

Årsredovisning

för

Varenne Fastigheter 2016 AB (publ)

559079-2569

Räkenskapsåret

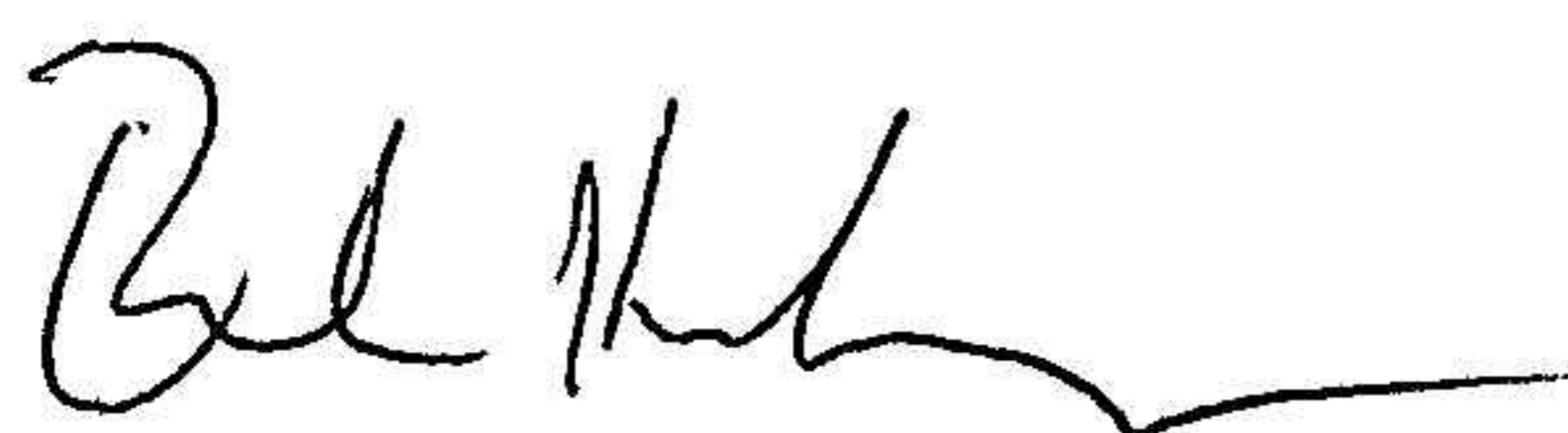
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-07-01



Erik Holmberg

Styrelsen och verkställande direktören för Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) ("Bolaget") är ett helägt dotterbolag till Varenne AB (556532-1022).

Bolaget investerar i ASE III F&F LLP som i sin tur investerar i fastighetsfonden ASE III. ASE III investerar i kommersiella fastigheter i Storbritannien, exklusive London. Fonden förvaltas av Commercial Estates Group.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under första halvåret betalat 0,3 miljoner GBP till ASE III F&F LLP och därmed fullgjort det tilläggstågande om 0,7 miljoner GBP som ingicks 2023.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktor

En central risk inom Varenne Fastigheter 2016 AB och dess verksamhet är den finansiella risken i bolagets investering i ASE III F&F LLP, som i sin tur är exponerad mot enskilda fastighetsinvesteringar. Andra risker är makroekonomiska som exempelvis räntor, BNP-utveckling samt hyresnivåer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-3 473	-35 139	-7 319	13 798	-5 368
Soliditet (%)	8,0	2,8	21,9	38,1	25,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 074 508
årets förlust	-4 395 065
	2 679 443
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 679 443
	2 679 443

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 150	-47 564
		-3 150	-47 564
Rörelseresultat		-3 150	-47 564
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	2	-3 469 983	-35 091 547
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	80
		-3 469 891	-35 091 467
Resultat efter finansiella poster		-3 473 041	-35 139 031
Bokslutsdispositioner		-922 024	0
Resultat före skatt		-4 395 065	-35 139 031
Skatt på årets resultat	3	0	0
Årets resultat		-4 395 065	-35 139 031

ank=20250703;2025070801746



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	39 865 258	38 875 591
		39 865 258	38 875 591
Summa anläggningstillgångar		39 865 258	38 875 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 624	4 532
		4 624	4 532
<i>Kassa och bank</i>		16 883	19 233
Summa omsättningstillgångar		21 507	23 765
SUMMA TILLGÅNGAR		39 886 765	38 899 356

ank=20250703;2025070801747



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

500 000

500 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 074 508

35 713 539

Årets resultat

-4 395 065

-35 139 031

2 679 443

574 508

Summa eget kapital

3 179 443

1 074 508

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

36 707 322

37 824 849

Summa långfristiga skulder

36 707 322

37 824 849

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 886 765

38 899 356

ank=20250703;2025070801748



Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500 000	23 266 626	-9 553 087	14 213 539
Balanseras i ny räkning		-9 553 087	9 553 087	0
Erhållet aktieägartillskott		22 000 000		22 000 000
Årets resultat			-35 139 031	-35 139 031
Utgående eget kapital 2023-12-31	500 000	35 713 539	-35 139 031	1 074 508
Ingående eget kapital 2024-01-01	500 000	35 713 539	-35 139 031	1 074 508
Balanseras i ny räkning		-35 139 031	35 139 031	0
Erhållet aktieägartillskott		6 500 000		6 500 000
Årets resultat			-4 395 065	-4 395 065
Utgående eget kapital 2024-12-31	500 000	7 074 508	-4 395 065	3 179 443

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår till följd av tidigare händelser. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattningen det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Eftersom den övervägande delen av bolagets avkastning på kommande investeringar enligt nuvarande skatteregler bedöms vara skattefria finns en osäkerhet kring huruvida underskottet från tidigare år kommer kunna utnyttjas varför bedömningen gjorts att inte redovisa någon uppskjuten skattefordran.

Nyckeltalsdefinitioner

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 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Värdering enligt verkligt värde	-7 826 025	-37 614 894
Värdering enligt verkligt värde - valutaeffekt	4 356 042	2 523 347
	-3 469 983	-35 091 547

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-4 395 065		-35 139 031
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	905 383	20,60	7 238 640
Ej avdragsgilla kostnader		-909 020		-7 235 022
Ej skattepliktiga intäkter		19		
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		3 618		-3 618
Redovisad skatt	0,00	0	0,00	0

Akkumulerat skattemässigt underskott uppgår per 31 december 2024 till 20 714 kronor (17 563)

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde värdepappersinnehav	38 875 591	64 946 021
Tillkommande tillgångar	4 459 650	9 021 117
Värdering enligt verkligt värde	-6 883 287	-37 614 894
Värdering enligt verkligt värde - valutaeffekt	3 413 304	2 523 347
Redovisat värde vid årets slut	39 865 258	38 875 591
Utgående redovisat värde	39 865 258	38 875 591

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Varenne AB med organisationsnummer 556532-1022 med säte i Stockholm.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den dag som framgår av VDs och respektive styrelsemedlems digitala signatur



Tommy Jacobson
Ordförande



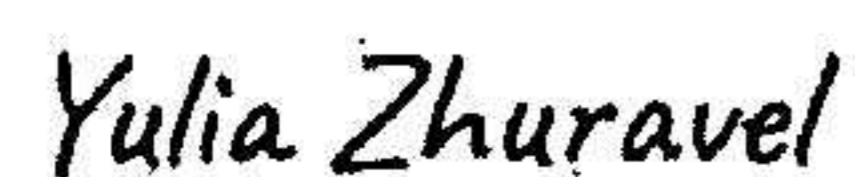
Erik Holmberg
Ledamot



Jonas Blomqvist
Ledamot och Verkställande direktör

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

PricewaterhouseCoopers AB



Yulia Zhuravel
Auktoriserad revisor

ank=20250703;2025070801753

Verifikat

Transaktion 09222115557546930975

Dokument

Samlingsdokument 559079-2569 Varenne Fastigheter
2016 AB (publ) 2024-01-01-2024-12-31
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2025-05-16 09:10:26 CEST (+0200) av Zenith
Group Services (ZGS)
Färdigställt 2025-05-16 19:21:01 CEST (+0200)

Initierare

Zenith Group Services (ZGS)
Zenith Group Services AB
Org. nr 559407-3347
info@zenithvc.se
+46709316410

Signerare

Jonas Blomqvist (JB)
Personnummer 740519-0690
jonas.blomqvist@zenithvc.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS BLOMQVIST"
Signerade 2025-05-16 10:43:49 CEST (+0200)

Tommy Jacobson (TJ)
Personnummer 580910-1974
tommy@zenithvc.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Tommy Jacobson"
Signerade 2025-05-16 15:51:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546930975

Erik Holmberg (EH)
Personnummer 7812040132
erik.holmberg@zenithvc.se



Erik Holmberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Carl Johan Holmberg"
Signerade 2025-05-16 09:21:01 CEST (+0200)

Yulia Zhuravel (YZ)
PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 8610116025
yulia.zhuravel@pwc.com



Yulia Zhuravel

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"IULIA ZHURAVEL"
Signerade 2025-05-16 19:21:01 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varenne Fastigheter 2016 AB (publ), org.nr 559079-2569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varenne Fastigheter 2016 AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Varenne Fastigheter 2016 AB (publ).

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing (ISA)* och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) för år 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) 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 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Yulia Zhuravel
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 17:19:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: IULIIA ZHURAVEL

Yulia Zhuravel

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250703;2025070801757