20240508002732

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs AB

559085-5978

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

Mattias Bülow

20240508007730

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs AB

559085-5978

Räkenskapsåret

2023

20240508027A0

Styrelsen för V Real Estate Livs AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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
V Real Estate Livs AB förvaltar aktier i dotterbolag, Dotterbolagens verksamheter utgörs av förvalta aktier i dotterbolag.

Bolaget är moderbolag till de helägda dotterbolagen V Real Estate Livs Syd AB, org.nr 559249-2176, V Real Estate Livs Mellan AB, org.nr 559249-2184 och V Real Estate Livs Norr AB, org.nr 559034-2019. V Real Estate Livs AB ägs 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, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

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. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna för bolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Antal månader	12	12	12	9
Nettoomsättning	2 964	10 572	10 474	2 739
Resultat efter finansiella poster	67	683	-947	-801
Soliditet (%)	84	97	99	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bolagets omsättning består utav vidarefakturering till dotterbolag inom koncernen. Den lägre omsättningen jämfört mitt tidigare räkenskapsår är direkt hänförlig till bolagets lägre kostnader för året.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	521 052 260	33 088	**521 135 348**
Disposition enligt beslut av årsstämman:		33 088	-33 088	**0**
Årets resultat			-101 525	**-101 525**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**521 085 348**	**-101 525**	**521 033 823**

Transaktion 09222115557515005894 Signerat JR, MT, MR, SV, MB, US

20240508027411

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	521 085 348
årets förlust	-101 525
	520 983 823

disponeras så att	
i ny räkning överföres	520 983 823
	520 983 823

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

20240508027742

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 963 690	10 572 162
Övriga rörelseintäkter		400 000	2 740
Summa rörelseintäkter		**3 363 690**	**10 574 902**
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-2 970 878	-2 782 372
Övriga externa kostnader		-326 064	-7 109 273
Summa rörelsekostnader		**-3 296 942**	**-9 891 645**
Rörelseresultat		**66 748**	**683 257**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	200	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-173
Summa finansiella poster		**200**	**-173**
Resultat efter finansiella poster		**66 948**	**683 084**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-161 624	-649 996
Summa bokslutsdispositioner		**-161 624**	**-649 996**
Resultat före skatt		**-94 676**	**33 088**
Skatter			
Skatt på årets resultat	3	-6 849	0
Årets resultat		**-101 525**	**33 088**

Transaktion 09222115557515005894 Signerat JR, MT, MR, SV, MB, US

20240508802743

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	542 884 949	542 884 949
Summa finansiella anläggningstillgångar		**542 884 949**	**542 884 949**
Summa anläggningstillgångar		**542 884 949**	**542 884 949**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		80 634 769	11 917 567
Övriga fordringar		105 196	1 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 073	56 115
Summa kortfristiga fordringar		**80 771 038**	**11 975 510**
Summa omsättningstillgångar		**80 771 038**	**11 975 510**
SUMMA TILLGÅNGAR		**623 655 987**	**554 860 459**

Transaktion 09222115557515005894 Signerat JR, MT, MR, SV, MB, US

20240508002744

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**50 000**	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		521 085 348	521 052 260
Årets resultat		-101 525	33 088
Summa fritt eget kapital		**520 983 823**	**521 085 348**
Summa eget kapital		**521 033 823**	**521 135 348**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 574	126 154
Skulder till koncernföretag		102 591 742	32 618 958
Skatteskulder	3	6 849	0
Övriga skulder		0	579 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-1	400 001
Summa kortfristiga skulder		**102 622 164**	**33 725 111**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**623 655 987**	**554 860 459**

Transaktion 09222115557515005894 Signerat JR, MT, MR, SV, MB, US

20240305080027 45

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.

Likvida medel - Koncerngemensamma bankkonton

Bolaget är anslutet till ett koncerngemensamt bankkonto. Bolagets andel av koncernkontot redovisas som fordran eller skuld mot koncernföretag.

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

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	200	0
	200	**0**

Not 3 Skatter

	2023	2022
Skatt på grund av ändrad taxering	-6 849	0
	-6 849	**0**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	542 884 949	524 484 949
Ovillkorat aktieägartillskott	0	18 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**542 884 949**	**542 884 949**
Utgående redovisat värde	**542 884 949**	**542 884 949**

Transaktion 09222115557515005894 Signerat JR, MT, MR, SV, MB, US

20240508027745

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vendus Sweden AB (publ), org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

Bolaget är moderbolag men upprättar med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7:2 inte koncernredovisning.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande	0	0
	0	**0**

Not 7 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.

Transaktion 09222115557515005894 Signerat JR, MT, MR, SV, MB, US

20240508027747

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jens Rastad
Ordförande

Mounir Tajiou
Styrelseledamot

Mats Rengstedt
Styrelseledamot

Sorin Valdman
Styrelseledamot

Mattias Bülow
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

20240508027748

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs AB, org.nr 559085-5978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 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 risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

20240508027749

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av V Real Estate Livs AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515005894 Signerat JR, MT, MR, SV, MB, US

Verifikat

Transaktion 09222115557515005894

Dokument

Årsredovisning 2023 V Real Estate Livs AB
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-04-11 17:30:56 CEST (+0200) av Ludvig Green (LG)
Färdigställt 2024-04-15 15:42:31 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Jens Rastad (JR)
Personnummer 197710031498
jens@venandifast.se

BankID

Jens Rastad

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS OLOF MARTIN RASTAD"
Signerade 2024-04-13 17:06:50 CEST (+0200)

Mounir Tajiou (MT)
Personnummer 7705050354
mounir@melandme.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MOUNIR TAJIOU"
Signerade 2024-04-11 20:46:05 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515005894

20240508U27S1

Mats Rengstedt (MR)
Personnummer 197902231955
mats@realvm.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS RENGSTEDT"
Signerade 2024-04-11 21:01:35 CEST (+0200)

Sorin Valdman (SV)
Personnummer 198010171232
sorin@venandifast.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIN VALDMAN"
Signerade 2024-04-12 15:37:46 CEST (+0200)

Mattias Bülow (MB)
Personnummer 198105180353
mattias@realvm.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS BÜLOW"
Signerade 2024-04-11 19:32:10 CEST (+0200)

Ulrika Sewik (US)
Personnummer 197203086223
ulrika.sewik@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA SEWIK"
Signerade 2024-04-15 15:42:31 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515005894

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

20240530602752

20240612221863

Styrelsen och verkställande direktören för

Vendus Sweden AB (publ)

Org.nr 559352-0165

avger härmed

årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023
och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218 64

VD har ordet

Ett andra verksamhetsår är till ända för Vendus. Vendus portfölj består per den 31 december av 51 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om strax över 2,3 miljarder kronor. Vi är därmed snart halvvägs mot vårt satta mål om ett värde på Bolagets fastighetsportfölj om 5,0 miljarder kronor.

Fastighetsmarknad
2023 var ett år där klimatet på kapital- och fastighetsmarknaden påverkats negativt på grund av snabbt stigande inflation och marknadsräntor primärt till följd av oroligheter runtom i världen. Den samlade ackumulerade transaktionsvolymen i Sverige för helåret 2023 uppgick till 87,7 miljarder kronor. Detta innebär en minskning med 57 procent jämfört med samma period föregående år. (Colliers Nordics Monthly, januari 2024)

Transaktioner och förvärv
Vendus pipeline är fortsatt stark, pipelinen består av möjligheter off-market, både enskilda objekt och strukturaffärer. I skrivande stund uppgår det underliggande fastighetsvärdet i pipelinen till cirka 2,0 miljarder kronor, med fastigheter som befinner sig på historiskt sett attraktiva nivåer för initial direktavkastning. Under 2023 har totalt sju fastigheter förvärvats och tillträtts med en total uthyrbar area om cirka 15 200 kvm och ett samlat fastighetsvärde om 263,3 miljoner kronor baserat på extern värdering.

Finansiering
Under december genomförde Vendus en företrädesemission vilken tillförde Bolaget strax över 90 miljoner kronor före transaktionskostnader. Syftet med emissionen var att stärka Bolagets kassa samt att skapa ett utökat utrymme för ytterligare förvärv och initiativ i linje med Bolagets hållbarhetsmål.
Under perioden har en justering undertecknats tillsammans med Bolagets banker vilket innebär att Vendus under räkenskapsåren 2023 och 2024 erhåller en justerad covenant för räntetäckningsgrad. Per 2023-12-31 uppgår räntetäckningsgraden till 1,41x. Vid periodens utgång har totalt 430 miljoner kronor räntesäkrats via 5 och 7 åriga ränteswappar, motsvarande cirka 35 procent av den totala seniora låneportföljen. Arbetet med eventuell ytterligare räntesäkring kommer att fortsätta under 2024.

Hållbarhet
Inom förvaltningen har arbetet för att uppnå våra hållbarhetsmål intensifierades under 2023. Under året har fokus legat på åtgärder som inte bara minskar energianvändningen och koldioxidutsläppen i befintligt bestånd, utan också bidrar till ökad lönsamhet och värde i befintligt fastighetsbestånd. Genomförandet av flera projekt, både större och mindre, har varit inriktat på att förbättra vår portfölj på olika sätt. Detta inkluderar allt från generell optimering av byggnaders drift till installation av en omfattande solcellsanläggning, bergvärme samt frikyla i Köpmannen 5 i Västerås.

Genom aktivt arbete och målinriktade insatser har vi i Vendus lyckats minska den totala energiförbrukningen med 16 procent rullande 12 månader per utgången av 2023 jämfört med basåret 2021. I fastigheten Köpmannen 5 i Västerås har vi efter installation driftsättning av en bergvärmeanläggning, frikyla och solpaneler sett en tydlig reduktion av energiförbrukning och koldioxidutsläpp under perioden motsvarande 19 procent respektive 26 procent jämfört med basår 2021. Fjärrvärmen kopplat till energiförbrukning och koldioxidutsläpp har under samma period minskat med 38 procent respektive 44 procent. Trots att utfallet för 2023 påverkades negativt av att det fjärde kvartalet var det kallaste sedan 2010. För 2024 har Bolaget beslutat om att uppdatera dessa mål med justeringar avseende energiförbrukning till 50 procent reduktion och ett nytt mål avseende koldioxid om 50 procent reduktion till 2025.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218 65

Förvaltning
Vendus implementerar en aktiv förvaltning av fastigheterna för att skapa portföljfördelar så som lägre förvaltningskostnader, högre driftnetton och därmed fördelaktigare finansiering parallellt med värdetillväxt. Under 2023 har Vendus genom omförhandling även förlängt ytterligare tolv befintliga hyresavtal. Totalt har vi därmed förlängt och nytecknat hyresavtal om totalt 22 300 kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om totalt 29,9 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 19 procent av portföljen.

Sammantaget står Vendus starkt med en väl sammansatt fastighetsportfölj i 2024.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift,

Sorin Valdman
Verkställande direktör

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

Förvaltningsberättelse

20240612221866

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 2023 innehöll Vendus fastighetsportfölj 51 fastigheter lokaliserade över hela Sverige från Kalix i norr till Skurup i söder och Grebbestad i väster till Visby i öster. Cirka 77 procent av hyresintäkterna härrör från dagligvaruhandel. ICA står för cirka 47 procent av det totala hyresvärdet. 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 tillsammans skapar ett inflationsskydd och ett skydd mot ökade finansieringskostnader. Vendus genomför även en stor del gröna investeringar, så som installationer av solceller, kylkonvertering till Co2-kyla och LED-belysning som leder till ett minskat klimatavtryck och minskade förbrukningskostnader vilket i sin tur skapar en positiv påverkan för driftnettot.

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 2023 51 förvaltningsfastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 2 301,4 mkr. Fastighetsbeståndet är geografiskt beläget i Sverige och den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgick till 127 499 m^2 per den 31 december 2023.

Ägarförhållanden
Moderbolaget Vendus Sweden AB (publ) ägs till 100 % av privat kapital där de två största aktieägarna är Value Real Estate Investment Sweden AB, org.nr 559362-4470 med säte i Stockholm avseende 5,6 % av aktierna och 26,1 % avseende rösterna samt Mel & Me Fastighet AB, org.nr 559186-7816 med säte i Stockholm avseende 10,7 % av aktierna och 8,4 % av rösterna.

Vendus Sweden (publ) äger 100 % av aktierna i Vendus Bidco AB, 559347-5568 som i sin tur äger 98,31 % av aktierna och 99,83 % av rösterna i V Real Estate AB 559218-2124. V Real Estate AB äger, direkt och indirekt, 100 % av aktierna i koncernens dotterbolag per 2023-12-31.

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

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612171857

Verksamhetsåret 2023
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.

Under koncernens räkenskapsår 2023 genomfördes 7 fastighetsförvärv. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 253,8 mkr per balansdagen. Dessa förvärv genomfördes via förvärv av fastighetsägande bolag.

Under räkenskapsåret genomfördes en nyemission om 1 500 552 aktier till ett kvotvärde om en krona. Per den sista december 2023 uppgick aktiekapitalet till 9 738 568 kronor med lika antal aktier.

Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2023	2022 (10 mån)
Hyresintäkter, tkr	157 364	97 804
Resultat före skatt, tkr	-9 894	-108 130
Överskottsgrad, % [1]	80,5	73,8
Balansomslutning, tkr	2 447 474	2 199 121
Soliditet, % [2]	46	48
Belåningsgrad, % [3]	53,5	52

[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 2 301,4 mkr vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital, och räntebärande skulder motsvarade 100 % 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 2023 till 1 232,2 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 53,5 %. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 0,2 år (2,1 år justerat för derivat) respektive 3,4 år. Delar av de externa lånen är säkrade med derivat.

Aktien och aktiekapital
Vendus Sweden AB (publ) ägs till 100 % av privat kapital där de två största aktieägarna är Value Real Estate Investment Sweden AB vilka äger 5,6 % av aktierna och 26,1 % av rösterna, samt Mel&Me Fastighet AB vilka äger 10,7 % av aktierna och 8,4 % av rösterna. Aktiekapitalet uppgår till 9 738 568 kr och antalet aktier till 9 738 568 per 2023-12-31.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612171868

Anställda
Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret och några löner har således inte utbetalats. Ersättning har utgått för styrelsearvode till ordförande och en ledamot.

Det externa bolaget Real Value Management Nordic AB har fortsatt under verksamhetsåret haft uppdraget gällande portfölj- och tillgångsförvaltning enligt ett avtal som ingicks i samband med förvärvet av V Real Estate AB. Enligt detta avtal ansvarar Real Value Management Nordic AB bland annat för att tillse ledning inklusive VD, samt funktioner för såväl sourcing som för transaktion. I tillägg har Real Value Management Nordic AB åtagit sig att såsom Asset Manager förvalta fastigheterna på uppdrag av uppdragsgivaren samt ansvara för den löpande ekonomiska förvaltningen inkluderande bolagsadministration samt kvartalsvis rapportering för Vendus Sweden AB (Publ) och dess dotterbolag.

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
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

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 ledamöter vilka samtliga valdes in på årsstämma i mars 2023. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade sex 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.

Övriga ledande befattningshavares ersättning ingår som en del av avtalet med Real Value Management Nordic AB.

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.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612211869

Hållbarhetsarbete

Under perioden har arbetet fortsatt med att undersöka möjligheterna till att konvertera befintlig senior finansiering till gröna lån. Det skulle möjliggöra en accelererad satsning på Vendus hållbarhetsplan med målet att reducera portföljens totala energiförbrukning, vilket i sin tur skulle innebära en positiv effekt på såväl driftnettot som på fastighetsvärdet. Vendus hoppas kunna slutföra denna dialog gemensamt med Swedbank under första halvåret 2024.

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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat inkl. överkursfond	823 400 411
Årets resultat	44 191 435
Summa	**867 591 846**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Balanseras i ny räkning	867 591 846
Summa	**867 591 846**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218770

Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-03-08 - 2022-12-31
Hyresintäkter	3	157 364	97 804
Övriga intäkter	3	6 439	5 500
Drift- och underhållskostnader	4, 6	-37 069	-31 141
Driftnetto		**126 734**	**72 163**
Administrationskostnader	4, 6	-28 186	-22 349
Finansiella intäkter	7	2 041	63
Finansiella kostnader	7	-71 823	-28 689
Resultat före värdeförändringar och skatt		**28 766**	**21 187**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	0	-7 436
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	-15 950	-121 882
Värdeförändringar finansiella instrument	11	-22 710	0
Resultat före skatt		**-9 894**	**-108 130**
Skatt	8	7 429	-23 974
Årets resultat		**-2 465**	**-132 105**
Övrigt totalresultat		0	0
Omräkningsdifferenser		0	0
Summa totalresultat för året		**-2 465**	**-132 105**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-36 500	-159 405
Innehav utan bestämmande inflytande		34 035	27 300
Summa		**-2 465**	**-132 105**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

Rapport över finansiell ställning, koncern

20240612211871

Belopp i tkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9, 10	2 302 284	2 035 884
Summa anläggningstillgångar		**2 302 284**	**2 035 884**
Omsättningstillgångar	11		
Hyresfordringar	11.3	8 718	7 529
Övriga fordringar	11.4	6 630	24 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	13 816	11 582
Likvida medel	11.2	116 025	119 488
Summa omsättningstillgångar		**145 190**	**163 237**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 447 474**	**2 199 121**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

Rapport över finansiell ställning, koncern

20240612218772

Belopp i tkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	13		
Aktiekapital		9 739	8 174
Övrigt tillskjutet kapital		820 197	732 472
Balanserat resultat		-159 405	-
Årets resultat		-36 500	-159 405
Summa eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag		**634 031**	**581 241**
Innehav utan bestämmande inflytande	15	496 177	481 787
Summa totalt eget kapital		**1 130 208**	**1 063 028**
Långfristiga skulder	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	14 939	20 344
Skulder avseende nyttjanderätter	10	884	884
Skulder till kreditinstitut	11.1	595 856	666 883
Derivatinstrument	11	22 710	0
Övriga långfristiga skulder		929	895
Summa långfristiga skulder		**635 319**	**689 006**
Kortfristiga skulder	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11.1	636 360	390 678
Leverantörsskulder		5 575	10 087
Aktuell skatteskuld		3 822	8 995
Övriga kortfristiga skulder	11.7	6 786	9 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	29 405	28 306
Summa kortfristiga skulder		**681 947**	**447 088**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 447 474**	**2 199 121**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 11.5

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221873

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital den 8 mars 2022	**500**	**-**	**-**	**583 046**	**583 546**
Indragning av aktier	-500				**-500**
Nyemission	8 174	792 427		4	**800 605**
Emissionskostnader		-59 955			**-59 955**
Uppskjuten skatt hänförlig till emissionskostnader		-			-
Utdelning				-128 563	**-128 563**
Summa transaktioner med aktieägare	*7 674*	*732 472*	*-*	*-128 559*	***611 587***
Årets resultat			-159 405	27 300	**-132 105**
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**
Uppskjuten skatt hänförlig till emissionskostnader		-			-
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**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221874

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-03-08 -2022-12-31
Löpande verksamhet			
Driftsnetto		126 734	72 163
Administrationskostnader		-28 186	-22 349
Betalda räntor		-70 045	-26 665
Erhållna räntor		2 041	-
Betalda inkomstskatter		-3 465	-2 849
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**25 301**	**20 298**
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		17 530	-17 134
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-9 337	-251
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**33 495**	**2 914**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-118 097	-603 374
Försäljning av fastigheter	9	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-118 097**	**-603 374**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	52 932	129 938
Amortering lån från kreditinstitut	11.1	-35 829	-22 076
Utdelning		-19 650	-128 563
Nyemission		83 687	740 649
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**81 140**	**719 948**
Årets kassaflöde		**-3 463**	**119 488**
Likvida medel i början av året		119 488	-
Kursdifferens likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut	11.2	**116 025**	**119 488**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221875

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 2024.

Koncernredovisningen för år 2023 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
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

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218 76

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 Överkalix 4 AB	559053-3104	100
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

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612211877

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 2023 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.

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är bolagets och koncernens andra 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.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

20240612218878

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.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218979

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.

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 11.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221880

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 11.

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 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612211881

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.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221882

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 11.3.

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 samtliga genomförda förvärv under perioden inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.
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 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218823

Not 3 Fördelning av hyresintäkter och övriga intäkter

Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet	2023-01-01 2023-12-31	2022-03-08 2022-12-31
ICA	68 248	44 361
Axfood	25 393	11 280
Coop	13 063	3 569
Övriga dagligvaror och apotek	9 418	8 086
Summa dagligvaror	**116 122**	**67 296**
Övriga hyresgäster	32 814	24 278
Övriga intäkter (drifttillägg)	8 428	6 230
Summa totala hyresintäkter	**157 364**	**97 804**

Övriga intäkter

Elstöd	1 310	-
Försäkringsersättningar	5 029	5 500
Övrigt	100	-
Summa övriga intäkter	**6 439**	**5 500**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218824

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-03-08 – 2022-12-31
Drift- och underhållskostnader		
Taxebundna kostnader	-9 783	-7 608
Drift och underhåll	-17 200	-15 986
Fastighetsskatt	-6 456	-4 368
Övrigt	-3 630	-3 179
Summa drifts- och underhållskostnader	**-37 069**	**-31 141**

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-03-08 – 2022-12-31
Administrationskostnader		
Styrelsearvode	-259	-239
Fastighetsförvaltningsarvode	-17 625	-11 023
Konsultkostnader	-5 724	-7 024
Revisionsuppdrag	-1 686	-1 573
Fastighetsvärdering	-852	-1 033
Advokatkostnader	-321	-
Övrigt	-1 719	-1 457
Summa administrationskostnader	**-28 186**	**-22 349**

	2023	2022
Ersättning till revisorer		
Revisionsuppdrag, EY	-1 686	-1 573
Övriga tjänster	-	-
Summa ersättning till revisorer	**-1 686**	**-1 573**

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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-03-08 - 2022-12-31
Orealiserad värdeförändring	-15 950	-121 882
Realiserad värdeförändring	-	-7 436
Summa värdeförändringar	**-15 950**	**-129 318**

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218S

Not 6 Information om personal och styrelse

Vendus har inga anställda och några löner har inte utbetalats.

Styrelseordförande samt en ledamot har under 2023 erhållit 225 (179) tkr i ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma. Övriga ledande befattningshavares ersättning ingår som en del av avtalet med Real Value Management AB om portfölj- och tillgångsförvaltning.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-03-08 – 2022-12-31
Kvinnor	-	-
Män	5	5
	5	**5**

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-08- 2022-12-31
Ränteintäkter	2 041	63
Summa finansiella intäkter	**2 041**	**63**

Finansiella kostnader	2023-01-02 - 2023-12-31	2022-03-08 - 2022-12-31
Räntekostnader		
Externa lån	-70 045	-27 783
Räntekostnad nyttjanderätt	-27	-27
Övriga finansiella kostnader	-1 751	-879
Summa finansiella kostnader	**-71 823**	**-28 689**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218865

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

Resultaträkning koncernen	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-03-08 – 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-1 212	-3 630
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	5 405	-20 045
Förändring av uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-	-299
Justering avseende tidigare år	3 236	-
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**7 429**	**-23 974**

Avstämning av effektiv skattesats	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-03-08 – 2022-12-31
Resultat före skatt	-9 894	-159 405
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 %	2 038	32 837
Effekt av uppskjuten skatt beräknad med 20,6 %	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt	1 753	-57 068
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt utnyttjande av underskottsavdrag som ej värderats	11 367	1 030
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-89	-774
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-10 877	-
Justering avseende tidigare år	3 236	-
Övrigt	-	-
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**7 429**	**-23 974**
Effektiv skatt	*75,1%*	*-15,04%*

Under 2023 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218871

Uppskjuten skatt	**2023-12-31**	**Förändring**	**2022-12-31**
Hänförligt till			
Förvaltningsfastigheter	-22 097	-2 052	-20 045
Obeskattade reserver	-299	-	-299
Derivat	4 678	4 678	-
Övrigt	2 779	2 779	-
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	**-14 939**	**5 405**	**-20 344**

Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt	*5 405*
Obeskattade reserver	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 052
Värdeförändring derivat	4 678
Uppskjuten skatt, skattemässigt underskott	2 779
Uppskjuten skatt redovisad i årets resultat	**5 405**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221888

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Vendus har en fastighetsportfölj som per 31 december 2023 omfattar 2 301,4 mkr. I posten förvaltningsfastigheter i koncernens balansräkning ingår nyttjanderättstillgångar avseende tomträtter om 0,9 mkr, totalt 2 302,3 mkr.

	2023	2022
Ingående värde	2 035 884	-
Förvärv och investering i fastigheter	282 350	2 164 318
Tillgångar med nyttjanderätt	-	884
Avyttringar	-	-
Orealiserad värdeförändring	-15 950	-121 882
Realiserad värdeförändring	-	-7 436
Redovisat värde per 31 december	**2 302 284**	**2 035 884**

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 2023.

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 %	2,0
Initial direktavkastning %	0,47 – 7,01
Kalkylränta %	7,10 - 9,49
Långsiktig vakansgrad %	1,00 – 9,40
Hyresvärde kr per kvm	686 – 2 318

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612211989

Värderingsprocess
Vendus anlitar såväl externa fastighetskonsulter och värderingsinstitut att utföra värderingar av fastigheterna som interna resurser. Per den 31 december 2023 har 2/3 av bolagets fastighetsportfölj värderats externt och resterande del värderats internt. Samtliga fastigheter skall under en tolvmånadersperiod vara värderade externt vid något tillfälle. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad gäller t.ex. 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	-80,2	84,3
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenheter	-95,9	113,8
Hyresintäkter +/- 5 procentenheter	132,9	-132,9
Drift och underhåll +/- 10 procent	-60,7	60,5

Per den 31 december 2023 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 2023.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221890

Not 10 Leasing

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

	Nyttjanderättstillgångar Tomträtter	Leasingskulder
Ingående balans 2022-03-08	-	-
Tillkommande avtal	884	884
Avskrivningar	-	-
Avslutade avtal	-	-
Omvärdering av avtal	-	-
Räntekostnader	-27	27
Leasingavgifter	27	-27
Utgående balans 2022-12-31	**884**	**884**
Tillkommande avtal	-	-
Avskrivningar	-	-
Avslutade avtal	-	-
Omvärdering av avtal	-	-
Räntekostnader	-27	27
Leasingavgifter	27	-27
Utgående balans 2023-12-31	**884**	**884**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240617218911

Not 11 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 belåningsgrad 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.

31 dec 2022	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	7 529	-	7 529	7 529
Upplupna intäkter och övriga fordringar	36 220	-	36 220	36 220
Likvida medel	119 488	-	119 488	119 488
Summa	**163 237**	**-**	**163 237**	**163 237**

31 dec 2023	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
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**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218927

31 dec 2022	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder	1 057 561	-	1 057 561	1 057 561
Aktieägarlån	-	-	-	-
Upplupna kostnader och övriga skulder	37 337	-	37 337	37 337
Leverantörsskulder	10 076	-	10 076	10 076
Summa	**1 104 974**	**-**	**1 104 974**	**1 104 974**

31 dec 2023	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
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**

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 (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. 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 2023 till 1 232,2 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 2023 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med ca 8,0 (10,6) mkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221893

Den räntebärande nettoskuldpositionen för Koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 1 116,2 (938,1) mkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2023 till 2,2 månader.

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 11.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.
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 2023-12-31.

Förfall	Valuta	Nominellt belopp	Terminskurs (intervall)	Verkligt värde
2028	SEK	200 000	3,06–3,75	-7 028
2030	SEK	230 000	3,35–3,55	-15 682
Summa				**- 22 710**

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 2023. 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	260 116	5 575	10 608	276 299
6-12 månader	440 364	0	0	440 364
1-2 år	129 263	0	0	129 263
2-3 år	323 882	0	0	323 882
3-5 år	69 588	0	0	69 588
>5 år	260 556	0	0	260 556
Summa	**1 483 770**	**5 575**	**10 608**	**1 499 952**

Bolag inom Vendus har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Vendus koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2023.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218894

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 2023.

	31-dec-23	31-dec-22
Aktiekapital	9 739	8 174
Övrigt tillskjutet kapital, balanserat resultat inkl. årets resultat	624 292	573 067
Innehav utan bestämmande inflytande	496 177	481 787
Externa lån	1 232 216	1 057 561
Summa finansiering	**2 362 424**	**2 120 589**

Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31-dec-23	31-dec-22
Långfristiga:		
Banklån (fast ränta)	-	11 749
Banklån (rörlig ränta)	595 856	655 134
Summa långfristiga skulder	**595 856**	**666 883**
Kortfristig skuld kreditinstitut och övriga externa långivare	636 360	390 678
Summa kortfristiga skulder	**636 360**	**390 678**
Summa räntebärande krediter och lån	**1 232 216**	**1 057 561**

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

31-dec-23	Högst 6 månader	6–12 månader	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	802 216	0	200 000	230 000	**1 232 216**

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 5,91% per den 31 december 2023. Av de externa lånen har samtliga upptagits i SEK.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet med 1 232,2 mkr. De säkerheter som ställts är teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter samt spärrade medel. En outnyttjad checkkredit finns om 15 mkr.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221895

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-23**	**31-dec-22**
Mellan 1 och 2 år	97 526	525 322
Mellan 2 och 3 år	297 479	5 132
Mellan 3 och 4 år	27 973	24 702
Mellan 4 och 5 år	24 123	14 832
> 5 år	148 755	96 895
Summa	**595 856**	**666 883**

			Icke kassaflödespåverkande förändringar		
	1 jan 2023	**Kassaflöden**	**Omklassificering**	**Förvärvade lån**	**31 dec 2023**
Långfristiga lån	666 883	52 932	-123 959		595 856
Kortfristiga lån	390 678	-35 829	123 959	157 553	636 360
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa skulder härrörande från finansierings-verksamheten	**1 057 561**	**17 103**	**-**	**157 553**	**1 232 216**

Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31 dec 2023	**31 dec 2022**
Banktillgodohavanden och kassamedel	111 025	112 488
Spärrade medel	5 000	7 000
Summa	**116 025**	**119 488**

Not 11.3 Hyresfordringar

	31 dec 2023	**31 dec 2022**
Hyresfordringar	8 897	7 723
Avsättning för osäkra fordringar	-179	-194
Summa	**8 718**	**7 529**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218965

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2022

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	19	-	19
Förfallna sedan 31–60 dagar	60	-	60
Förfallna sedan 61–90 dagar	271	-	271
Förfallna sedan 91–180 dagar	334	-	334
Förfallna sedan mer än 180 dagar	418	-194	224
Summa förfallna fordringar	**1 102**	**-194**	**908**
Ej förfallna fordringar	6 621	-	
Summa	**7 723**	**-194**	**7 529**

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**

Avsättningar för osäkra hyresfordringar och andra fordringar

	31-Dec-23	31-Dec-22
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	-194	0
Avsättning under året	0	-12
Tillkommande vid förvärv	0	-182
Reglerat under året	15	0
Återförda definitivbokade hyresförluster	0	0
Avgående vid försäljning	0	0
Summa	**-179**	**-194**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221897

Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31 dec 2023	31 dec 2022
Övriga fordringar	5 614	19 448
Momsfordran	1 016	5 189
Summa	**6 630**	**24 637**

Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2023	31 dec 2022
Pantsatta aktier i dotterföretag	-	133 073
Fastighetsinteckningar	1 297 292	1 080 292
Spärrade medel	5 000	7 000
Summa	**1 302 292**	**1 220 365**

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

Not 11.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2023	31 dec 2022
Finansiella kostnader	185	427
Hyresrabatter	851	2 319
Driftkostnader	3 504	4 152
Förvaltningsarvode	4 322	-
Förutbetalda försäkringspremier	2 400	359
Upplupen försäkringsersättning	1 710	3 518
Övrigt	844	808
Summa	**13 816**	**11 582**

Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31 dec 2023	31 dec 2022
Moms	5 499	5 389
Revers Köpeskilling	0	3 000
Övrigt	1 287	632
Summa	**6 786**	**9 021**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2023	31 dec 2022
Förutbetalda hyror	23 429	19 984
Driftskostnader	1 321	3 456
Ränta	4 082	2 509
Övrigt	573	2 357
Summa	**29 405**	**28 306**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218998

Not 13 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

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 2023 uppgår det registrerade aktiekapitalet till 9 738 568 kronor och fördelar sig på 300 000 stamaktier i serie A och 9 438 568 i Serie B.

Den 30 oktober genomfördes en nyemission om 1 500 552 aktier till ett kvotvärde om en krona. Per den sista december 2023 uppgick aktiekapitalet till 9 738 568 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.

Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Vendus Sweden AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Real Value Management Nordic AB. Enligt detta avtal har 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 2023 uppgick till 17,6 mkr. Avtalet med Real Value Management Nordic AB har en löptid som sträcker sig över flera år.

Not 15 *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 16 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. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna för bolaget.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612218999

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023-01-01-2023-12-31	2021-12-08-2022-12-31
Intäkter	2	-	-
Administrationskostnader	3, 4	-1 198	-1 655
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	5	614	51
Finansiella kostnader	5	-1 406	-5
Resultat av andelar i koncernbolag	7	0	0
Resultat efter finansiella poster		**-1 990**	**-1 608**
Erhållna koncernbidrag		46 182	-
Givna koncernbidrag		-	-
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		**44 191**	**-1 608**
Aktuell skatt	6	-	-
Årets resultat		**44 191**	**-1 608**

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

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

Moderbolagets balansräkning

20240612221900

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	7	533 764	533 764
Summa finansiella anläggningstillgångar		**533 764**	**533 764**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		256 316	136 102
Övriga fordringar		140	-
Förutbetalda kostnader	9	33	17
Likvida medel		87 606	74 539
Summa omsättningstillgångar		**344 095**	**210 658**
SUMMA TILLGÅNGAR		**877 859**	**744 422**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612210913

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	9 739	8 174
Fritt eget kapital			
Överkursfond		823 400	737 283
Balanserat resultat		-	-
Årets resultat		**44 191**	**-1 608**
Summa eget kapital		**877 330**	**743 849**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		279	221
Övriga kortfristiga skulder		250	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	-	237
Summa kortfristiga skulder		**529**	**573**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**877 859**	**744 422**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 10

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612211907

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktie Kapital	Pågående nyemission	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per den 8 december 2021	**500**	**-**	**-**	**-**	**-**	**500**
Nyemission	8 674	-	792 427	-	-	**801 100**
Indragning av aktier	-500	-	-	-	-	**-500**
Emissionskostnader	-	-	-55 144	-	-	**-55 144**
Årets resultat	-	-	-	-	-1 608	**-1 608**
Eget kapital per 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**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612219O3

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2023	2022
Löpande verksamhet			
Intäkter		-	-
Administrationskostnader		-1 198	-1 608
Erhållna räntor		614	-
Betalda räntor		-1 406	-
Betalda inkomstskatter		-	-
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-1 990**	**-1 608**
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-74 190	-136 119
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-44	573
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**- 76 224**	**135 546**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Aktieägartillskott till dotterföretag	7	-	-533 739
Förvärv av andelar i dotterföretag	7	-	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**-533 764**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		89 291	745 457
Utdelning		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**89 291**	**745 457**
Årets kassaflöde		**13 067**	**74 539**
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		74 539	-
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		**87 606**	**74 539**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

Noter till moderbolagets årsredovisning

20240612210904

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.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221905

Not 2 Intäkter

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

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2023-01-01 – 2023-12-31	2021-12-08 – 2022-12-31
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	258	237
Fastighetsvärdering	-	348
Styrelseförsäkring	183	183
Övrigt	757	888
Summa administrationskostnader	**1 198**	**1 656**

Not 4 Ersättning till revisorer

EY	2023-01-01 – 2023-12-31	2021-12-08 – 2022-12-31
Revisionsuppdrag	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Summa ersättning till revisorer	**-**	**-**

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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2021-12-08 - 2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-
Övriga ränteintäkter	614	51
Summa	**614**	**51**

Finansiella kostnader	2023-01-01 - 2023-12-31	2021-12-08 - 2022-12-31
Räntekostnader till dotterföretag	-	-
Övriga finansiella kostnader	-647	-2
Övriga räntekostnader	-759	-3
Summa	**-1 406**	**-5**

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612219006

Not 6 Skatter

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i årets resultat	2023-01-01 – 2023-12-31	2021-12-08 – 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Förändring av uppskjuten skatt	-	-
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-	-

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	44 191	-1 608
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-9 103	331
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1 389	-
Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto	-114	-
Ej beaktade underskottsavdrag	-	-
Nyttjande av tidigare års underskottsavdrag	7 828	-
Övrigt	-	-331
Redovisad skattekostnad	-	-

Den genomsnittliga skatten är -20,6 %. Under 2023 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
Totalt				**533 764**	**529 937**

Ingående anskaffningsvärde	**533 764**
Förvärvat bolag	-
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	-
Utgående anskaffningsvärde	**533 764**

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**

Koncernens not 13 beskriver aktier och aktiekapital

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612219017

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31-dec-23	31-dec-22
Övrigt	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	33	17
Summa	**33**	**17**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-dec-23	31-dec-22
Övrigt	-	237
Summa	**-**	**237**

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	31-dec-23	31-dec-22
Pantsatta aktier i dotterföretag	-	-
Borgen för lån i dotterbolag	1 165 174	1 057 561
Summa	**1 165 174**	**1 057 561**

Not 12 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31-dec-23
Balanserat resultat inkl. överkursfond	823 400 411
Årets resultat	44 191 435
Summa	**867 591 846**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Balanseras i ny räkning	867 591 846
Summa	**867 591 846**

Not 13 Händelser efter rapportperiodens utgång

I moderbolaget har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång. För händelser som berör koncernen, se not 16 i koncernredovisningen.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mounir Tajiou
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Håkan Carlberg
Styrelseledamot

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Sorin Valdman
VD

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

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

20240612221908

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612221909

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 2023-01-01 - 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4 - 46 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt 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 - 3. 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 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

20240612219 10

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 2023-01-01 – 2023-12-31 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

Transaktion 09222115557513072185 Signerat HB, MT, JR, HC, MB, SV, JE

Verifikat

Transaktion 09222115557513072185

20240612219111

Dokument

Vendus Sweden AB (publ) Årsredovisning 2023
Huvuddokument
48 sidor
Startades 2024-03-18 09:08:39 CET (+0100) av Viktor Pettersson (VP)
Färdigställt 2024-03-18 11:51:36 CET (+0100)

Initierare

Viktor Pettersson (VP)
Klara Consulting i Sverige AB
viktor.pettersson@klaraconsulting.se
+46734531615

Signerare

Håkan Bryngelsson (HB)
Personnummer 194803300153
hakan.bryngelson@abadvance.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sten Håkan Bryngelsson"
Signerade 2024-03-18 11:41:53 CET (+0100)

Mounir Tajiou (MT)
Personnummer 7705050354
mounir@melandme.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MOUNIR TAJIOU"
Signerade 2024-03-18 09:15:48 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557513072185

Jens Rastad (JR)
Personnummer 7710031498
jens@venandifast.se

BankID

Jens Rastad

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS OLOF MARTIN RASTAD"
Signerade 2024-03-18 09:39:18 CET (+0100)

Håkan Carlberg (HC)
Personnummer 195305200130
hakan@carlberg.cc

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN CARLBERG"
Signerade 2024-03-18 09:16:09 CET (+0100)

Mattias Bülow (MB)
Personnummer 198105180353
mattias@realvm.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS BÜLOW"
Signerade 2024-03-18 09:12:36 CET (+0100)

Sorin Valdman (SV)
Personnummer 198010171232
sorin@venandifast.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIN VALDMAN"
Signerade 2024-03-18 09:11:13 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557513072185

20240612219113

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Fredrik Axel Eklund"
Signerade 2024-03-18 11:51:36 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