 191 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % | –6 635 | –9 103 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | – | – |
| Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto | 234 | –114 |
| Ej beaktade underskottsavdrag | – | – |
| Nyttjande av tidigare års underskottsavdrag | 3 807 | 7 828 |
| Övrigt | 2 594 | 1 389 |
| **Redovisad skattekostnad** | **–** | **–** |

Den genomsnittliga skatten är –20,6 procent. Under 2024 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

## Not 7 Aktier i dotterföretag

Vendus Sweden AB (publ): s direktägda dotterbolag förtecknas i tabellen nedan.
För fullständig koncernbild se not 1 för koncernredovisningen.

| **Dotterföretag** | **Org nr** | **Säte** | **Andel, %** | **Bokfört värde** | **Eget kapital** |
|---|---|---|---|---|---|
| Vendus Bidco AB | 559347-5568 | Stockholm | 100 | 533 764 | 529 937 |
| Vendus Förvaltning AB | 559496-2705 | Stockholm | 100 | 55 073 | 1 229 |
| **Totalt** | | | | **588 836** | **531 166** |

| | |
|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | **533 764** |
| Förvärvat bolag | 53 500 |
| Lämnade/återbetalade aktieägartillskott | 1 573 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **588 836** |

## Not 8 Aktier och aktiekapital

| | **Antal Aktier** | **Kvotvärde** |
|---|---|---|
| Per 08 december 2021 | 500 000 | 1 |
| Per 31 december 2022 | 8 173 500 | 1 |
| Per 31 december 2023 | 9 738 568 | 1 |
| Per 31 december 2024 | 13 993 886 | 1 |

Koncernens not 14 beskriver aktier och aktiekapital.

Transaktion 09222115bbb64117433413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Övrigt | 250 | - |
| Förutbetalda försäkringspremier | 33 | 33 |
| **Summa** | **283** | **33** |

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Övrigt | 3 405 | – |
| **Summa** | **3 405** | **–** |

## Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| **För skulder till kreditinstitut:** | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Pantsatta aktier i dotterföretag | – | – |
| Borgen för lån i dotterbolag | 1 126 277 | 1 165 174 |
| **Summa** | **1 126 277** | **1 165 174** |

## Not 12 Räntebärande krediter och lån

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| **Långfristiga:** | | |
| Banklån (fast ränta) | – | – |
| Banklån (rörlig ränta) | – | – |
| **Summa långfristiga skulder** | – | – |
| Kortfristig skuld kreditinstitut och övriga externa långivare | 230 | – |
| **Summa kortfristiga skulder** | **230** | **–** |
| **Summa räntebärande krediter och lån** | **230** | **–** |

## Not 13 Vinstdisposition

**Förslag till vinstdisposition**
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

| | 31 dec 2024 |
|---|---|
| Balanserat resultat inklusive överkursfond | 1 090 405 912 |
| Årets resultat | 32 208 224 |
| **Summa** | **1 122 614 136** |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 1 122 614 136 |
| **Summa** | **1 122 614 136** |

## Not 14 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter räkenskapsårets utgång så har ytterligare tre emissioner genomförts om totalt 4 951 333 aktier. En av de tre emissionerna redovisas per 2024-12-31 som ej registrerat aktiekapital.

För händelser som berör koncernen, se not 17 i koncernredovisningen.

Transaktion 09222115553641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

**Mounir Tajiou**
Styrelsens ordförande

**Sorin Valdman**
Styrelseledamot

**Jens Rastad**
Styrelseledamot

**Jonas Grandér**
Styrelseledamot

**Gabriel Cronstedt**
Styrelseledamot

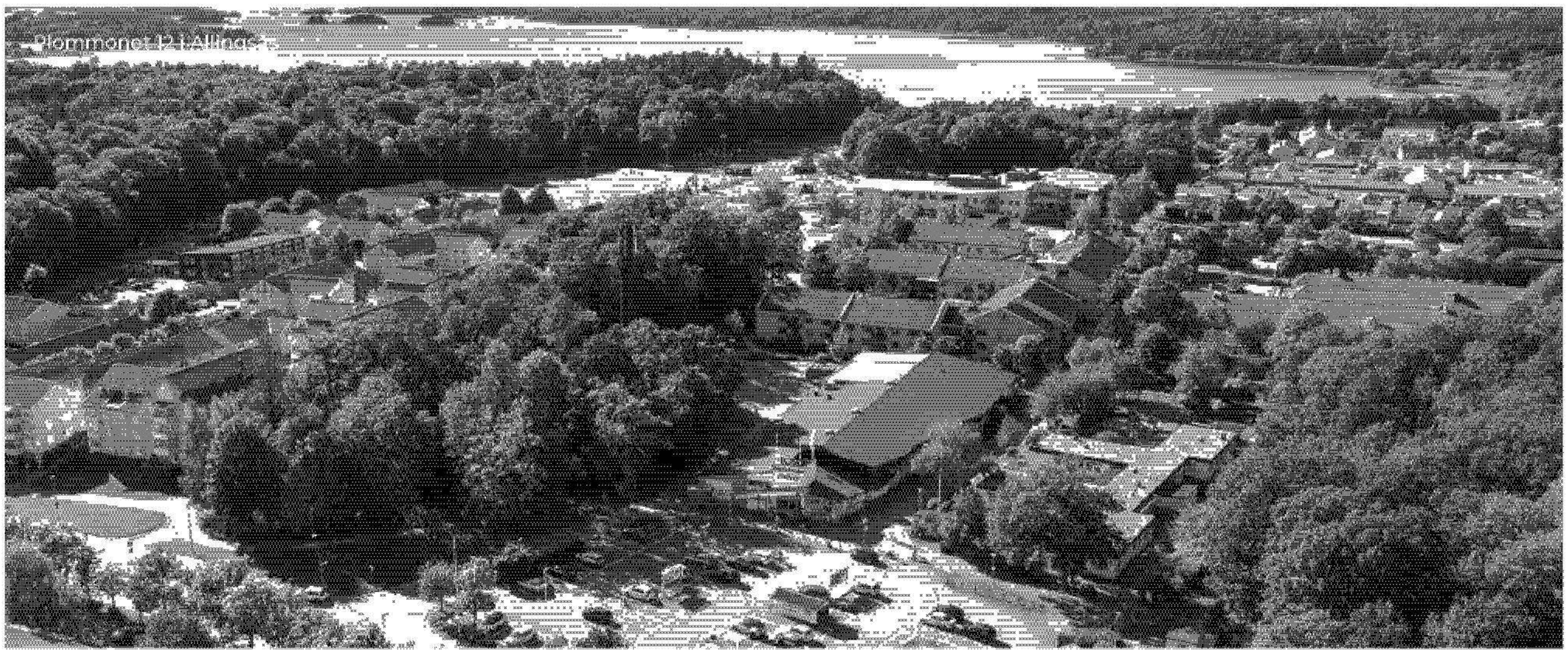
**Mattias Bülow**
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

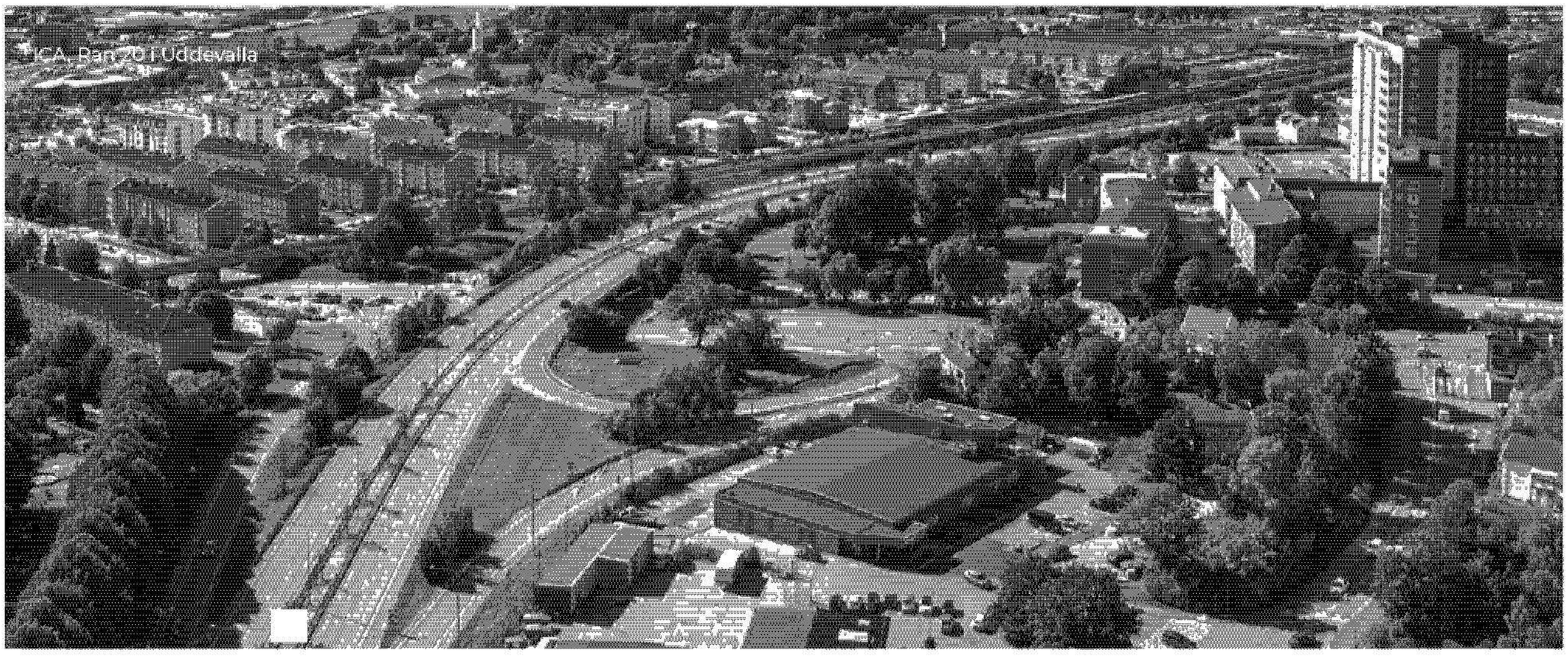
Johan Eklund

Auktoriserad revisor










**Adress**
Mäster Samuelsgatan 3, 2 tr,
111 44 Stockholm.

**Org-nr:** 559352-0165
**Säte:** Stockholm

Transaktion 09222115bbb641743413 Signerat MT, SV, JR, JG, GC, MB, JF

# Verifikat

Transaktion 09222115557541743413

## Dokument

Vendus Sweden AB (publ) Årsredovisning 2024
Huvuddokument
40 sidor
*Startades 2025-03-17 13:33:28 CET (+0100) av Ludvig Green (LG)*
*Färdigställt 2025-03-18 10:32:27 CET (+0100)*

## Initierare

Ludvig Green (LG)
Klara Consulting i Sverige AB
*ludvig.green@klaraconsulting.se*
+46708857074

## Signerare

Mounir Tajiou (MT)
*Personnummer 197705050354*
*mounir@melandme.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MOUNIR TAJIOU"*
*Signerade 2025-03-17 15:02:59 CET (+0100)*

Sorin Valdman (SV)
*Personnummer 8010171232*
*sorin@venandifast.se*

BankID

Sorin Valdman

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marin Sorin Valdman"*
*Signerade 2025-03-18 09:57:02 CET (+0100)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557541743413

Jens Rastad (JR)
*Personnummer 197710031498*
*jens@realvm.se*

BankID

Jens Rastad

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS OLOF MARTIN RASTAD"*
*Signerade 2025-03-17 15:10:04 CET (+0100)*

Jonas Grandér (JG)
*Personnummer 196711201191*
*jg@nordika.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS PETER GRANDÉR"*
*Signerade 2025-03-17 18:00:01 CET (+0100)*

Gabriel Cronstedt (GC)
*Personnummer 197702030250*
*gc@nordika.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL CRONSTEDT"*
*Signerade 2025-03-17 18:01:15 CET (+0100)*

Mattias Bülow (MB)
*Personnummer 198105180353*
*mattias@vendus.se*

BankID

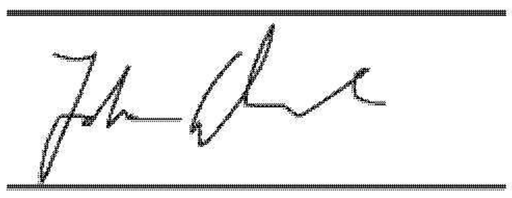
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART MATTIAS BÜLOW"*
*Signerade 2025-03-17 15:07:56 CET (+0100)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557541743413

Johan Eklund (JE)
*Personnummer 197508310112*
*johan.eklund@se.ey.com*





*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Fredrik Axel Eklund"*
*Signerade 2025-03-18 10:32:27 CET (+0100)*

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i **Vendus Sweden AB (publ), org nr 559352-0165**

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vendus Sweden AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 - 5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: 6E197-YJRIO-TÖMY-4YZYP-YHBO6-08GXJ

Building a better working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vendus Sweden AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 6E197-YJRIO-TÖMY-4YZYP-YHBO6-08GXJ

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

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

**Johan Fredrik Axel Eklund** (SSN-validerad)
**Auktoriserad revisor**
*Serienummer: 773456fce80d0c[...]80d155b0ea38c*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-03-18 09:48:51 UTC*

Penneo dokumentnyckel: 6E197-YHBO6-08GXJ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.