Styrelsen och verkställande direktören för

Vendus Sweden AB (publ)

Org.nr 559352-0165

avger härmed

årsredovisning

För räkenskapsåret 8 december 2021 – 31 december 2022
och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 8 mars 2022 - 31 december 2022

VD har ordet

Ett händelserikt första verksamhetsår är till ända för Vendus. Under första kvartalet tillträde Vendus den tidigare Venandi livs-portföljen om 37 fastigheter. Trots en orolig omvärld och ett utmanande affärsklimat har vi fortsatt vår tillväxtresa och har sedan starten tillträtt ytterligare 7 fastigheter per sista december 2022. Per balansdagen omfattade Vendus fastighets- portfölj 44 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 112 200 kvm.

Under 2022 har totalt sju fastigheter förvärvats och tillträtts med en total uthyrbar area om cirka 15 800 kvm och ett samlat fastighetsvärde om 278,6 mkr baserat på extern värdering. Per balansdagen har en årskiftesvärdering genomförts, vilken visar på ett totalt fastighetsvärde om 2 035 mkr vilket kan jämföras med cirka 2 213 miljoner kronor per Q3 2022. Bakgrunden till differensen är hänförlig till en nedskrivning av återstående historisk portföljpremie som en redovisningsteknisk konsekvens av att man följer IFRS.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift,

Sorin Valdman
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

VD-ord
Ett händelserikt första verksamhetsår är till ända för Vendus. Under första kvartalet tillträde Vendus den tidigare Venandi livs-portföljen om 37 fastigheter. Trots en orolig omvärld och ett utmanande affärsklimat har vi fortsatt vår tillväxtresa och har sedan starten tillträtt ytterligare 13 fastigheter per februari 2023.
Per balansdagen omfattade Vendus fastighets- portfölj 44 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 112 200 kvm. Under 2022 har totalt sju fastigheter förvärvats och tillträtts med en total uthyrbar area om cirka 15 800 kvm och ett samlat fastighetsvärde om 278,6 mkr baserat på extern värdering. Per balansdagen har en årskiftesvärdering genomförts, vilken visar på ett totalt fastighetsvärde om 2 035 mkr vilket kan jämföras med cirka 2 213 miljoner kronor per Q3 2022. Bakgrunden till differensen är hänförlig till en nedskrivning av återstående historisk portföljpremie som en redovisningsteknisk konsekvens av att man följer IFRS.

VD, Sorin Valdman

Verksamhet
Vendus Sweden AB (publ) ”Vendus” bedriver genom sina dotterbolag en fastighetskoncern med affärsidén att investera i kommersiella fastigheter och då främst inom segmentet handelsfastigheter med fokus mot livsmedelsbutiker. Vendus ägde per den 31 december 2022 44 förvaltningsfastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 2 035,0 mkr. Fastighetsbeståndet är geografiskt beläget i Sverige och den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgick till 112 500 m² per den 31 december 2022.

Ägarförhållanden
Moderbolaget Vendus Sweden AB (publ) ägs till 100 % av privat kapital där de två största aktieägarna är Value Real Estate Investment Sweden AB, org.nr 559362-4470 med säte i Stockholm avseende 5,2 % aktierna och 28,74 % avseende rösterna samt Mel & Me Fastighet AB, org.nr 559186-7816 med säte i Stockholm avseende 10,77 % av aktierna och 8,09 % av rösterna.

Vendus Sweden (publ) äger 100 % av aktierna i Vendus Bidco AB, 559347-5568 som i sin tur äger 98,36 % av aktierna och 99,83 % av rösterna i V Real Estate AB 559218-2124. V Real Estate AB äger, direkt och indirekt, 100 % av aktierna i koncernens dotterbolag per 2022-12-31.

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

Verksamhetsåret 2022
Vendus registrerades den 8 december 2021 och verksamheten startade den 8:e mars 2022 genom förvärv av fastighetskoncernen V Real Estate AB.

Verksamhetsåret har präglats av konflikten i Ukraina vilket resulterat i ökad inflation, höjda räntor och ökade energipriser. Vendus har framförallt drabbats av högre räntor då bolaget i hög grad har hyresavtal där hyresgästen bär sina egna taxebundna kostnader. Många av Vendus hyresgäster har en omsättningskomponent kopplat till hyran vilket är en fördel för bolaget givet ett högre prisläge på livsmedel.

Under koncernens räkenskapsår 2022 genomfördes ett initialt fastighetsförvärv om 37 fastigheter genom förvärvet av V Real Estate AB. Sedan det initiala förvärvet har ytterligare 7 fastighetsförvärv genomförts under året. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 2 035,0 mkr per balansdagen. Dessa förvärv genomfördes antingen via förvärv av fastighetsägande bolag eller som direkta fastighetsförvärv.

Koncernen har per 2022-12-31 för första gången upprättat koncernredovisning i enlighet med IFRS.



Read the full report on Eqvor

These were the first 3 pages. Create a free account to read the rest of the report and see the share price, the order book and the ownership structure.

Create a free account

app.eqvor.com