

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 tillträdde 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 tillträdde 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 fastighetsägende bolag eller som direkta fastighetsförvärv.

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

Utveckling av koncernens resultat och ställning

2022 (10 mån)

Hysesintäkter, tkr	97 804
Resultat före skatt, tkr	-108 130
Överskottsgrad, % ⁽¹⁾	73,8
Balansomslutning, tkr	2 199 121
Soliditet, % ⁽²⁾	48
Belåningsgrad, % ⁽³⁾	52

⁽¹⁾ Driftsnetto/hysesintäkter

⁽²⁾ Eget kapital/balansomslutningen

⁽³⁾ Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

Finansiering och likviditet

Vendus bedriver en kapitalintensiv verksamhet där tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att kunna utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 035,0 mkr vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital, och räntebärande skulder motsvarade 100 % av Vendus finansiering vid årets slut. Bolaget prioriterar i dagsläget flexibilitet vad gäller ränte- och kapitalbindning då detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som avkastning på ägarnas kapital. De externa lånen uppgick per den 31 december 2022 till 1 057,6 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 52,0 %. Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 0,2 år respektive 2,8 år. De externa lånen är inte säkrade med derivat.

Aktien och aktiekapital

Vendus Sweden AB (publ) ägs till 100 % av privat kapital där de två största aktieägarna är Value Real Estate Investment Sweden AB vilka äger 5,2 % av aktierna och 28,7 % av rösterna, samt Mel&Me Fastighet AB vilka äger 10,7 % av aktierna och 8,1 % av rösterna. Aktiekapitalet uppgår till 8 173 500 kr och antalet aktier till 8 173 500 per 2022-12-31.

Anställda

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

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i Koncernens verksamhet är förändringar i hyresintäkter, avkastningskrav och finansieringsvillkor. Beträffande hyresintäkter är viktiga faktorer efterfrågan på lokaler för dagligvaruhandel samt hyresgästernas betalningsförmåga, vilket i sin tur påverkas av efterfrågan på dagligvaror och demografiska förändringar. Vendus redovisar fastigheterna till verkligt värde och förändrade avkastningskrav kan således påverka fastigheternas värde negativt. Vidare kan förändringar på den finansiella marknaden påverka verksamheten negativt genom ökade kostnader för finansiering. Se vidare not 9 och not 11 gällande känslighetsanalyser, beskrivning av marknadsvärdering av fastigheterna samt beskrivning av finansiella risker.

Händelser efter årets utgång

Verksamheten har utvecklats enligt plan och ett större förvärv från Castellum om fem fastigheter till ett värde om 256 mkr genomfördes den 31 januari 2023. Fastigheterna är belägna i Halmstad, Västerås, Alingsås och Uddevalla. Ytterligare ett mindre styckesförvärv av en fastighet i Krokom genomfördes den 8 februari till ett fastighetsvärde om 9,5 mkr.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på dagligvaror är fortsatt god och har varit så i såväl högkonjunktur som i lågkonjunktur historiskt. Bolagets bedömning är att denna efterfrågan kommer att fortsätta och med en tillväxt inom sektorn som ligger högre än index (KPI). Bolagets målsättning är att utöka Koncernens fastighetsbestånd under de kommande åren genom såväl förvärv som investeringar inom befintliga fastigheter i samarbete med hyresgästerna verkamma inom dagligvaruhandel. Påverkan av internethandel bedöms i dagsläget påverka Vendus verksamhet i begränsad utsträckning i och med att Bolagets fokus ligger utanför regionerna Stockholm och Göteborg.

Styrelsens arbeten och företagets styrning

Styrelsen består vid tidpunkten för undertecknandet av årsredovisningen av fem ordinarie ledamöter vilka samtliga valdes in på bolagstämman i april 2022. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade fyra protokollförda ordinarie styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagna arbetsordning samt andra policyer och riktlinjer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens arvode ska totalt uppgå till 225 tkr mellan varje årsstämma varav 150 tkr ska tillfalla styrelsens ordförande. Årsstämman beslutar om eventuellt arvode till övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.

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

Miljöpåverkan

I Koncernens verksamhet utgör fastigheternas energikonsumtion störst miljöpåverkan. För att minska fastigheternas negativa miljöpåverkan arbetar Bolaget kontinuerligt med åtgärder för att minimera energiåtgången i fastigheterna samt att beakta miljöaspekten vid val av material i samband med ny-, till- eller ombyggnationer. Miljöarbetet sker i dialog med samt i samverkan med hyresgästerna.

Hållbarhetsarbete

Under perioden har arbetet fortsatt med att undersöka möjligheterna till att konvertera befintlig senior finansiering till gröna lån. Det skulle möjliggöra en accelererad satsning på Vendus hållbarhetsplan med målet att reducera portföljens totala energiförbrukning, vilket i sin tur skulle innebära en positiv effekt på såväl driftnettot som på fastighetsvärdet. Vendus hoppas kunna slutföra denna dialog gemensamt med Swedbank under första halvåret 2023.

Hållbarhetspolicy

Under perioden har hållbarhetsarbetet fortsatt i enlighet med Vendus hållbarhetspolicy. I hållbarhetspolicyen har Vendus identifierat två olika kategorier inom hållbarhetsåtgärder som vi arbetar utefter när hållbarhetsmål tagits fram.

- Den ena kategorin är det som Vendus i egenskap av hyresvärd kan påverka.
- Den andra är de åtgärder som kräver ett samarbete med hyresgästen.

Vidare har Vendus identifierat åtgärder som alltid ska utföras vid förvärv av fastigheter samt åtgärder som alltid ska erbjudas i samarbete med hyresgästen med syfte att reducera parternas totala avtryck.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat inkl. överkursfond	737 283 175
Årets resultat	- 1 607 820
Summa	735 675 355

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Utdelning	-
Överförs som överkursfond	735 675 355
Summa	735 675 355

Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2022-03-08 - 2022-12-31
Hysesintäkter	3	97 804
Övriga Intäkter	3	5 500
Drift- och underhållskostnader	4, 6	-31 141
Driftnetto		72 163
Administrationskostnader	4, 6	-22 349
Finansiella intäkter	7	63
Finansiella kostnader	7	-28 689
Resultat före värdeförändringar och skatt		21 187
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-7 436
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	-121 882
Resultat före skatt		-108 130
Skatt	8	-23 974
Årets resultat		-132 105
Övrigt totalresultat		0
Omräkningsdifferenser		0
Summa totalresultat för året		-132 105
Årets resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare		-159 405
Innehav utan bestämmande inflytande		27 300
Summa		-132 105

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	9, 10	2 035 884
Summa anläggningstillgångar		2 035 884
Omsättningstillgångar	11	
Hysesfordringar	11.3	7 529
Övriga fordringar	11.4	24 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	11 582
Likvida medel	11.2	119 488
Summa omsättningstillgångar		163 237
SUMMA TILLGÅNGAR		2 199 121

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	13	
Aktiekapital		8 174
Övrigt tillskjutet kapital		732 472
Balanserat resultat		-
Årets resultat		-159 405
Summa eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag		581 241
Innehav utan bestämmande inflytande		481 787
Summa totalt eget kapital		1 063 028
Långfristiga skulder	11	
Uppskjutna skatteskulder	8	20 344
Skulder avseende nyttjanderätter	10	884
Skulder till kreditinstitut	11.1	666 883
Övriga långfristiga skulder		895
Summa långfristiga skulder		689 006
Kortfristiga skulder	11	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11.1	390 678
Leverantörsskulder		10 087
Aktuell skatteskuld		8 995
Övriga kortfristiga skulder	11.7	9 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	28 306
Summa kortfristiga skulder		447 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 199 121

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 11.5

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämman de inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital den 8 mars 2022	500	-	-	583 046	583 546
Indragning av aktier	-500				-500
Nyemission	8 174	792 427		4	800 605
Emissionskostnader		-59 955			-59 955
Uppskjuten skatt hänförlig till emissionskostnader		-			-
Utdelning				-128 563	-128 563
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	<i>7 674</i>	<i>732 472</i>	<i>-</i>	<i>-128 559</i>	<i>611 587</i>
Årets resultat			-159 405	27 300	-132 105
Eget kapital den 31 december 2022	8 174	732 472	-159 405	481 787	1 063 028

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2022-03-08 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Driftsnetto		72 163
Administrationskostnader		-22 349
Betalda räntor		-26 665
Erhållna räntor		-
Betalda inkomstskatter		-2 849
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		20 298
Justeringsav rörelsekapital		
Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-17 134
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-251
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		2 914
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv och investering i fastigheter	9	-603 374
Försäljning av fastigheter	9	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-603 374
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	129 938
Amortering lån från kreditinstitut	11.1	-22 076
Utdelning		-128 563
Aktiekapital, nyemission och överkursfond		740 649
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		719 948
Årets kassaflöde		
Likvida medel i början av året		-
Kursdifferens likvida medel		-
Likvida medel vid årets slut	11.2	119 488

Not 1 Företagsinformation

Koncernen utgörs av moderbolaget Vendus Sweden AB (publ), org nr 559352-0165 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Mäster Samuelsgatan 3, 2tr, 111 44 Stockholm. Vendus Sweden AB (publ) ska förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser Vendus Sweden AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman 2023.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

<u>Dotterbolag med säte i Stockholm</u>	<u>Org.nr.</u>	<u>Andel %</u>
Vendus Bidco AB	559347-5568	100
V Real Estate AB	559218-2124	98
V Real Estate Livs AB	559085-5978	100
V Real Estate Livs Mellan AB	559249-2184	100
V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB	556735-8717	100
V Real Estate Livs Gävle 10 AB	556641-7753	100
V Real Estate Livs Grebbestad 14 AB	559263-5352	100
V Real Estate Livs Hagfors 6 AB	559102-8831	100
V Real Estate Livs Haninge 7 AB	559110-7122	100
V Real Estate Livs Lindesberg 0 AB	559045-0424	100
V Real Estate Livs Lindesberg 12 AB	556821-6203	100
V Real Estate Livs Mellan 4 AB	559263-5360	100
V Real Estate Livs Leksand 33 Handelsbolag	969680-8972	100
V Real Estate Livs Mellan 5 AB	559284-0382	100
V Real Estate Livs Mellan 7 AB	559346-0941	100
V Real Estate Livs Järfälla 39 AB	559029-9219	100
V Real Estate Livs Mellan 9 AB	559346-0909	100
V Real Estate Livs Malung 34 AB	559332-0087	100
V Real Estate Livs Västerås 36 AB	556843-5076	100
V Real Estate Livs Norr AB	559034-2019	100
V Real Estate Livs Hudiksvall 25 AB	559108-3505	100
V Real Estate Livs Kåge 1 AB	559035-2422	100
V Real Estate Livs Kalix Aff 19 AB	559047-7419	100
V Real Estate Livs Kalix Sör 20 AB	559047-7427	100
V Real Estate Livs Munksund 21 AB	559276-6892	100
V Real Estate Livs Norr 10 AB	559346-0917	100
V Real Estate Livs Norr 11 AB	559346-0925	100
V Real Estate Livs Norr 12 AB	559346-0982	100
V Real Estate Livs Norr 8 AB	559321-8224	100
V Real Estate Livs Bollnäs 37 AB	559363-6615	100
V Real Estate Livs Norr 9 AB	559321-8539	100
V Real Estate Livs Övertorneå 3 AB	559053-3112	100
V Real Estate Livs Piteå 40 AB	559013-1172	100

V Real Estate Livs Piteå 8 AB	559161-7591	100
V Real Estate Livs Skellefteå 2 AB	559035-2414	100
V Real Estate Livs Sundsvall 26 AB	559020-2619	100
V Real Estate Livs Sundsvall 27 AB	559322-5286	100
V Real Estate Överkalix 4 AB	559053-3104	100
V Real Estate Överkalix 5 AB	559053-3187	100
V Real Estate Livs Syd AB	559249-2176	100
V Real Estate Livs Båstad 30 AB	559127-7263	100
V Real Estate Livs Falköping 29 AB	556720-6619	100
V Real Estate Livs Gamleby 41 AB	556962-9842	100
V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB	559073-9941	100
V Real Estate Livs Kinna 9 AB	556782-8347	100
V Real Estate Livs Kristianstad 17 AB	559263-5386	100
V Real Estate Livs Lerum 23 AB	559207-8629	100
V Real Estate Livs Osby 24 AB	559195-1412	100
V Real Estate Livs Skurup 13 AB	556964-7836	100
V Real Estate Livs Syd 10 AB	559343-1116	100
V Real Estate Livs Högsby 28 AB	559015-4877	100
V Real Estate Livs Syd 12 AB	559343-1165	100
V Real Estate Livs Klippan 31 AB	556701-7305	100
V Real Estate Livs Syd 14 AB	559409-7452	100
V Real Estate Livs Veddige 43 AB	559279-4084	100
V Real Estate Livs Syd 9 AB	559340-7280	100
V Real Estate Livs Härryda 42 AB	556131-1472	100
V Real Estate Livs Tomelilla 22 AB	556077-4118	100
V Real Estate Livs Vä 18 AB	559186-3294	100
V Real Estate Livs Vårgårda 38 AB	559372-5897	100
V Real Estate Livs Växjö 35 AB	559355-4925	100
V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB	556462-0564	100
V Real Estate Livs Visby 15 AB	556047-0907	100

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (UFR).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Vendus är per den 31 december 2022 koncentrerad till Sverige innebärande att transaktioner sker främst i SEK.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredoavisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredoavisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är bolagets och koncernens första räkenskapsår. Några förändringar i redovisningsprinciperna föreligger därför inte. Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2022.

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv klassificeras antingen som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Samtliga under året genomförda förvärv har bedömts vara tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuellt avdrag på köpeskillingen hänförlig till latent skatt minskar fastigheternas anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av avdraget.

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade utgifter kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretags tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 9 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separata rader. Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter respektive Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt skillnaden mellan anskaffningsvärdet och värderingen om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

- + Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande - finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och Bolaget har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Bolaget omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Verkligt värde via resultatet är alla andra instrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar eget kapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 11.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 11.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Leasingavtal

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasingtagare

Tomträtter

Koncernens väsentliga leasingavtal består av tomträttsavtal. Tomträttsavtal betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasingtagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderätten värderas initialt till samma belopp som leasingkulden. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde. Leasingkulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

Koncernen som leasinggivare

Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

Avsättningar och eventualförpliktelser

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld. Eventualförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventualförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket i Sverige. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. Bankkrediter i form av kortfristiga lån inkluderas i likvida medel. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 %. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i en betydligt lägre verklig skatt.

Hantering av osäkra fordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 11.3.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Bolagets bedömning har för samtliga genomförda förvärv under perioden inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och också goodwill.

Not 3 Fördelning av hyresintäkter och övriga intäkter

	2022-03-08 2022-12-31
Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet	
ICA	44 361
Axfood	11 280
Coop	3 569
Övriga dagligvaror och apotek	8 086
Summa dagligvaror	67 296
Övriga hyresgäster	24 278
Övriga intäkter (drifttillägg)	6 230
Summa totala hyresintäkter	97 804
Övriga intäkter	
Försäkringsersättningar	5 500
Summa övriga intäkter	5 500

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2022-03-08 – 2022-12-31
Drift- och underhållskostnader	
Taxebundna kostnader	-7 608
Drift och underhåll	-15 986
Fastighetsskatt	-4 368
Övrigt	-3 179
Summa drifts- och underhållskostnader	-31 141
	2022-03-08 – 2022-12-31
Administrationskostnader	
Styrelsearvode	-239
Fastighetsförvaltningsarvode	-11 023
Konsultkostnader	-7 024
Revisionsuppdrag	-1 573
Fastighetsvärdering	-1 033
Advokatkostnader	-
Övrigt	-1 457
Summa administrationskostnader	-22 349
	2022
Ersättning till revisorer	
Revisionsuppdrag, EY	-1 573
Övriga tjänster	-
Summa ersättning till revisorer	-1 573

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Not 5 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

	2022-03-08 – 2022-12-31
Orealiserad värdeförändring	-121 882
Realiserad värdeförändring	-7 436
Summa värdeförändringar	-129 318

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

Not 6 Information om personal och styrelse

Vendus har inga anställda och några löner har inte utbetalats.

Styrelseordförande samt en ledamot har under 2022 erhållit 179 tkr i ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma. Övriga ledande befattningshavares ersättning ingår som en del av avtalet med Real Value Management AB om portfölj- och tillgångsförvaltning.

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

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2022-03-08 - 2022-12-31
Ränteintäkter	63
Summa finansiella intäkter	63
Finansiella kostnader	2022-03-08 - 2022-12-31
Räntekostnader	
Externa lån	-27 783
Räntekostnad nyttjanderätt	-27
Övriga finansiella kostnader	-879
Summa finansiella kostnader	-28 689

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

Resultaträkning koncernen	2022-03-08 – 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-3 630
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-20 045
Förändring av uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-299
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-23 974
Avstämning av effektiv skattesats	2022-03-08 – 2022-12-31
Resultat före skatt	-159 405
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 %	32 837
Effekt av uppskjuten skatt beräknad med 20,6 %	-
Värdetförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt	-57 068
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-
Skatteeffekt utnyttjande av underskottsavdrag som ej värderats	1 030
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-774
Övrigt	-
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-23 974
<i>Effektiv skatt</i>	<i>-15,04%</i>

Under 2022 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Uppskjuten skatt	2022-12-31	Förändring	2022-03-08
<i>Hänförligt till</i>			
Förvaltningsfastigheter	-20 045	-20 045	-
Obeskattade reserver	-299	-299	-
Övrigt	-	-	-
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	-20 344	-20 344	-
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		-20 344	
Obeskattade reserver		-299	
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		-20 045	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		-20 344	

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Vendus har en fastighetsportfölj som per 31 december 2022 omfattar 2 035,0 mkr. I posten förvaltningsfastigheter i koncernens balansräkning ingår nyttjanderättstillgångar avseende tomträtter om 0,8mkr, totalt 2 035,8 mkr.

	2022
Ingående värde	-
Förvärv och investering i fastigheter	2 164 318
Tillgångar med nyttjanderätt	884
Avyttringar	-
Orealiserad värdeförändring	-121 882
Realiserad värdeförändring	-7 436
Redovisat värde per 31 december	2 035 884

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2022.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Vendus Sweden AB tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligast använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, $k=(1+dr)(1+i)-1$, dr= direktavkastningskrav, i=inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efterföljande års driftsnetto d.v.s. år 11 om kalkylperioden är 10 år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Varje enskild fastighet har vissa unika karakteristika vilket innebär att det finns vissa skillnader i värderingsparametrar. Vendus har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter.

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	2,0 - 4,0
Initial direktavkastning %	3,26 - 7,28
Kalkylränta %	7,01 - 9,64
Långsiktig vakansgrad %	1,00 - 9,6
Hyresvärde kr per kvm	754 - 2 183

Värderingsprocess

Vendus anlitar externa fastighetskonsulter och värderingsinstitut att utföra värderingar av fastigheterna i Bolagets fastighetsportfölj. Fullständiga externa värderingar sker årsvis med värderingstidpunkt per 31 december. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad gäller t.ex. uthyrningsgrad och investeringar. För verksamhetsåret har CBRE och Newsec varit utsedd som ansvarig värderare i samband med förvärv samt årsskiftesvärdering.

För samtliga förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Värdepåverkan Mkr	
	Parameter +	Parameter -
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenheter	-63,9	66,7
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenheter	-197,0	170,8
Hysesintäkter +/- 5 procentenheter	123,3	-123,3
Drift och underhåll +/- 10 procent	-50,1	50,1

Per den 31 december 2022 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktslängden för dessa avtal är vanligen mellan 3 och 5 år. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad samt kan innehålla tillägg för tillkommande hyra kopplat mot butikens omsättning. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft i normalfallet.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2022.

Not 10 Leasing

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

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

Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Vendus övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Styrelsen i Bolaget har fastställt finanspolicyn för koncernen. Koncernen ska ha en belåningsgrad om maximalt 65 %, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens ägarperspektiv, synen på räntemarknaden och den finansiella marknaden i stort samt viljan att ha god flexibilitet tillämpas kort kapitalbindning, innebärande löptid på 2 år för nya externa lån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den korta och långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

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

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

Verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2022 till 1 057,6 mkr.

Övriga finansiella tillgångar och skulder

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

Ränterisk

Räntekostnaderna är Koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan förändras. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Per den 31 december 2022 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med ca 10,6 mkr efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskulddpositionen för Koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 938,1 mkr. Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2022 till 2,3 månader.

Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisker i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprovningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 11.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

Likviditet och refinansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Likviditets- och refinansieringsrisken begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. Vendus kreditgivare utgörs av Swedbank och de lokala Sparbankerna.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2022. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den räntemarginal som förelåg vid balansdagen och marknadens swapränta. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Förfallotid	Räntebärande skulder	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Totalt
0-6 månader	201 451	10 076	14 396	225 923
6-12 månader	234 979	0	0	234 979
1-2 år	550 917	0	3 630	554 547
2-3 år	12 266	0	0	12 266
3-5 år	51 470	0	0	51 470
>5 år	156 658	0	0	156 658
Summa	1 207 741	10 076	18 026	1 235 843

Bolag inom Vendus har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Vendus koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2022.

Riskhantering av kapital

Vendus finanspolicy styr företagets och koncernens finansieringsverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna.

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan Koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Vendus finansieras per den 31 december 2022.

	31-dec-22
Aktiekapital	8 174
Överkursfond	573 067
Innehav utan bestämmande inflytande	481 787
Externa lån	1 057 561
Summa finansiering	2 120 589

Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31-dec-21
<i>Långfristiga:</i>	
Banklån (fast ränta)	11 749
Banklån (rörlig ränta)	655 134
Summa långfristiga skulder	666 883
Kortfristig skuld kreditinstitut och övriga externa långgivare	390 678
Summa kortfristig skulder	390 678
Summa räntebärande krediter och lån	1 057 561

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

31-dec-22	Högst 6 månader	6–12 månader	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	1 057 561	0	0	0	1 057 561

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 4,75% per den 31 december 2022. Av de externa lånen har samtliga upptagits i SEK.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet med 1 057,6 mkr. De säkerheter som ställts är teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag. En outnyttjad checkkredit finns om 15 mkr.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder. Lån som slutförfaller men förlängs är klassificerade som långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:	31-dec-22
Mellan 1 och 2 år	525 322
Mellan 2 och 3 år	5 132
Mellan 3 och 4 år	24 702
Mellan 4 och 5 år	14 832
> 5 år	96 895
Summa	666 883

Icke
kassaflödespåverkande förändringar

	8 mar 2022	Kassaflöden	Omklassificering	Förvärvade lån	31 dec 2022
Långfristiga lån	-	129 938	-	536 945	666 883
Kortfristiga lån	-	-22 076	-	412 844	390 678
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa skulder härrörande från finansierings-verksamheten	-	107 862	-	-	1 057 561

Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31 dec 2022
Banktillgodohavanden och kassamedel	119 488
Spärrade medel	-
Summa	119 488

Not 11.3 Hyresfordringar

	31 dec 2022
Hyresfordringar	7 723
Avsättning för osäkra fordringar	-194
Summa	7 529

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2022

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

Avsättningar för osäkra hyresfordringar och andra fordringar

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

Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31 dec 2022
Övriga fordringar	19 448
Momsfordran	5 189
Summa	24 637

Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2022
Pantsatta aktier i dotterföretag	133 073
Fastighetsinteckningar	1 080 292
Summa	1 213 365

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

Not 11.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2022
Finansiella kostnader	427
Hysesrabatter	2 319
Driftkostnader	4 152
Förutbetalda försäkringspremier	359
Upplupen försäkringsättning	3 518
Övrigt	808
Summa	11 582

Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31 dec 2022
Moms	5 389
Revers Köpeskilling	3 000
Övrigt	632
Summa	9 021

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2022
Förutbetalda hyror	19 984
Driftskostnader	3 456
Ränta	2 509
Övrigt	2 357
Summa	28 306

Not 13 Aktier och aktiekapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 8 mars 2022	500 000	500 000
Per 31 december 2022	8 173 500	8 173 500

Vendus Sweden AB (publ) har utgivit stamaktier i Serie A och Serie B. Stamaktier i serie A innehar ett röstvärde om 10 och stamaktier i Serie B har ett röstvärde om en 1 röst per aktie.

I rapport över finansiell ställning redovisas stamaktierna under rubriken aktiekapital. Per den 31 december 2022 uppgår det registrerade aktiekapitalet till 8 173 500 kronor och fördelar sig på 300 000 stamaktier i serie A och 7 873 500 i Serie B.

Den 8 december 2021 bildades bolaget genom insättning av 500 000 kronor i aktiekapital. Den 1 mars genomfördes en nyemission om 6 916 000 aktier till ett kvotvärde om en krona. Den 11 mars genomfördes en indragning av 500 000 aktier. Den 13 december genomfördes ytterligare en nyemission om 1 257 500 kronor till ett kvotvärde om en krona. Per den sista december 2022 uppgick aktiekapitalet till 8 173 500 kronor med lika antal aktier.

Rätt till vinstutdelning regleras i sin helhet genom den av bolagsstämma (21 februari 2022) fastställda bolagsordningen. Varken aktier i serie A eller serie B äger företrädesrätt vid vinstutdelning.

Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

Vendus Sweden AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Real Value Management Nordic AB. Enligt detta avtal har Real Value Management AB uppdraget att förvalta fastigheterna på uppdrag av uppdragsgivaren samt den löpande ekonomiska förvaltningen inkluderande bolagsadministration samt enklare månadsvis rapportering för Vendus Sweden AB med tillhörande dotterbolag, innebärande bland annat

- Ledning, rapportering och uppföljning ekonomi övergripande.
- Uthyrning av vakanta lokaler.
- Kontraktsförvaltning och omförhandlingar.
- Utveckling av respektive fastighet samt aktiv och närvarande förvaltning med driftoptimering/teknisk styrning.
- Upphandling samt styrning av extern operatör avseende fastighetsskötsel/yttre underhåll (fastighetsskötsel och arvode för denna ligger utanför AM-arvodet)
- Upphandling av för driften nödvändiga driftavtal.

Arvodet till Real Value Management Nordic AB för år 2022 uppgick till 11,0 mkr. Avtalet med Real Value Management Nordic AB har en löptid som sträcker sig över flera år.

Not 15 Händelser efter rapportperiodens utgång

Verksamheten har utvecklats enligt plan och ett större förvärv från Castellum om 5 fastigheter till ett värde om 256 mkr genomfördes den 31 januari 2023. Fastigheterna är belägna i Halmstad, Västerås, Alingsås och Uddevalla. Ytterligare ett mindre styckesförvärv av en fastighet i Krokom genomfördes den 8 februari till ett fastighetsvärde om 9,5mkr.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-08- 2022-12-31
Intäkter	2	-
Administrationskostnader	3, 4	-1 655
<i>Finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	5	51
Finansiella kostnader	5	-5
Resultat av andelar i koncernbolag	7	0
Resultat efter finansiella poster		-1 608
Erhållna koncernbidrag		-
givna koncernbidrag		-
Bokslutsdispositioner		-
Resultat före skatt		-1 608
Aktuell skatt	6	-
Årets resultat		-1 608

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier i dotterföretag	7	533 764
Summa finansiella anläggningstillgångar		533 764
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		136 102
Övriga fordringar		-
Förutbetalda kostnader		17
Likvida medel		74 539
Summa omsättningstillgångar		210 658
SUMMA TILLGÅNGAR		744 422

Belopp i tkr	Not	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	8	8 174
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		737 283
Balanserat resultat		-
Årets resultat		-1 608
Summa eget kapital		743 849
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		221
Övriga kortfristiga skulder		115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	237
Summa kortfristiga skulder		573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		744 422

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 10

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktie Kapital	Pågående nyemission	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per den 8 december 2021	500	-	-	-	-	500
Nyemission	8 674	-	792 427	-	-	801 100
Indragning av aktier	-500	-	-	-	-	-500
Emissionskostnader	-	-	-55 144	-	-	-55 144
Årets resultat	-	-	-	-	-1 608	-1 608
Eget kapital per den 31 december 2022	8 174	-	737 283	-	-1 608	743 849

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2022
Löpande verksamhet		
Intäkter		-
Administrationskostnader		-1 608
Erhållna räntor		-
Betalda räntor		-
Betalda inkomstskatter		-
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-1 608
Justeringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-136 119
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		573
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		135 546
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Aktieägartillskott till dotterföretag	7	-533 739
Förvärv av andelar i dotterföretag	7	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-533 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Aktiekapital, nyemission och överkursfond		745 457
Utdelning		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		745 457
Årets kassaflöde		74 539
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		-
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		74 539

Noter till moderbolagets årsredovisning

Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

Leasingavtal

Moderföretaget tillämpar det undantag som finns i RFR 2 för juridiska personer och redovisar samtliga leasingavtal som operationell leasing.

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.
Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Not 2 Intäkter

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

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2021-12-08 – 2022-12-31
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	237
Fastighetsvärdering	348
Styrelseförsäkring	183
Övrigt	888
Summa administrationskostnader	1 656

Not 4 Ersättning till revisorer

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

För räkenskapsåret har revisionsarvodet fakturerats koncernens dotterbolag.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2021-12-08 – 2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	-
Övriga finansiella intäkter	-
Övriga ränteintäkter	51
Summa	51
Finansiella kostnader	2021-12-08 – 2022-12-31
Räntekostnader till dotterföretag	
Övriga finansiella kostnader	-2
Övriga räntekostnader	-3
Summa	-5

Not 6 Skatter

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

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

Avstämning av effektiv skattesats	2021
Resultat före skatt	-1 608
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	331
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-
Skatteeffekt av koncernutjämnning av räntenetto	-
Ej beaktade underskottsavdrag	-
Nyttjande av tidigare års underskottsavdrag	-
Övrigt	-331
Redovisad skattekostnad	-

Den genomsnittliga skatten är -20,6 % . Under 2022 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Not 7 Aktier i dotterföretag

Vendus Sweden AB (publ): s direktägda dotterbolag förtecknas i tabellen nedan. För fullständig koncernbild se not 1 för koncernredovisningen.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Vendus Bidco AB	559347-5568	Stockholm	100	533 764	529 936
Totalt				533 764	529 936

Ingående anskaffningsvärde	-
Förvärvat bolag	25
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	533 739
Utgående anskaffningsvärde	533 764

Not 8 Aktier och aktiekapital

	Antal Aktier	Kvotvärde
Per 08 december 2021	500 000	1
Per 31 december 2022	8 173 500	1

Koncernens not 13 beskriver aktier och aktiekapital

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-dec-22
Övrigt	17
Förutbetalda försäkringspremier	220
Summa	237

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Not 11 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31-dec-22
Balanserat resultat inkl. överkursfond	737 283 175
Årets resultat	- 1 607 820
Summa	735 675 355

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Utdelning	-
Överförs som överkursfond	735 675 355
Summa	735 675 355

Not 12 Händelser efter rapportperiodens utgång

I moderbolaget har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång. För händelser som berör koncernen, se not 15 i koncernredovisningen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mounir Tajjou
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Håkan Carlberg
Styrelseledamot

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Sorin Valdman
VD

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

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vendus Sweden AB (publ), org.nr 559352-0165

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vendus Sweden AB (publ) för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 och av koncernredovisningen för räkenskapsåret 2022-03-08 – 2022-12-31.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vendus Sweden AB (publ) för räkenskapsåret 2021-12-08 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor