

Årsredovisning
för
Varenne Fastigheter 2016 AB (publ)
559079-2569

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-21


Lars Thorén

Årsredovisning

för

Varenne Fastigheter 2016 AB (publ)

559079-2569

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Noter	6-8

Styrelsen och verkställande direktören för Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året inom ramen för investeringsåtagandet i ASE III F&F LLP investerat 0,6 miljoner GBP. Av bolagets totala åtagande om 5 miljoner GBP återstår 0,3 miljoner.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktor

ASE III F&F LLP förväntas under 2023 fortsätta investeringarna och i takt med detta kalla på ytterligare inbetalningar från investerarna enligt investeringsåtagandet.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-7 319	13 798	-5 368	8 813	8 454
Soliditet (%)	21,9	38,1	25,2	34,0	29,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 266 625
årets förlust	-9 553 087
	13 713 538
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 713 538
	13 713 538

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga rörelseintäkter		6 261	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 420	-1 600
		-5 420	-1 600
Rörelseresultat		841	-1 600
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	2	-7 315 756	13 798 898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	813
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 253	0
		-7 320 009	13 799 711
Resultat efter finansiella poster		-7 319 168	13 798 111
Bokslutsdispositioner	8	-2 233 919	0
Resultat före skatt		-9 553 087	13 798 111
Skatt på årets resultat	3	0	-321 451
Årets resultat		-9 553 087	13 476 660

2023062622865



Varenne Fastigheter 2016 AB (publ)
Org.nr 559079-2569

3 (8)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

4

64 946 021

66 833 179

64 946 021

66 833 179

Summa anläggningstillgångar

64 946 021

66 833 179

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

4 452

145

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

500 002

4 452

500 147

Kassa och bank

6 697

2 068

Summa omsättningstillgångar

11 149

502 215

SUMMA TILLGÅNGAR

64 957 170

67 335 394

2023-05-26 22:28:56



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

500 000

500 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

23 266 625

11 661 035

Årets resultat

-9 553 087

13 476 660

13 713 539

25 137 695

Summa eget kapital

14 213 539

25 637 695

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

50 743 631

41 369 986

Summa långfristiga skulder

50 743 631

41 369 986

Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

0

321 451

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

6 261

Summa kortfristiga skulder

0

327 712

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 957 170

67 335 394

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	500 000	17 029 449	-5 368 414	12 161 035
Balanseras i ny räkning		-5 368 414	5 368 414	0
Årets resultat			13 476 660	13 476 660
Utgående eget kapital 2021-12-31	500 000	11 661 035	13 476 660	25 637 695
Ingående eget kapital 2022-01-01	500 000	11 661 035	13 476 660	25 637 695
Balanseras i ny räkning		13 476 660	-13 476 660	0
Årets resultat			-9 553 087	-9 553 087
Utdelning		-1 871 070		-1 871 070
Utgående eget kapital 2022-12-31	500 000	23 266 625	-9 553 087	14 213 538

2023062622868

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument

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

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Värdering enligt verkligt värde	0	10 774 291
Erhållna utdelningar	2 233 078	1 881 696
Kursdifferenser	-9 548 834	1 142 911
	-7 315 756	13 798 898

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	321 451
Totalt redovisad skatt	0	321 451

Avstämning av aktuell och uppskjuten skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-9 553 087		13 798 111
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 967 936	20,60	-2 842 411
Ej avdragsgilla kostnader		-2 423 380		
Skatt på näringsbetingade andelar		455 444		2 842 572
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång				-161
Redovisad skatt per 31 dec 2022	0,00	0	0,00	0

Akkumulerat underskott per 31 dec 2022 uppgår till 0 kr.

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde värdepappersinnehav	66 833 179	47 943 701
Tillkommande tillgångar	7 661 626	6 972 276
Värdering enligt verkligt värde	-11 759 691	10 774 291
Kursdifferens	2 210 907	1 142 911
Redovisat värde vid årets slut	64 946 021	66 833 179
Utgående redovisat värde	64 946 021	66 833 179

Not 5 Uppgifter om moderföretag

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

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Det finns inga ställda säkerheter per 2022-12-31. Nedan följer Bolagets eventalförpliktelser.

	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelser*	3 910 759	13 357 745
	3 910 759	13 357 745

*Investeringsåtagandet är i GBP och har per 2022-12-31 värderats till balansdagens kurs.

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Bokslutsdispositioner

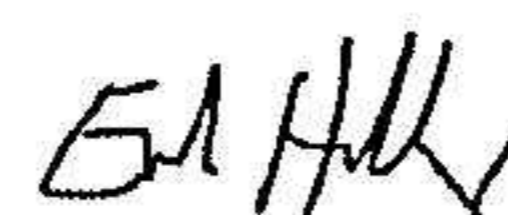
	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-2 233 919	0
	-2 233 919	0

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

Stockholm den dag som framgår från VD's och respektive styrelsemedlems digitala signatur



Tommy Jacobson
Ordförande



Erik Holmberg
Ledamot



Lars Thorén
Verkställande direktör

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

PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493719326

Dokument

Varenne Fastigheter 2016 AB ÅR 2022 v.230412
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2023-05-30 11:03:14 CEST (+0200) av Zenith
Group (ZG)
Färdigställt 2023-05-31 12:05:30 CEST (+0200)

Initierare

Zenith Group (ZG)
Zenith Group AB
Org. nr 559103-6651
info@zenithgroup.se
+46709316410

Signerande parter

Lars Thorén (LT)
Varenne Fastigheter 2016 AB (publ)
Personnummer 560522-1034
lars.thoren@zenithvc.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lars Erik Lennart Thorén'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Erik Lennart Thorén"
Signerade 2023-05-30 18:42:44 CEST (+0200)

Tommy Jacobson (TJ)
Varenne Fastigheter 2016 AB (publ)
Personnummer 580910-1974
tommy@zenithvc.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nils Tommy Jacobson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Tommy Jacobson"
Signerade 2023-05-31 10:42:10 CEST (+0200)

Erik Holmberg (EH)
Varenne Fastigheter 2016 AB (publ)
Personnummer 781204-0132
erik.holmberg@zenithvc.se

Magnus Svensson Henryson (MSH)
PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 690408-7571
magnus.svensson.henryson@pwc.com



Verifikat

Transaktion 09222115557493719326



Erik

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Carl Johan Holmberg"
Signerade 2023-05-30 11:06:21 CEST (+0200)



Bo

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Magnus Svensson Henryson"
Signerade 2023-05-31 12:05:30 CEST (+0200)

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





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varenne Fastigheter 2016 AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) enligt god 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Varenne Fastigheter 2016 AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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
- 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 revisions sed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Magnus Svensson
Henryson

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

2023-05-31 10:05:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

20230526222876