20241211073785

Vernum Fastigheter AB

Org nr 559286-9159

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01—2023-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 17 oktober 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 17 oktober 2024

Fredrik Lindberg
Styrelseledamot

20241213107386

Vernum Fastigheter AB

Org nr 559286-9159

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01—2023-12-31

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Innehåll

Förvaltningsberättelse 3
Koncernens resultaträkning 7
Koncernens rapport över totalresultat 7
Koncernens balansräkning 8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 10
Koncernens rapport över kassaflöden 11
Moderbolagets resultaträkning 12
Moderbolagets balansräkning 13
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 14
Moderbolagets rapport över kassaflöden 15
NOTER 16
Not 1 Allmän information 16
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper 16
Not 3 Finansiell riskhantering 24
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper 26
Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag 27
Not 6 Driftskostnader 27
Not 7 Revisionsarvoden 28
Not 8 Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal 28
Not 9 Finansiella intäkter och finansiella kostnader 29
Not 10 Skatt 30
Not 11 Förvaltningsfastigheter 31
Not 12 Inventarier 32
Not 13 Verksamheter under avveckling 32
Not 14 Kundfordringar 33
Not 15 Övriga fordringar 34
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 34
Not 17 Kassa och bank 34
Not 18 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 34
Not 19 Upplåning 35
Not 20 Övriga skulder 36
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 36
Not 22 Andelar i koncernföretag 37
Not 23 Andelar i intresseföretag 39
Not 24 Långfristiga skulder 39
Not 25 Ställda säkerheter 40
Not 26 Eventualförpliktelser 40
Not 27 Transaktioner med närstående 40
Not 28 Händelser efter balansdagen 40
Not 29 Vinstdisposition 41
Underskrifter 42

20241211107387

Förvaltningsberättelse

KONCERNEN

Styrelsen och verkställande direktören för Vernum Fastigheter AB, org nr 559286-9159 ("Vernum"), med postadress Box 5133, 102 43 Stockholm får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31. Detta är moderföretagets och koncernens tredje räkenskapsår. De finansiella rapporterna är presenterade i tusen kronor (KSEK), om inget annat anges, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

Affärsidé

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

Verksamhet och organisation

Vernum äger fastigheter i Sverige till ett värde om 1 076 (fg.år 1 580) MSEK. Fastighetsportföljen är uppdelad i förvaltningsobjekt och projekt. Per bokslutsdagen omfattade förvaltningsverksamheten 30 fastigheter med en uthyrbar yta om 23 315 kvm bostadsyta och 32 809 kvm lokalyta. Uthyrningsgraden beräknad på yta uppgår till 65 %. Antalet kvadratmeter bostadsyta under produktion uppgår till 6 016 kvm. Antalet byggrätter i ej byggstartade projekt (inkluderat byggrätter som ännu ej tillträtts) uppgår till 69 000 kvm BTA.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret består av förvärv och försäljning av fastigheter enligt nedan.

- Koncernen har förvärvat och tillträtt en fastighet med 22 bostadshyresrätter i Ljungby. Hyresvärdet uppgår till 2 mkr per år.
- Koncernen har färdigställt, sålt och frånträtt ett kontorsprojekt i centrala Stockholm med ett hyresvärde om 23 mkr.
- Koncernen har färdigställt en fastighet med 66 bostadshyresrätter i Nynäshamn.
- Koncernen har färdigställt en fastighet med 24 bostadshyresrätter i Hillerstorp, Gnosjö kommun.
- Koncernen projekterar och utvecklar färdigt detaljplan i Enköping 22 000 kvm BTA bostadsbyggrätter och 5000 kvm LOA för koncernens delägda projekt i Enköping. I projektet färdigställs en nybyggd veterinärklinik.
- Koncernens delägda dotterbolag Vernum Fastigheter Syd AB, vilket geografiskt fokuserar på södra Sverige, har påbörjat produktion av ett LSS-boende, med 16 lägenheter i Gnosjö.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Koncernen har inlett processer om att sälja fastigheter för att frigöra kapital till att färdigställa projekt och sänka belåningsgraden i koncernen. På en fortsatt vikande fastighetsmarknad har koncernen haft svårare att erhålla slutfinansiering till planerade nivåer av det färdigställda projektet i Nynäshamn, varför vi istället förhandlat med kreditgivaren om förlängning av byggnadskreditivet. Det pågående projektet i Norrtälje har drabbats av förseningar och bolaget för även här diskussioner med kreditgivaren om förlängning av byggnadskreditivet. I Tranås har bolaget råkat ut för en konkurs hos totalentreprenören vilket påverkat tidplanen, vilket medfört att vi för diskussioner med kreditgivaren om en förlängning av byggnadskreditivet. Det är av yttersta vikt att försäljningar av tillgångar sker inom en snar framtid och till värden som överstiger skulder för att säkerställa likviditeten och eget kapitel i företaget.

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Möjligheter och risker

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

Hyresintäkter och utvecklingen på hyresmarknaden

Vernums omsättning består till närmast uteslutande del av hyresintäkter varför utvecklingen på hyresmarknaden är innebär både risker och möjligheter. Efter de försäljningar som planeras efter räkenskapsårets utgång kommer bolaget till största del endast ha bostäder i förvaltning och byggrätter för framtida bostadprojekt . För bostadsfastigheterna bedöms risken i hyresintäkter vara relativt låg. Hyresmarknaden i de regioner som Vernum äger fastigheter har utvecklats väl de senaste åren

En fördel med många mindre hyresavtal är att en naturlig riskspridning uppstår genom antalet hyresgäster och antalet hyreskontrakt, då beroendet av enskilda hyresgäster minskar.

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

Drifts- och underhållskostnader

Beträffande driftskostnader så innehåller i regel koncernens kommersiella hyresavtal bestämmelser om att hyresgästerna själva står för sina respektive driftskostnader antingen genom egna abonnemang eller genom att Vernum vidaredebiterar sådana kostnader. För bostäderna har de flesta hyresavtal IMD vilket innebär att hyresgästen står sina egna kostnader för varmvattenproduktionen vilket är en väsentlig del av energin i nyproducerade hus.

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

Transaktionsrisker

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

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

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

Värdeförändring i fastigheter

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

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

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

20241211107388

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riskhanteringen sköts av koncernledning i samråd med styrelsen. I riskfunktionen ingår att identifiera, utvärdera och säkra finansiella risker.

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

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

Översikt

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2020-12-02 2021-12-31
Hyresintäkter, KSEK	44 656	33 069	20 005
Värdeförändringar, KSEK			
- realiserade	-40 094	-4 697	17 052
- orealiserade	-10 120	9 800	68 816
	-50 214	**5 103**	**85 868**
Resultat före skatt, KSEK	-71 177	-2 854	72 648
Summa tillgångar, KSEK	1 162 903	1 653 966	1 141 330
Soliditet, %	6,1	15,5	24,8
Belåningsgrad, %	99,3	88,7	79,4

Av koncernens lån utgör 230 019 KSEK lån till koncernens ägare. Soliditeten då lån från ägarna ingår i eget kapital uppgår till 25,9%.

MODERFÖRETAGET

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

Förslag till resultatdisposition vid 2024 års ordinarie stämma

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel per 2023-12-31, 13 239 329 kronor, balanseras i ny räkning.

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

I övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med noter.

20241211107389

Koncernens resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter		44 656	33 069
Driftskostnader	5,6	-20 744	-19 910
Driftsnetto		**23 912**	**13 159**
Förvaltnings- och administrationskostnader	5,7,8	-3 792	-3 776
Övriga rörelsekostnader		-10 000	0
Andel av intresseföretags resultat	23	-834	-747
Finansiella intäkter	9	599	2 956
Finansiella kostnader	9	-30 848	-19 549
Resultat före värdeförändringar och skatt		**-20 963**	**-7 957**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	-40 094	-4 697
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	-10 120	9 800
Värdeförändringar		**-50 214**	**5 103**
Resultat före skatt		**-71 177**	**-2 854**
Uppskjuten inkomstskatt	10	9 402	-13 710
Aktuell inkomstskatt	10	-27	-34
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet		**-61 802**	**-16 598**
Periodens resultat efter skatt från verksamheter under avveckling	13	-114 068	-160
Periodens resultat		**-175 870**	**-16 758**

Koncernens rapport över totalresultat

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	**-175 870**	**-16 758**
Övrigt totalresultat för perioden:		
Summa totalresultat för året	**-175 870**	**-16 758**
Periodens resultat hänförligt:		
Moderföretagets aktieägare	-179 012	-21 068
Innehav utan bestämmande inflytande	3 142	4 310

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 044 531	1 502 365
Inventarier	12	92	126
Andelar i intresseföretag	23	35 240	30 074
Summa anläggningstillgångar		**1 079 863**	**1 532 565**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	832	3 315
Fordringar hos intresseföretag	23	14 420	0
Övriga fordringar	15	64 397	100 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 596	4 524
Kassa och bank	17	1 795	13 087
Summa omsättningstillgångar		**83 040**	**121 401**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 162 903**	**1 653 966**
Tillgångar avseende verksamheter under avveckling	13	44 195	88 422
SUMMA		**1 207 098**	**1 742 388**

20241211107390

Koncernens balansräkningar, forts.

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare	18		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		170 000	170 000
Upparbetat resultat inklusive periodens resultat		-149 434	34 228
Summa eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare		**21 066**	**204 728**
Innehav utan bestämmande inflytande		50 403	52 261
Summa eget kapital		**71 469**	**256 989**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	10 007	30 427
Långfristiga räntebärande skulder	19,26	315 523	305 570
Summa långfristiga skulder		**325 530**	**335 997**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19,26	721 797	1 027 419
Leverantörsskulder		16 962	21 579
Skulder till intresseföretag	23	0	22 267
Aktuella skatteskulder	10	1 338	2 698
Övriga skulder	20	2 281	9 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	11 426	10 056
Summa kortfristiga skulder		**753 804**	**1 093 313**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 150 803**	**1 686 299**
Skulder avseende verksamheter under avveckling	13	56 295	56 089
SUMMA		**1 207 098**	**1 742 388**

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK

	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Upparbetat resultat inkl periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans per 2022-01-01		500	170 000	59 946	230 446	52 951	283 397
Totalresultat							
Periodens resultat		-	-	-21 068	-21 068	4 310	-16 758
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat		-	-	-21 068	-21 068	4 310	-16 758
Transaktioner med aktieägare							
Utdelning till minoritetsägare		-	-	-	-	-5 000	-5 000
Utdelning till aktieägare		-	-	-4 650	-4 650	-	-4 650
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-4 650	-4 650	-5 000	-9 650
Utgående balans per 2022-12-31		**500**	**170 000**	**34 228**	**204 728**	**52 261**	**256 989**
Ingående balans per 2023-01-01		500	170 000	34 228	204 728	52 261	256 989
Totalresultat							
Periodens resultat		-	-	-179 012	-179 012	3 142	-175 870
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat		-	-	-179 012	-179 012	3 142	-175 870
Transaktioner med aktieägare							
Utdelning till minoritetsägare		-	-	-	-	-5 000	-5 000
Utdelning till aktieägare		-	-	-4 650	-4 650	-	-4 650
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-4 650	-4 650	-5 000	-9 650
Utgående balans per 2023-12-31		**500**	**170 000**	**-149 434**	**21 066**	**50 403**	**71 469**

20241231107391

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändring och skatt		-20 963	-7 957
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar	12	33	35
- Andel i intresseföretags resultat	23	834	747
- Förändring upplupna räntor	19	11 599	1 930
Betald skatt	10	-	–
Resultat av verksamheter under avveckling	13	-114 068	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-122 565**	**-5 405**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsetillgångar		27 069	-25 446
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-34 263	-1 175
Summa förändringar i rörelsekapital		**-7 194**	**-26 621**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-129 759**	**-32 026**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	11	-200 344	-487 685
Försäljning av förvaltningsfastigheter	11	607 964	153 303
Investeringar i intresseföretag	23	-6 000	-5 020
Förändring lån till intresseföretag		-22 267	–
Förändring tillgångar avseende verksamheter under avveckling		206	-88 422
Förändring skulder avseende verksamheter under avveckling		44 227	56 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**423 786**	**-371 735**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-9 650	-9 650
Upptagna lån	19	357 400	761 994
Amortering av lån	19	-653 069	-359 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-305 319**	**392 392**
Periodens kassaflöde		**-11 292**	**-11 369**
Kassa och bank vid periodens början		13 087	24 456
Kassa och bank vid periodens slut	17	**1 795**	**13 087**

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7,8	-302	-202
		-302	**-202**
Rörelseresultat		**-302**	**-202**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-146 235	20 000
Ränteintäkter	9	701	4 995
Räntekostnader	9	-15 767	-11 803
		-161 301	**13 192**
Resultat efter finansiella poster		**-161 603**	**12 990**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		589	0
		589	**0**
Resultat före skatt		**-161 014**	**12 990**
Aktuell skatt	10	0	-6
Periodens resultat		**-161 014**	**12 984**

20241211107392

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	84 409	298 709
Andelar i intresseföretag	23	11 020	5 020
Summa anläggningstillgångar		**95 429**	**303 729**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		156 728	69 385
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		10 179	6 654
Kassa och bank		2	4
Summa omsättningstillgångar		**166 909**	**76 043**
SUMMA TILLGÅNGAR		**262 338**	**379 772**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	500	500
Fritt eget kapital			
Överkursfond		93 000	93 000
Balanserad vinst		81 303	72 969
Årets resultat		-161 014	12 984
		13 289	**178 953**
Summa eget kapital		**13 789**	**179 453**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		49 908	75 635
Summa långfristiga skulder		**49 908**	**75 635**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 000	0
Skulder till koncernföretag		58 259	1 508
Aktuella skatteskulder	10	0	168
Övriga skulder	20	111 771	122 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 611	333
Summa kortfristiga skulder		**198 641**	**124 684**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**262 338**	**379 772**

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK

	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Periodens resultat	Totalt
Ingående balans per 2022-01-01		500	93 000	77 000	619	171 119
Disposition enligt beslut av årsstämman:						500
- Utdelning till aktieägare		-	-	-4 650	-	-4 650
- Balanseras i ny räkning		-	-	619	-619	-
Periodens resultat		-	-	-	12 984	12 984
Utgående balans per 2022-12-31		**500**	**93 000**	**72 969**	**12 984**	**179 453**
Ingående balans per 2023-01-01		500	93 000	72 969	12 984	179 453
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
- Utdelning till aktieägare				-4 650		-4 650
- Balanseras i ny räkning				12 984	-12 984	-
Periodens resultat					-161 014	-161 014
Utgående balans per 2023-12-31		**500**	**93 000**	**81 303**	**-161 014**	**13 789**

20241211107393

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-161 014	12 990
Betald skatt		-	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		268 235	
Förändring av rörelseskulder		2 110	-2 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**109 331**	**10 704**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		-53 935	-3 775
Förändring av lån till koncernföretag		-30 592	-30 422
Investeringar i intresseföretag		-6 000	-5 020
Förändring av lån till intresseföretag		-3 525	-6 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-94 052**	**-45 871**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		9 969	75 635
Amortering av lån		-20 600	-35 817
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Utdelning		-4 650	-4 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-15 281**	**35 168**
Periodens kassaflöde		**-2**	**1**
Kassa och bank vid periodens början		4	3
Kassa och bank vid periodens slut		**2**	**4**

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

NOTER

Not 1 Allmän information

Vernum Fastigheter AB med dotterföretag ('Vernum' eller 'Koncernen') upprättar sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana standarderna antagits av EU.

Presentation och uppställning
Vernum presenterar sin resultaträkning enligt en funktionsindelad uppställning.

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

De viktigaste begreppen som används i denna rapport är:

Hyres- och serviceintäkter: I begreppet ingår hyra för lokaler (Hyresintäkter) samt tillägg till hyresavtal såsom El, Vatten, Värme, Sophämtning och Snöröjning (Serviceintäkter).

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

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

Förvaltnings- och Administrationskostnader inkluderar fakturerade kostnader avseende koncernens administration, Övriga externa kostnader samt Avskrivningar på inventarier.

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

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

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

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

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

20241211107394

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

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Övriga rörelseintäkter

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

2.4 Drift-, Förvaltnings- och Administrationskostnader

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

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

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

Som underlag för bedömningen av fastigheternas värde beaktas bland annat:

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

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

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

20241231107395

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

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

2.6 Materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar består av inventarier.

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

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

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

Inventarier	5 år

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

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

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

2.7 Finansiella instrument

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

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

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

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

Övriga finansiella skulder

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

Allmänna principer

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

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

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

20241231107396

Nedskrivning av finansiella tillgångar – förväntade kreditförluster

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

2.8 Kundfordringar

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

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

2.9 Kassa och bank

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

2.10 Aktiekapital

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

2.11 Leverantörsskulder

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

2.12 Upplåning

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

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

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

2.13 Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

Per balansdagen var skattesatsen:	20,6%

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

- Förvaltningsfastigheter
- Underskottsavdrag

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

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

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

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

2.14 Avsättningar

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

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

Det förekommer inga avsättningar i någon av presenterade perioder.

2.15 Leasing

Koncernen som leasetagare

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

Koncernen som leasegivare

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

2.16 Utdelningar

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

20241231107397

2.17 Redovisningsprinciper i moderbolaget

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

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

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

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

Lämnade koncernbidrag och erhållna koncernbidrag redovisas direkt över resultatet.

2.18 Definitioner av nyckeltal

Area, kvm
Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen

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

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

Direktavkastning fastigheter, %
Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

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

Fastighet, st
Registerfastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

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

Genomsnittlig ränta, %
Volymviktad räntesats på räntebärande skulder på balansdagen. Anges för att belysa bolagets kostnad för kapital.

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

Genomsnittlig återstående löptid, år
Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde
Kontrakterad hyra, inklusive hyrestillägg samt bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Kontrakterad hyra
Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

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

NAV (Net asset value)
Eget kapital justerat för fastigheternas övervärde med återläggning av uppskjuten skatt. Anges för att belysa ett alternativt sätt att beräkna värdet på eget kapital.

Räntenetto
Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

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

Totalavkastning totalt bestånd, %
Summan av driftnetto och värdeförändring i förhållande till balansomslutning. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %
Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

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

Återstående kontraktsvärde, år
Totalt återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra.

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

Not 3 Finansiell riskhantering

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

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

20241211107398

Marknadsrisk

(I) Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden

Koncernens ränterisk uppstår främst genom avtalade längder på fastighetskrediterna. Räntekostnaden på belånat kapital är en av de enskilt största kostnadsposterna för koncernen och alla förändringar i ränteläget har stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Upplåning som görs med fast ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende verkligt värde

Vernum har haft en del krediter med längre löptider men dessa har nu övergått till rörliga räntor. Bolaget inne i processer med att avyttra flertalet av sina fastigheter och har därför valt att inte binda räntor som kan vara dyra att lösa i samband med en försäljning.

Kreditrisk

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

Kundkreditrisk

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

Likviditetsrisk/Finansieringsrisk

Vernums finansiering består primärt utav eget kapital och räntebärande skulder.

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

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

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

Valutarisk

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

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Verkligt värdehierarki

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

Nivå 1 – Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
Nivå 2 – Indata andra än noterade priser som är observerbara för tillgången eller skulden, antingen direkt, t.ex. som priser, eller indirekt, t.ex. härledda priser.
Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar information. Lämplig nivå fastställs på basis av den lägsta nivå av indata som är väsentlig för värderingen till verkligt värde.

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

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

Hantering av kapitalrisk

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

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

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2023 var som följer:

	2023-12-31	2022-12-31
Total upplåning (not 19)	1 037 320	1 332 989
Avgår: likvida medel (not 17)	-1 795	-13 087
Nettoskuld	**1 035 525**	**1 319 902**
Totalt eget kapital	71 469	256 989
Summa kapital	**1 106 994**	**1 576 891**
Skuldsättningsgrad	**0,73**	**0,67**

Av koncernens lån utgör 230 019 (fg.år 268 523) KSEK lån till koncernens ägare. Skuldsättningsgraden, beräknat som eget kapital plus lån från ägarna dividerat med totalt kapital, uppgår till 0,73. Soliditeten, då lån från ägarna ingår i eget kapital, uppgår till 25,9%.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

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

20241211107399

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

För mer information kring förvaltningsfastigheterna hänvisas till not 11.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv
När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2022 är det bedömningen att enbart tillgångsförvärv skett. Inget av de förvärvade bolagen har innehållit annan verksamhet än att utveckla och hyra ut egna förvaltningsfastigheter

Redovisning av uppskjutna skatter
Vernum har inom koncernen ett antal bolag med underskottsavdrag, vilket enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster. Vid värderingen av underskottsavdragen har en sannolikhetsbedömning gjorts av möjligheterna att kunna utnyttja dem, till vilket belopp och till vilken tidpunkt. Skattemässiga underskott som med hög grad av säkerhet bedöms kunna nyttjas mot framtida vinster har utgjort underlag för beräkning av det värde som redovisats i balansräkningen, total 3 886 KSEK. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig förvärvet.

För de kvantitativa effekterna hänvisas till not 10.

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
	2023-01-01	2022-01-01
Fastighetskostnader	20 710	19 876
Övriga externa kostnader	3 793	3 776
Personalkostnader	-	-
Avskrivningar (Not 12)	34	34
	24 537	**23 686**

Not 6 Driftskostnader

Driftkostnaderna fördelar sig enligt följande:

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Mediakostnader	8 076	6 788
Underhållskostnader	4 698	3 438
Tomträtt/arrende	0	61
Fastighetsskatt	1 076	2 711
Avskrivningar (Not 12)	34	34
Övriga driftskostnader	6 860	6 878
Summa driftskostnader	**20 744**	**19 910**

Not 7 Revisionsarvoden

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är indelat på skattekonsultationer respektive andra uppdrag.

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RSM		
Revisionsuppdrag	867	797
PwC		
Revisionsuppdrag	0	339
Summa	**867**	**1 136**

Moderföretaget	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RSM		
Revisionsuppdrag	206	100
PwC		
Revisionsuppdrag	0	60
Summa	**206**	**160**

Not 8 Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal

Inget av bolagen i koncernen har haft anställda under året, ej heller föregående år.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2023-01-01 – 2023-12-31		2022-01-01 – 2022-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	61	61	115	115
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Koncernen totalt	**62**	**62**	**116**	**116**
Moderföretaget				
Styrelseledamöter	2	2	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Moderföretaget totalt	**3**	**3**	**5**	**5**

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

20241231107400

Not 9 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	599	2 956
Summa finansiella intäkter	**599**	**2 956**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- upplåning	-30 848	-19 549
- övriga räntekostnader	-	-
Summa finansiella kostnader	**-30 848**	**-19 549**
Resultat från finansiella poster, netto	**-30 249**	**-16 593**

Moderföretaget	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat från andelar i koncernföretag		
Utdelning	122 000	20 000
Ränteintäkter		
Ränteintäkter, koncernföretag	791	4 995
Summa finansiella intäkter	**122 791**	**24 995**
Resultat från andelar i koncernföretag		
Nedskrivning av andelar	-268 235	0
Räntekostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-90	-7 995
Upplåning	-15 767	-3 808
Summa finansiella kostnader	**-284 092**	**-11 803**
Resultat från finansiella poster, netto	**-161 301**	**13 192**

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Not 10 Skatt

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell inkomstskatt för året	-27	-34
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	9 954	-15 331
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	-552	-1 621
Summa uppskjuten inkomstskatt	9 402	-13 710
Summa inkomstskatt	**9 374**	**-13 830**
Moderföretaget		
Aktuell inkomstskatt för året	0	-6
Summa skatt på årets resultat	**0**	**-6**

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	12 968	34 313
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	**12 968**	**34 313**
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	-2 961	-3 886
Summa uppskjutna skattefordringar	**-2 961**	**-3 886**
Uppskjuten skatteskuld, netto	**10 007**	**30 427**

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	12 968	34 313
Summa uppskjutna skatteskulder	12 968	34 313
Uppskjutna skattefordringar		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-2 961	-3 886
Summa uppskjutna skattefordringar	-2 961	-3 886
Uppskjuten skatteskuld	**10 007**	**30 427**

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

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

20241211107401

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-40 094	-4 697
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-10 120	9 800
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	**-50 214**	**5 103**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		
Försäljningsintäkt sålda fastigheter	607 964	177 083
Värde sålda fastigheter	-648 058	-181 780
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	**-40 094**	**-4 697**

Förändring verkligt värde för förvaltningsfastigheter 2023-01-01 – 2023-12-31	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Ingående redovisat värde	574 934	927 431	1 502 365
Tillgångsförvärv genom dotterbolag	32 086	0	32 086
Försäljningar och utrangeringar	-639 226	-5 288	-644 514
Periodens investeringar i ägda fastigheter	9 293	203 940	213 233
Omklassificeringar	600 822	-649 341	-48 519
Verklig värdejustering	-4 356	-5 764	-10 120
Utgående redovisat värde	**573 553**	**470 978**	**1 044 531**

En jämförelse mellan antaganden i förvärvsbesluten och i marknadsvärderingarna låter sig svårligen göras men en positiv värdeförändring under perioden är förväntad då det varit en generell mycket stor efterfrågan på fastigheter med sänkte avkastningskrav som följd.

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

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

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

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

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

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

Not 12 Inventarier

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	171	171
Inköp	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**171**	**171**
Ingående avskrivningar	-45	-11
Årets avskrivningar	-34	-34
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-79**	**-45**
Utgående redovisat värde	**92**	**126**

Not 13 Verksamheter under avveckling

I april 2024 har det helägda dotterföretaget Eskilsköping Förvaltning AB (org.nr 559136-6249) ansökt om egen konkurs. Periodens resultat efter skatt från denna avveckling redovisas separat i resultaträkningen. Tillgångar och skulder avseende avvecklingen redovisas under separata poster i balansräkningen.

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseresultat	-111 582	-75
Räntekostnader	-2 486	0
Aktuell skatt	0	-85
Periodens resultat efter skatt från verksamheter under avveckling	**-114 068**	**-160**

20241213107402

Koncernen	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Pågående arbete avseende egna förvaltningsobjekt och projekt	31 714	77 694
Pågående arbete övrigt	7 367	7 281
Övriga tillgångar	5 114	3 447
Tillgångar avseende verksamheter under avveckling	**44 195**	**88 422**

Räntebärande skulder	20 359	19 496
Leverantörsskulder	30 606	28 549
Övriga skulder	5 330	8 044
Skulder avseende verksamheter under avveckling	**56 295**	**56 089**

Not 14 Kundfordringar

Koncernen

	2023-12-31	**2022-12-31**
Kundfordringar	2 029	4 514
Reserv för förväntade kreditförluster	-1 197	-1 197
Kundfordringar - netto	**832**	**3 315**

Förändring i reserv kundfordringar

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående värde	1 197	446
Reservering för osäkra fordringar	0	751
Utgående värde	**1 197**	**1 197**

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	116	2 473
Förfallna:		
- Mindre än 2 månader	71	333
- 2-6 månader	69	263
- 6-12 månader	72	342
- mer än 12 månader	1 701	1 101
Totalt förfallna	1 913	2 039
Varav nedskrivna	-1 197	-1 197
Redovisat värde på kundfordringar	**832**	**3 315**

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

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

Koncernen har inte några kundfordringar i utländsk valuta.

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Not 15 Övriga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på säljare av fastigheter	5 515	5 515
Erlagd handpenning	26 300	35 600
Fordran köpeskilling kopplad till projektavslut	21 533	45 021
Övrigt	11 049	14 339
Summa övriga fordringar	**64 397**	**100 475**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	435	296
Upplupna intäkter	917	2 964
Övriga poster	244	1 264
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 596**	**4 524**

Not 17 Kassa och bank

Koncernens likvida medel, 1 795 KSEK, består i sin helhet av banktillgodohavanden. Koncernen har inga checkräknings-krediter eller outnyttjade kreditfaciliteter utöver outnyttjad del av byggnadskreditiv om 18 MSEK per bokslutsdagen.

Not 18 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

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

	Stamaktier	Preferens-aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	5 000	1	500	170 000	**170 500**
Utgående balans per 31 december 2023	**5 000**	**1**	**500**	**170 000**	**170 500**

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

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

20241211074403

Not 19 Upplåning

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	301 736	300 002
Skulder till övriga	13 787	5 568
Summa	**315 523**	**305 570**
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	372 887	625 365
Skulder till närstående parter	230 019	269 279
Skulder till övriga kreditgivare	118 891	132 775
Summa	**721 797**	**1 027 419**
Summa upplåning	**1 037 320**	**1 332 989**

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

Upplysningar hänförligt kassaflödet i koncernen:

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Summa upplåning vid räkenskapsårets början	1 332 989	798 379
Amortering av lån från kreditinstitut*	-461 116	-184 100
Upptagna lån från kreditinstitut*	193 790	492 428
Lån som tillkommit genom tillgångsförvärv av företag	0	132 568
Amortering av övriga lån*	-191 953	-175 852
Upptagna lån från övriga*	143 381	278 065
Omklassificering lån övriga	0	-19 496
Upplupna räntekostnader lån från kreditinstitut	16 581	5 690
Upplupna räntekostnader lån från övriga	3 648	2 940
Summa upplåning	**1 037 320**	**1 332 989**

*) Kassaflödespåverkande

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

Koncernen Belopp i KSEK	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2023				
Skulder till kreditinstitut*	418 899	85 113	268 006	-
Skulder till närstående*	242 581	-	-	-
Leverantörsskulder och övriga skulder	207 426	6 525	12 302	-
Totalt	**868 906**	**91 638**	**280 308**	**-**

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Not 20 Övriga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	326	27
Övrigt	1 955	9 267
Summa övriga skulder	**2 281**	**9 294**

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till närstående	97 559	87 650
Övriga kortfristiga skulder	14 212	35 025
Summa övriga skulder	**111 771**	**122 675**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 719	4 655
Övrigt	7 707	5 401
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**11 426**	**10 056**

Moderföretaget		
Upplupna räntekostnader aktieägare	-	-
Övrigt	2 611	333
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 611**	**333**

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

20241211107404

Not 22 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Antal andelar	2023-12-31
Rolfshammar AB	556992-5935	Stockholm	100%	50 000	24 338
Eldkvasten Fastighets AB	559185-9391	Kungsbacka	100%	500	–
CJE Fastighets AB	559178-1546	Stockholm	100%	50 000	–
Lillsidan Fastighets Holding AB	559065-7622	Stockholm	80%	400	–
RH Sala Holding AB	559221-5403	Stockholm	100%	500	–
Vänern Bostad AB	559372-4379	Stockholm	100%	25 000	–
Vänern Bostad Holding AB	559261-8945	Stockholm	100%	250	–
Vänern Bostad 2 AB	559187-5470	Stockholm	100%	100	–
Vänern Bostad 3 AB	559284-9037	Stockholm	100%	500	–
Vänern Bostad 4 AB	559284-9086	Stockholm	100%	500	–
RH Eskil AB	559079-7535	Stockholm	100%	500	–
V-Verket Fastighets AB	559169-3345	Stockholm	100%	1 000	–
Rolfshammar Fastighets AB	559317-1076	Stockholm	100%	250	–
RH Nykop AB	559299-9147	Stockholm	100%	250	–
RH Kontor 110 AB	559170-4548	Stockholm	100%	1 000	–
Wener Fasatigheter AB	559371-2838	Stockholm	100%	25 000	–
RH Tierp AB	559298-0188	Stockholm	100%	250	–
RH Kontorsfastigheter Uppsala AB	559269-3468	Stockholm	100%	250	–
Elmstagården AB	556743-4088	Stockholm	100%	1000	–
T7 Nynäshamn AB	559338-5916	Stockholm	100%	25 000	–
Elmsta Byggprojekt AB	559237-8516	Stockholm	100%	250	–
Eskilsköping Invest AB	559339-5477	Stockholm	100%	250	–
Eskilsköping Förvaltning AB	559136-6249	Stockholm	100%	500	–

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Antal andelar	2023-12-31
Linkfast Holding AB	559070-1719	Stockholm	100%	500	14 955
Rolfshammar Invest AB	559245-6403	Stockholm	100%	25 000	–
RH Strängnäs AB	556955-9551	Stockholm	100%	500	–
Linkfast AB	559250-6603	Stockholm	100%	250	–
Norsjö Fastigheter Holding AB	556983-0952	Norsjö	100%	500	50
Norsjö Fastigheter AB	559010-2694	Norsjö	100%	500	–
Rolfshammar Holding AB	559183-0178	Stockholm	100%	500	21 623
T9 Nynäshamn Holding AB	556851-6529	Stockholm	80%	40	–
T9 Nynäshamn AB	556850-1703	Stockholm	100%	50	–
Håvik Fastighets AB	559259-5820	Stockholm	100%	25 000	–
Vernum Fastigheter Syd AB	559294-1073	Stockholm	70%	175	6 018
Fröafall Fastighet AB	559306-2622	Stockholm	100%	50 000	
RH Hillerstorp AB	559339-5493	Stockholm	100%	250	–
RH Gislaved AB	559339-5469	Stockholm	100%	250	–
RH Gnosjö AB	559370-1054	Stockholm	100%	250	–
RH Kalmar AB	559370-0817	Stockholm	100%	250	–
RH Gislaved 2 AB	559247-2640	Jönköping	100%	4 100	–
RH Ljungby AB	559273-9717	Ljungby	100%	500	–
Timmerkajen Bostad AB	559371-2820	Stockholm	100%	25 000	425
Timmerkajen Holding AB	559288-2947	Stockholm	100%	25 000	–
Läst Holding AB	559227-9490	Stockholm	100%	500	17 000
Summa					**84 409**

Moderföretaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	298 709	294 934
Investering	53 935	3 775
Nedskrivning	-268 235	-
Utgående redovisat värde	**84 409**	**298 709**

20241211107405

Not 23 Andelar i intresseföretag

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

Koncern

Namn		Kapital-andel	Antal andelar	2023-12-31	2022-12-31
Lillsidan Holding AB	559190-8081	50%	251	24 220	25 054
Grön Bo Prod Intressenter AB	559218-4120	40%	200	11 020	5 020
				35 240	**30 074**

Ingående anskaffningsvärde	30 074	25 801
Årets investeringar	6 000	5 020
Andel i intresseföretags resultat, netto efter skatt	-834	-747
Utgående redovisat värde	**35 240**	**30 074**

Lillsidan Holding AB är moderföretag i koncern som äger en fastighet i Enköping. Fastigheten består av kommersiella lokaler och bostadsbyggrätter om 22 000 bruttoarea.

Moderföretaget

Namn		Kapital-andel	Antal andelar	2023-12-31	2022-12-31
Grön Bo Prod Intressenter AB	559218-4120	40%	200	11 020	5 020
				11 020	**5 020**

Ingående anskaffningsvärde	5 020	–
Årets investeringar	6 000	5 020
Utgående redovisat värde	**11 020**	**5 020**

Not 24 Långfristiga skulder

Inga skulder förfaller senare än fem år efter balansdagen.

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Not 25 Ställda säkerheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Aktier i dotterföretag	66 966	150 430
Fastighetsinteckningar	875 423	979 790
Summa	**942 389**	**1 130 220**

Moderföretaget		
Aktier i dotterföretag	475	275
	475	275

Not 26 Eventualförpliktelser

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande för dotterföretags räkning	634 593	760 553
	634 593	**760 553**

Moderföretaget		
Borgensåtagande för dotterföretags räkning	561 367	741 699
	561 367	**741 699**

Not 27 Transaktioner med närstående

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

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

I övrigt har följande transaktioner med närstående parter skett:

- Koncernen har köpt större delen av den tekniska och ekonomiska förvaltningen från ett bolag som ägs av aktieägare till koncernen.
- Ett fastighetsägande bolag har överlåtits till närstående för marknadspris.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Koncernen har inlett processer om att sälja fastigheter för att frigöra kapital till att färdigställa projekt och sänka belåningsgraden i koncernen. Ett intressebolag med byggverksamhet där koncernen ägt 40% av aktierna har gått i konkurs.

20241211107406

Not 29 Vinstdisposition

	2023-12-31	2022-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	92 999 900	92 999 900
Balanserade vinstmedel	81 302 941	72 968 873
Årets resultat	-161 013 512	12 984 067
Summa (kronor)	**13 289 329**	**178 952 840**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
Utdelning görs med 0 kronor per preferensaktie	0	4 650 000
I ny räkning överförs	13 289 329	174 302 940
Summa (kronor)	**13 289 329**	**178 952 840**

Transaktion 09222115557529629261 Signerat RH, FL, JG

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2024-10-17 för fastställelse.

Stockholm 2024-10-17

Jan-Åke Glommen
Styrelseordförande

Fredrik Lindberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

RSM Stockholm AB

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

20241211107407

Verifikat

Transaktion 09222115557529629261

Dokument

Vernum Fastigheter AB 2023 Årsredovisning Final
Huvuddokument
42 sidor
Startades 2024-10-17 12:09:15 CEST (+0200) av Robert Hasslund (RH)
Färdigställt 2024-10-17 14:28:31 CEST (+0200)

Signerare

Robert Hasslund (RH)
RSM Stockholm AB
robert.hasslund@rsm.se
+46734489831

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Hasslund"
Signerade 2024-10-17 14:28:31 CEST (+0200)

Fredrik Lindberg (FL)
fredrik.lindberg@vernumfast.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK LINDBERG"
Signerade 2024-10-17 12:47:25 CEST (+0200)

JanÅke Glommen (JG)
glommen@vernumfast.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-Åke Glommen"
Signerade 2024-10-17 13:54:50 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557529629261

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

20241211074038

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vernum Fastigheter AB för år 2023.

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 resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vernum Fastigheter 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 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 på fel.

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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vernum Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar 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 Vernum Fastigheter 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7kap 10§ aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 17 oktober 2023

RSM Stockholm AB

Robert Hassiund
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557529630779 Signerat RH

Verifikat

Transaktion 09222115557529630779

Dokument

RB VernumFast 2023
Huvuddokument
1 sida
Startades 2024-10-17 12:21:12 CEST (+0200) av Annisa Elling (AE)
Färdigställt 2024-10-17 14:30:19 CEST (+0200)

Initierare

Annisa Elling (AE)
RSM Stockholm AB
annisa.elling@rsm.se
+46704167862

Signerare

Robert Hasslund (RH)
RSM Stockholm AB
robert.hasslund@rsm.se
+46734489831

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Hasslund"
Signerade 2024-10-17 14:30:19 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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY