

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 -- 2023-12-31

för

Vincero Fastigheter 4 AB
559172-6954

Arsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Tilläggsupplysningar och noter	13
Underskrifter	27

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 4 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma ^{29/4} 2024. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den 29 april 2024


Roberto Rutigliano
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 4, 559172-6954, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VINCERO FASTIGHETER 4 AB

Moderbolaget

Bolagets verksamhet består i att indirekt äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt utgöra managementfunktion gentemot dessa. Bolaget har inga anställda personer utan har ett managementavtal med Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2023 av 28 aktiebolag. Se not 14 för mer information.

Koncernen

Koncernen förvärvar och förvaltar huvudsakligen fastigheter i syfte att utveckla byggrätter, färdiga bostäder och kommersiella lokaler. Koncernen gjorde sitt första förvärv 2016 och har sedan dess löpande förvärvat projektfastigheter och äger vid årets utgång 25 fastigheter belägna i Huddinge, Stockholm och Uppsala kommun. Totalt förvaltas 52 750 kvadratmeter LOA och projektportföljen bedöms omfatta ca 3 350 byggrätter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året inte förvärvat några nya fastigheter utan har fokuserat på driva planprocesserna i Storängen, Huddinge kommun, och Örnberg i Stockholm kommun. Detaljplanen för Storängen Etapp 4 förväntas gå ut på granskning i slutet av april 2024 och vinna laga kraft Q4 2024, medan detaljplanen i Örnberg förväntas vinna laga kraft Q4 2025.

I Uppsala har samtliga kvarvarande bostadsrättslägenheter avyttrats (totalt 40 st lägenheter).

INNOVATION OCH HÅLLBARHET

Genom innovativ stadsutveckling arbetar koncernen för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer. Genom ett fokuserat innovationsprogram med deltagande från ledande aktörer inom näringsliv, akademin och myndigheter utvecklas framtidens bostadsområden. Målsättningen är att utforma integrerade lösningar inom energi, mobilitet, digitalisering, miljö och sociala frågor som sammantaget skapar grunden för både en lönsam och hållbar stadsutveckling.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Vincero fastigheter 4 AB ägs till 100 % av Vincero Fastigheter 5 AB (VF5), 559299-5467, som också är moderbolag i den största koncernen. VF5 ägs till 50% av Vincero Fastigheter AB, 559040-3191, och till 50% av F. Holmström Holding 4 AB, 559279-7350.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 62,3 mkr (58,2) och består främst av hyresintäkter. Resultat före skatt för helåret uppgår till -385 mkr (-255) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -265 (-159) mkr. Negativa värdeförändringar beror främst på lägre byggrättsvärde jämfört med föregående år. Finansnettot uppgår till -64 (-46) mkr vilket är sämre än föregående år beroende på högre marknadsräntor. Årets skatt uppgår till 71 (48) mkr varav 73 (52) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskickade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -325 (-172) mkr. Balansomslutningen uppgår till 1 816 (2 208) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 639 (942) mkr, varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 24 (25) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 24 (-7,8) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -20 (0) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -8 (6) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 21 (26) mkr.

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	62 278	58 188	59 303	59 457	57 780
Driftnetto	48 771	44 050	43 644	44 097	44 111
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-265 217	-158 779	1 241 911	0	0
Resultat efter skatt	-325 241	-172 437	1 102 076	1 659	7 320
Balansomslutning	1 815 751	2 208 478	2 402 088	1 079 680	982 724
Belåningsgrad ⁽¹⁾	55%	50%	45%	E/T	E/T
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	-41%	-15%	157%	1%	4%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	2%	1%	2%	3%	3%
Soliditet ⁽⁴⁾	35%	43%	50%	18%	20%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 153	9 747	36	0	0
Bruttoresultat	-173	-143	-87	-32	-34
Resultat efter skatt	-23 078	-17 581	-642	-32	13
Balansomslutning	847 950	872 559	851 633	104	160
Soliditet ⁽⁴⁾	61%	60%	61%	74%	68%

(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet

(2) Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

(3) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets slut har fastigheterna Fjärdingen 27:5 och 27:6 i Uppsala avyttrats (totalt ca 3 700 kvm LOA).

Detaljplanen för Storängen Etapp 4 gick i april 2024 ut för granskning och förväntas vinna laga kraft Q4 2024 med ca 850 byggrätter. 2

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	543 886 592
Årets resultat	-23 077 873
Summa	520 808 719

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	520 808 719
Summa	520 808 719

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	4,5	62 278	58 188
Nettoomsättning		62 278	58 188
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6	-10 176	-10 561
Underhållskostnader		-1 658	-1 339
Fastighetsskatt		-1 673	-2 238
Driftnetto		48 771	44 050
Administrationskostnader	7	-12 772	-9 991
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	285
Resultat före finansiella poster		35 999	34 345
Finansiella intäkter	9	70	1
Finansiella kostnader	10	-63 920	-46 176
Förvaltningsresultat		-27 851	-11 830
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		0	842
Resultat vid försäljning av andelar		4 961	-223
Värdeförändring derivat	24	-96 834	-55 273
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-265 217	-158 779
Resultat före skatt		-384 941	-225 263
Bokslutsdispositioner	11	-11 312	5 274
Skatt på årets resultat	12	71 012	47 552
Årets resultat		-325 241	-172 437

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	-325 241	-172 437
Resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	-323 932	-170 679
Minoritetsintresse	-1 309	-1 758

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 756 615	2 001 628
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 756 615</u>	<u>2 001 628</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Derivat	24	-	66 611
Andra långfristiga fordringar	16	9 018	26 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 018</u>	<u>93 111</u>
Summa anläggningstillgångar		1 765 633	2 094 739
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	17	7 522	111
Fordringar hos moderföretag och övriga		816	6 409
Derivat	24	1 998	5 621
Övriga kortfristiga fordringar		5 844	65 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	12 448	10 241
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>28 628</u>	<u>87 793</u>
<i>Likvida medel</i>		21 490	25 946
Summa omsättningstillgångar		50 118	113 739
SUMMA TILLGÅNGAR		1 815 751	2 208 478

2024050606415

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

2024050606416

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		562 082	540 241
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		52 789	376 721
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		614 921	917 012
Innehav utan bestämmande inflytande		24 066	25 375
Summa eget kapital		638 987	942 387
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	20	163 429	236 754
Långfristiga räntebärande skulder	22	329 568	270 028
Övriga långfristiga skulder	22	254 891	242 529
Långfristiga skulder till moderföretag	22	108 442	141 721
Derivat	24	26 600	-
Summa långfristiga skulder		882 930	891 031
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	252 135	338 018
Leverantörsskulder		3 046	4 960
Aktuella skatteskulder		2 394	4 023
Skulder till moderföretag		15 474	5 053
Övriga kortfristiga skulder		1 106	6 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	19 679	16 292
Summa kortfristiga skulder		293 834	375 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 815 751	2 208 478

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2024050606417

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	519 497	547 939	1 067 486	29 919	1 097 405
Totalresultat						
Året resultat			-170 679	-170 679	-1 758	-172 437
Övrigt totalresultat			-1 747	-1 747	-	-1 747
Summa Totalresultat 2022-01-01-2022-12-31	-	-	-172 426	-172 426	-1 758	-174 184
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott		20 744	-	20 744	-	20 744
Förvärv minoritetsandel			1 208	1 208	-2 786	-1 578
Summa transaktioner med aktieägare	-	20 744	1 208	21 951	-2 786	19 165
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	540 241	376 721	917 012	25 375	942 387
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	540 241	376 721	917 012	25 375	942 387
Totalresultat						
Året resultat			-323 932	-323 932	-1 309	-325 241
Övrigt totalresultat			-	-	-	0
Summa Totalresultat 2023-01-01-2023-12-31	-	-	-323 932	-323 932	-1 309	-325 241
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott		21 841	-	21 841	-	21 841
Summa transaktioner med aktieägare		21 841	-	21 841	0	21 841
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	562 082	52 789	614 921	24 066	638 987

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-384 941	-225 263
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Resultat från intresseföretag och gemensamt styrda företag	-	-285
Rearesultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-	-842
Rearesultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	-4 961	-
Värdeförändring derivat	96 834	55 273
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	265 217	158 779
Kapitaliserade räntor	2 122	1 614
Övriga poster	-4 364	-
Betald inkomstskatt	-3 958	-3 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-34 051	-14 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	52 982	1 945
Förändring av rörelseskulder	4 658	4 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 589	-7 838
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	13	27 700
Fastighetsinvesteringar	13	-39 472
Försäljning dotterföretag	14	5 950
Erhållen utdelning	-	5 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 204	-172
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	324 446	206 222
Amortering av lån	-354 128	-206 281
Utlåning	-	-15 018
Erhållet aktieägartillskott	21 841	20 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 841	5 667
Årets kassaflöde	-4 456	-2 342
Likvida medel vid årets början	25 946	28 288
Likvida medel vid årets slut	21 490	25 946
I Resultat före skatt ovan ingår följande poster		
Betalda räntor	-62 329	-39 326
Erhållna räntor	10 631	1 178

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning		9 153	9 747
Central administration		-9 326	-9 890
Bruttoresultat		-173	-143
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Rörelseresultat		-173	-143
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	3 797	3 779
Finansiella kostnader	10	-26 968	-21 468
Resultat efter finansiella poster		-23 344	-17 832
Bokslutsdispositioner	11	282	252
Resultat före skatt		-23 062	-17 581
Skatt på årets resultat	12	-16	-
Årets resultat		-23 078	-17 581

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		-23 078	-17 581

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

2024050606420

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	14	719 497	719 497
Fordringar hos koncernföretag	15	110 615	143 299
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>830 112</i>	<i>862 796</i>
Summa anläggningstillgångar		830 112	862 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	15	15 561	6 270
Övriga kortfristiga fordringar		37	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 209	3 061
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>17 807</i>	<i>9 375</i>
<i>Likvida medel</i>		<i>31</i>	<i>388</i>
Summa omsättningstillgångar		17 838	9 763
SUMMA TILLGÅNGAR		847 950	872 559

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		543 887	539 626
Årets resultat		-23 078	-17 581
Summa fritt eget kapital		520 809	522 046
Summa eget kapital		520 859	522 096
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	108 442	141 721
Övriga långfristiga skulder	22	200 000	200 000
Summa långfristiga skulder		308 442	341 721
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121	114
Skulder till moderföretag	21	15 474	6 074
Aktuell skatteskuld		16	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 038	2 555
		18 649	8 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		847 950	872 559

2024050606421

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	519 524	-642	518 932
Disposition enligt årsstämman		-642	642	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		20 744	-	20 744
Årets resultat		-	-17 581	-17 581
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	539 626	17 581	522 096
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	539 626	-17 581	522 096
Disposition enligt årsstämman		-17 581	17 581	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		21 841	-	21 841
Årets resultat		-	-23 078	-23 078
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	543 886	-23 078	520 859

2024050606422

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-23 062	-17 581
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Kapitaliserade räntor		2 122	1 614
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	11	-282	-252
Betald skatt		-16	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-21 238	-16 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-8 431	-4 711
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		9 905	5 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 764	-15 864
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		22 500	61 889
Amortering lån		-57 900	-48 805
Utlåning		-24 716	-52 337
Återbetalda lån		57 400	30 061
Erhållna koncernbidrag		11 595	5 274
Lämnade koncernbidrag		-11 313	-5 022
Erhållna aktieägartillskott		21 841	20 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 407	11 804
Årets kassaflöde		-357	-4 060
Likvida medel vid årets början		388	4 448
Likvida medel vid årets slut		31	388
I Resultat före skatt ovan ingår följande poster			
Betalda räntor		-23 357	-16 857
Erhållna räntor		1 581	2 142

2024050606423

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Vincero Fastigheter 4 AB med organisationsnummer 559172-6954 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 4, c/o Vincero AB, 111 44 Stockholm.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Boards (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNING VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde:

Nivå 1	Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.
Nivå 2	Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
Nivå 3	Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv så kostnadsförs transaktionskostnader direkt i periodens resultat.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat. Sedan 1 januari 2020 har det kommit en ändring av definitionen av vad ett rörelseförvärv avser med målsättningen att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Ändringarna medger ett frivilligt koncentrationstest som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta förtydligande har inte påverkat koncernens bedömning då alla förvärv historiskt har avsett förvärv av förvaltningsfastigheter.

Redovisning av intresseföretag och gemensamt styrda företag

Joint ventures är arrangemang där bolaget har gemensamt bestämmande inflytande och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Tillgångar och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras. Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvat ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som "Övriga värdepappersinnehav". Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäktssredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allit eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktssredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid utom i de fall rabatter lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ned, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta. Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

LEASING - LEASEGIVARE

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden. Koncernen är leasegivare i form av hyresvärd och hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal. Se not 4 och not 5 för mer information.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms som sannolikt att de kan utnyttjas.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med den andra tidpunkten. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som en tillgång. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter".

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktssredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktssredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelse redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de klassificeras enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,
- finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, samt
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dess finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Likvida medel och spärkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar. Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras. Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv vilket innebär instrument utan kontraktmässig skyldighet att betala och som belägger en residual i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper:
- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, samt
- finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppet samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och realisera skulden.

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendationer RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationer anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats av externa värderare. Värderingarna baseras på en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Denna process beskrivs mer utförligt i not 4.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster.

KLASSIFICERING EXPLOATERINGSFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverka på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen. Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda och under åren 2016-2023 bedömer företagsledningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts. Koncernen påverkas ej av IASB:s ändrade definition av rörelseförvärv i IFRS 3.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

Kapitalbindning

År	2023-12-31		2022-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2023	0	0%	338 016	34%
2024	278 734	29%	207 644	21%
2025	291 274	30%	78 818	8%
2026	293 186	30%	226 097	23%
2027	0	0%	0	0%
2028	108 442	11%	141 721	14%
Summa:	971 636	100%	992 295	100%

FINANSIERINGSRIK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen.

KREDITRIK

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2023 till 9 Mkr (26,5), se not 16. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	9 018	26 500
Kortfristiga fordringar	26 630	82 172
Likvida medel	21 490	25 946
Maximal exponering för kreditrisk	57 138	134 618

MARKNADSRISK

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid. Marknadsrisken avseende räntekostnader hanteras också med swap- och capkontrakt.

Räntebindning

År	2023-12-31		2022-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2023	0	0%	992 295	100%
2024	971 636	100%	0	0%
Summa:	971 636	100%	992 295	100%

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31		
Andra långfristiga fordringar		9 018
Derivat	1 998	0
Hyses- och kundfordringar		7 522
Fordringar hos moderföretag och övriga		816
Övriga kortfristiga fordringar		5 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 448
Likvida medel		21 490
Summa	1 998	57 138
Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		329 568
Övriga långfristiga skulder		254 891
Derivat	26 600	0
Långfristiga skulder till moderföretag		108 442
Kortfristiga räntebärande skulder		252 135
Leverantörsskulder		3 046
Kortfristiga skulder till moderbolag		15 474
Övriga kortfristiga skulder		1 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 679
Summa	26 600	984 341
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
KONCERNEN, TKR		Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31		
Andra långfristiga fordringar		26 500
Derivat	72 232	0
Hyses- och kundfordringar		111
Fordringar hos moderföretag och övriga		6 409
Övriga kortfristiga fordringar		65 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 241
Likvida medel		25 946
Summa	72 232	134 618
Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		270 028
Övriga långfristiga skulder		242 529
Långfristiga skulder till moderföretag		141 721
Kortfristiga räntebärande skulder		338 018
Leverantörsskulder		4 960
Kortfristiga skulder till moderföretag		5 053
Övriga kortfristiga skulder		6 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 292
Summa	0	1 025 313

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet.

Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs därför inte för dessa poster. Majoriteten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde enligt nivå 2. Räntecappar är värderade enligt nivå 2, medan derivat i form av forward purchase kontrakt gällande förvaltningsfastigheter har värderats enligt nivå 3. Ingen överföring mellan nivåer har skett.

HANTERING AV RÄNTERISK

Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i koncernens resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt koncernens strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att ränteutgifterna ökar om marknadsräntorna stiger, eller att koncernen binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan. För att hantera denna risk så har koncernen en finanspolicy som fastställts av styrelsen som reglerar riskmandat samt så använder koncernen räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad med 6 075 tkr.

HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditeten per 31 december 2023 var 35,2 procent (42,7). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2023	2022
Hysesintäkter	58 016	54 436
Serviceintäkter	1 930	1 798
Fastighetsskatt	841	759
Övriga intäkter	1 491	1 194
Summa	62 278	58 188

I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturerering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 2 771 (2 557) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr.

Not 5 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen i koncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Vincero Fastigheter 4 är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkter beräknade på aktuella hyreskontrakt exklusive förlängningsoptioner, parkeringsplatser, garage, tillägg och fastighetsskatt. Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3-5 år långa och indexregleras ofta årligen.

Förfallotidpunkt	Koncernen	
	2023	2022
Inom ett år	27 364	22 342
Senare än ett år men inom fem år	28 902	34 062
Senare än fem år	-	-
Summa	56 266	56 404

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-2 302	-2 191
Taxebundna kostnader	-7 254	-7 690
Försäkringspremier	-620	-680
Summa	-10 176	-10 561

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2022	2023	2022
Ernst & Young AB	-910	-1 096	-56	-111
Revisionsuppdrag	-30	-54	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	-940	-1 150	-56	-111

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Andelar i intresseföretagets resultat	-	285	-	-
Summa	-	285	-	-

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	70	1	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	3 797	3 779
Summa	70	1	3 797	3 779

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-54 951	-40 776	-22 322	-16 746
Räntekostnader, moderföretag	-3 637	-3 727	-3 637	-3 727
Övriga finansiella kostnader	-5 332	-1 673	-1 009	-995
Summa	-63 920	-46 176	-26 968	-21 468

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	-	5 274	11 595	5 274
Lämnade koncernbidrag	-11 313	-	-11 313	-5 022
Summa	-11 313	5 274	282	252

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-2 275	-3 937	-16	-
Restituerad skatt	-39	265	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	73 646	52 420	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-685	-1 196	-	-
Summa	70 647	47 552	-16	0

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-384 941	-225 263	-23 062	-17 581
Skatt enligt gällande skattesats	79 298	46 404	4 751	3 622
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	958	14 408	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27	-1 028	-	-
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	3 012	-2 975	-	16
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-11 986	-7 506	-4 767	-3 637
Skatt hänförlig till tidigare år	-39	265	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-569	-2 016	-	-
Summa	70 647	47 552	-16	0

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2023-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2023-12-31 uppgår till 15 066 (15 060) tkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 25 (25) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen av ett externt oberoende värderingsinstitut och verkligt värde anges utefter dessa marknadsvärderingar. Samtliga fastigheter värderas utifrån avkastningsmetoden och den framtida intjäningsförmåga. För fastigheter som är belägna i ett utpekade utvecklingsområde i gällande översiktsplan utförs även en byggrättsvärdering. Den värderingsmetod som ger högst utfall anges som fastighetens verkliga värde.

Avkastningsmetoden baseras på en femårig kassaflödeskalkyl med nuvärdesberäkning av de framtida kassaflödena. För respektive fastighet och objekt görs individuella bedömningar avseende marknadshyra, vakanstid och eventuellt investeringsbehov. Drifts- och underhållskostnader har baserats på bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder utefter värderarens erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar där kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt.

Exploateringskalkylen bygger på bedömd exploateringsgrad som baseras på skisser över förväntad exploatering i området. Sedan görs en prisobservation av byggrättsvärde genom att jämföra avtal/markanvisningar avseende bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform under 2023. Bedömda kostnader för att riva befintlig byggnad, sanera mark samt åtaganden att bygga allmän plats, lokalgator, parker etc. dras sedan av. Kalkylen belastas slutligen med en diskontering som baseras på bedömd tid till plan samt ett generellt riskavdrag för eventuella förseningar, mindre byggrättsvolym samt förhöjda exploateringskostnader. Riskavdraget och värdet som diskonteras utgörs av övervärdet mellan kassaflödesvärderingen och byggrättsvärderingen. I kalkylen återläggs slutligen det diskonterade kassaflödet för perioden förväntad tid till plan.

För båda värderingsmetoderna upprättas en ortsprisvärdering med jämförbara transaktioner och markanvisningar.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	2 001 628	2 192 934
Årets inköp	20 204	39 473
Årets försäljningar	0	-72 000
Omklassificeringar	0	0
Orealiserade värdeförändringar	-265 217	-158 779
Summa	1 756 615	2 001 628

Värderingsantaganden kassaflödesanalys	Snitt
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	8,07%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	5,95%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,00%

* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

Värderingsantaganden byggrättsvärdering	Snitt
Byggrättsvärde	9 944 kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,59
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	2,04 år
Riskavdrag	12 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Antagande	Snitt (Tkr)
Värdeparameter		
Hyresnivå	+/- 5%	57 538 / -57 538
Avkastningskrav	+/- 0,5%	67 834 / -57 342
Långsiktig vakansgrad	+/- 5%	66 301 / -66 301
Kalkylränta	+/- 0,5%	20 086 / -19 558

Område	Marknadsvärde (Mkr)
Huddinge	1 039
Stockholm	610
Uppsala	108
Summa	1 757

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	719 497	719 497
Vid årets slut	719 497	719 497
Totalt redovisat värde	719 497	719 497

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Inga förändringar av antal aktier i dotterbolagen har ägt rum under jämförelseåret.

Namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel (%)	Eget kapital	Resultat 2023	Redovisat värde
Vincero Fastigheter 3 AB	559040-3183	Stockholm	10 000	100	723 582	29 891	719 497
					723 582	29 891	719 497

Not 15 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar		
Ingående värde	143 299	121 023
Tillkommande	24 716	50 337
Återbetalda	-57 400	-28 061
Summa	110 615	143 299
Kortfristiga fordringar		
Ingående värde	6 270	3 494
Förändring under året	9 291	2 776
Summa	15 561	6 270

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd handpenning & övrigt	9 018	26 500	-	-
Summa	9 018	26 500	-	-

Not 17 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	8 611	111	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 089	-	-	-
Summa	7 522	111	-	-

Aldersfördelade hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	5 426	23	0	0
Förfallna < 30 dagar	-	6	-	-
Förfallna 31-90 dagar	209	37	-	-
Förfallna > 90 dagar	2 976	46	-	-
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	8 611	111	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-351	-	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-738	-	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	7 522	111	0	0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansieringskostnad	4 946	4 582	2 209	3 061
Upplupna intäkter	4 161	3 628	-	-
Övriga poster	3 340	2 031	-	-
Summa	12 447	10 241	2 209	3 061

Not 19 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Antalet aktier uppgår till 100 000 (100 000) st och kvotvärdet är 0,5 (0,5) kr per aktie.

Not 20 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende				
- obeskattade reserver	4 010	3 325	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	164 486	218 549	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	-5 067	14 880	-	-
Summa	163 429	236 754	-	-

Uppskjuten skattekostnad

IB Uppskjuten skatteskuld	236 754
Omvärdering fastigheter	-54 645
Förändring obeskattade reserver	685
Derivat	-19 948
Skattemässiga avskrivningar	583
UB Uppskjuten skatteskuld	163 429

Not 21 Skulder till moderföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående värde	141 721	127 023
Nya lån	24 622	67 503
Amorteringar	-57 900	-32 061
Aktieägartillskott	0	-20 744
Summa	108 443	141 721
Kortfristiga skulder		
Ingående värde	6 074	3 784
Förändring under året	9 400	2 290
Summa	15 474	6 074

Not 22 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	329 569	245 026	-	-
Derivat	26 600	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	363 333	409 252	308 442	341 721
Summa	719 502	654 278	308 442	341 721
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	209 643	273 106	-	-
Derivat	-	-	-	-
Övriga skulder	42 491	64 912	-	-
Summa	252 134	338 018	-	-
Totalt	971 636	992 296	308 442	341 721
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	252 134	338 018	-	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	719 502	512 556	200 000	-
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	-	141 721	108 442	341 721
Totalt	971 636	992 296	308 442	341 721

Vincero Fastigheter 3 AB-Koncernen har räntetäckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Inom Vincero Fastigheter 5 AB-koncernen finns LTV krav på mellan 65-75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. Samtliga kovenanter har uppfyllts för 2022. För det fall kovenanter inte uppfylls så kan detta leda till omförhandling av villkor, att ytterligare säkerheter krävs, eller att krediter sägs upp helt eller delvis. Inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 246	8 321	-	-
Upplupna räntekostnader	9 501	6 001	2 974	2 493
Övriga poster	1 932	1 969	64	61
Summa	19 679	16 292	3 039	2 555

Not 24 Derivat

Vincero Fastigheter 4 AB tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består av CAP-kontrakt och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. Redovisning av derivatinstrument sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen som värdeförändring derivat. När forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Totala värden derivat		
Ingående verkligt värde	72 232	127 506
Värdeförändring swappar	-3 623	5 327
Värdeförändring övriga värdepapper	-79 496	-60 600
Avgående värdepapper	-13 715	-
Utgående verkligt värde	-24 602	72 232

Not 25 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	548 260	563 260	-	-
Pantsatta internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 554 155	1 688 918	719 497	719 497
Summa	2 163 331	2 313 094	719 497	719 497

Not 26 Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	588 773	602 657
Summa	-	-	588 773	602 657

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 27 Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och sitt eget moderbolag och i vissa fall andra bolag som kan anses som närstående, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Inköp av managementtjänster görs från moderbolaget Vincero Fastigheter 5 AB (559299-5467). Försäljning av tjänster från moderbolaget Vincero Fastigheter 4 AB sker uteslutande till dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB (559040-3183).

Transaktioner med närstående	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Försäljning av tjänster	-	-	9 153	9 747
Inköp av tjänster	-9 308	-9 848	-9 308	-9 848
Finansiella intäkter	-	-	3 797	3 779
Finansiella kostnader	-3 697	-3 727	-3 637	-3 727
Koncernbidrag, erhållna	-	5 274	11 595	5 274
Koncernbidrag, lämnade	-11 313	-	-11 313	-5 022
Poster i balansräkningen	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordran på närstående	969	3 619	126 176	149 569
Skulder till närstående	123 917	144 773	123 917	147 795

Koncernens skulder till närstående består uteslutande av skuld till moderbolaget, Vincero Fastigheter 5 AB (559299-5467). Även i moderbolaget är skulden i sin helhet till sitt eget moderbolag Vincero Fastigheter 5 AB och samtliga fordringar är på dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB (559040-3183).

Not 28 Definition av nyckeltal

Nyckeltal	Definition
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	Årets resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har fastigheterna Fjärdingen 27:5 och 27:6 i Uppsala avyttrats (totalt ca. 3 700 kvm LOA).

Detaljplanen för Storängen Etapp 4 gick i april 2024 ut för granskning och förväntas vinna laga kraft Q4 2024 med ca. 2 850 byggrätter.

Not 30 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	543 886 592
årets vinst	-23 077 873
	520 808 719


disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	520 808 719
	520 808 719

2024050606438

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av bolaget ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför. Styrelsen intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 april 2024



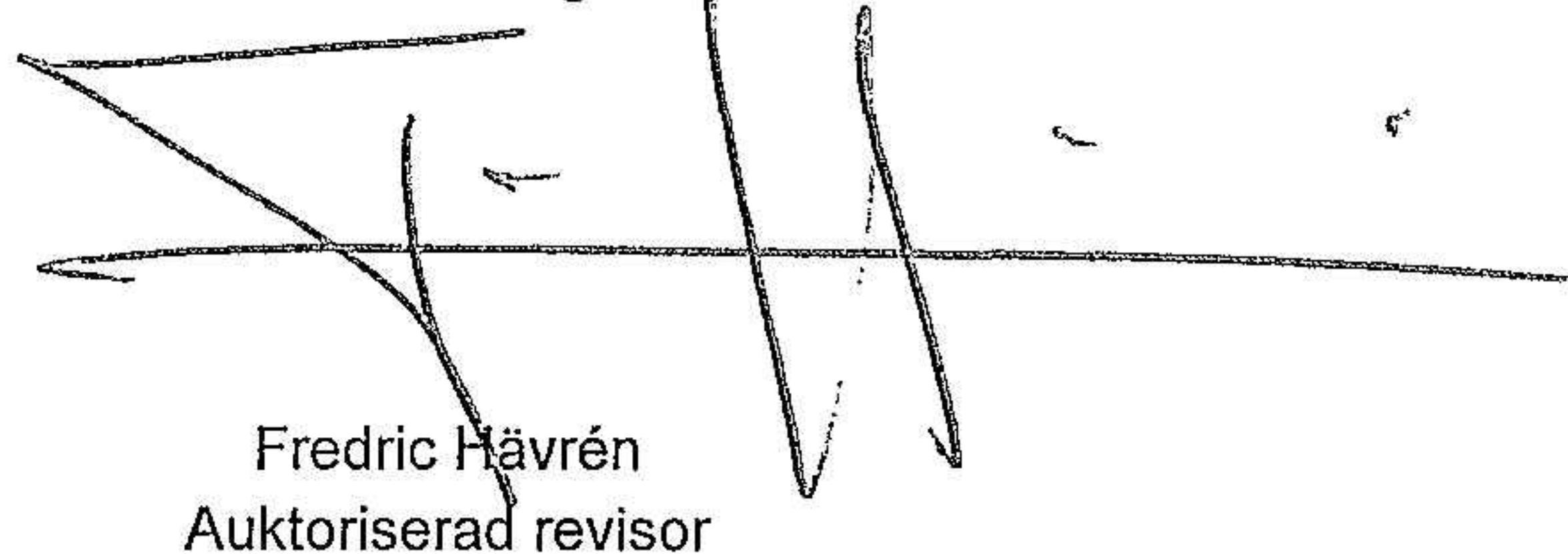
Roberto Rutili
Ordförande



Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den ²⁷24 april 2024

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024050606439

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 4 AB, org.nr 559172-6954

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 4 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

Det är styrelsen 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 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 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 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 gransknings-

åtgärder 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



Building a better
working world

2024050606440

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 förvaltning av Vincero Fastigheter 4 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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 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.

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 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 24 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Havrén
Auktoriserad revisor