ank=20250430:20250502004477

Årsredovisning för

Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB

559123-1286

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB intygar att resultaräkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 28 / 4 2025. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 28 / 4 2025

Roberto Rutili
Styrelseordförande

ank=20250430-20250502004

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB, 559123-1286, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 100% av Vincero Fastigheter 3 AB, org.nr 559040-3183, och ingår i en koncern där Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467 med säte i Stockholm, är högsta moderbolag för koncernen. Företagets verksamhet utgörs av investeringar i dotterbolag samt utförande av ekonomiska, administrativa och organisatoriska tjänster samt rådgivning åt dotterbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024	*2023*	*2022*	*Belopp i kr* *2021*
Nettoomsättning	328 416	318 199	302 975	317 019
Resultat efter finansiella poster	1 258 877	1 259 305	1 260 354	1 260 250
Soliditet, %	15	11	10	6

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	50 000		12 052 035
Aktieägartillskott, erhållna			4 000 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			1 346 987
Vid årets slut	**50 000**		**17 399 022**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 17 399 022, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	16 052 035
Årets resultat	1 346 987
Totalt	17 399 022
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	17 399 022
Summa	17 399 022

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

ank=20250430-20250502004479

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		328 416	318 199
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		328 416	318 199
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-416 525	-405 799
Summa rörelsekostnader		-416 525	-405 799
Rörelseresultat		-88 109	-87 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*2*	4 314 962	4 314 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	*3*	-2 967 976	-2 967 976
Summa finansiella poster		1 346 986	1 346 905
Resultat efter finansiella poster		1 258 877	1 259 305
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 475 609	2 563 130
Lämnade koncernbidrag		-2 387 499	-2 475 531
Summa bokslutsdispositioner		88 110	87 599
Resultat före skatt		1 346 987	1 346 904
Skatt		-	-
Årets resultat		**1 346 987**	**1 346 904**

ank=20250430-20250502004800

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*4*	40 473 047	33 223 047
Fordringar hos koncernföretag	*5*	73 330 000	76 930 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		113 803 047	110 153 047
Summa anläggningstillgångar		113 803 047	110 153 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		742 659	115 787
Övriga fordringar		6 670	6 583
Summa kortfristiga fordringar		749 329	122 370
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 496	75 556
Summa kassa och bank		15 496	75 556
Summa omsättningstillgångar		764 825	197 926
SUMMA TILLGÅNGAR		114 567 872	110 350 973

ank=20250430-20250502:00481

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 052 035	10 705 131
Årets resultat		1 346 987	1 346 904
Summa fritt eget kapital		17 399 022	12 052 035
Summa eget kapital		17 449 022	12 102 035
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	*6*	89 670 000	92 070 000
Summa långfristiga skulder		89 670 000	92 070 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 434 350	6 165 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 500	13 800
Summa kortfristiga skulder		7 448 850	6 178 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 567 872	110 350 973

ank=20250430:20250502004820

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	4 314 876	4 314 876
Ränteintäker, övriga	86	5
Summa	**4 314 962**	**4 314 881**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-2 967 976	-2 967 976
Summa	**-2 967 976**	**-2 967 976**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 223 047	28 223 047
-Aktieägartillskott	7 250 000	5 000 000
Redovisat värde vid årets slut	**40 473 047**	**33 223 047**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

.

ank=20250430:20250502:20250502004483

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Kapital andel i %*	*Rösträtts andel i %*	*Redovisat värde*
Sjödalen Fastigheter 9 AB, 559123-1328, Stockholm	500	100	100	16 388 180
Sjödalen Fastigheter 10 AB, 559162-4845, Stockholm	500	100	100	9 421 000
Sjödalen Fastigheter 11 AB, 559249-9064, Stockholm	250	100	100	2 787 100
Sjödalen Fastigheter 12 AB, 559189-9074, Stockholm	500	100	100	11 876 767
				40 473 047

	Eget kapital	*Resultat*
Sjödalen Fastigheter 9 AB, 559123-1328, Stockholm	507 901	-4 182 584
Sjödalen Fastigheter 10 AB, 559162-4845, Stockholm	116 266	-2 530 051
Sjödalen Fastigheter 11 AB, 559249-9064, Stockholm	601 755	-598 380
Sjödalen Fastigheter 12 AB, 559189-9074, Stockholm	1 350 530	81 994

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 930 000	76 930 000
-Reglerade fordringar	-3 600 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**73 330 000**	**76 930 000**

Not 6 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	89 670 000	92 070 000
	89 670 000	**92 070 000**

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Andelar i dotterbolag	40 473 047	33 223 047
Summa ställda säkerheter	**40 473 047**	**33 223 047**

Not 8 Koncernuppgifter

Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr. 559299-5467, som upprättar koncernredovisning. Företaget utgör moderföretag för en mindre koncern och upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap. 2§.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

ank=20250430:20250502004484

Underskrifter

Stockholm den 16 / 4 2025

Roberto Rutili
Styrelseordförande

Andreas Rutili
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2025
Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

ank=20250430-20250502004853

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB, org.nr 559123-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

ank=20250430-20250502004486

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB för år 2024 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 Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 16 April 2025

Ernst & Young AB

Fredric Nävrén
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ank=20250701:20250703067555

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 -- 2024-12-31

för

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

Årsredovisningen 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 5 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 28 / 4 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den 28 april 2025

Roberto Rutili
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 -- 2024-12-31

för

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

Årsredovisningen 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

ank=20250701-20250703067356

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 5, 559299-5467, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024.

VINCERO FASTIGHETER 5 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 AB, 559005-1131, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2024 av 37 aktiebolag samt ett handelsbolag. Se not 13 för mer information.

Koncernen

Koncernen förvärvar och förvaltar huvudsakligen kommersiella fastigheter och bostäder i tillväxtorter. Koncernen utvecklar även byggrätter med syfte att skapa nya bostäder och områden. Koncernen äger vid årets utgång 36 fastigheter belägna i främst Stockholmsområdet men även i Umeå och Skellefteå. Totalt förvaltas 55 601 kvadratmeter LOA och 8 349 kvadratmeter BOA. Projektportföljen bedöms omfatta byggrätter om ca. 3 700 bostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året avyttrat två kommersiella fastigheter i centrala Uppsala samt två bostadsfastigheter i Umeå. Koncernen har förvärvat en fastighet som vidaresålts till systerkoncernen Vincero Fastigheter 8 (559469-0520). Koncernen har fokuserat på att driva planprocesserna i Storängen, Huddinge kommun, samt i Örnsberg i Stockholms kommun. Detaljplanen för Storängen Etapp 4 passerade granskning sommaren 2024 och förväntas vinna laga kraft Q4 2025 med byggrätter om ca. 2 800 bostäder. Detaljplanen för angränsande Etapp 2 förväntas även den vinna laga Q4 2025 med byggrätter för ca. 100 bostäder. I Segeltorp, Huddinge kommun, pågår processen för framtagande av planprogram och planstart förväntas andra halvåret 2025 med en lagakraftvunnen detaljplan Q4 2027, vilket förväntas ge byggrätter om ca. 400 bostäder. Detaljplanen i Örnsberg förväntas vinna laga kraft Q4 2025 med byggrätter om ca. 400 bostäder.

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 5 AB 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 73 (82) mkr och består främst av hyresintäkter. Den minskade omsättningen beror huvudsakligen på lägre antal fastigheter jämfört med föregående år. Administrationskostnaderna uppgår under året till 20 (21) mkr. Resultat före skatt för helåret uppgår till -135 (-441) mkr och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -62 (-335) mkr. Finansnetto uppgick till -92 (-86) mkr. Årets skatt uppgår till 13 (76) mkr varav 16 (81) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -123 (-365) mkr.

Balansomslutningen uppgår till 2 016 (2 256) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 606 (723) mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 43 (60) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -48 (-49) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 117 (6) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -73 (37) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 27 (31) mkr.

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	72 581	81 978	66 096	59 267	59 457
Driftnetto	54 388	62 801	49 326	43 608	44 097
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-61 865	-334 699	-31 336	1 241 911	0
Resultat efter skatt	-122 504	-365 161	-86 271	1 101 848	1 659
Balansomslutning	2 016 331	2 256 304	2 664 511	2 402 609	1 079 680
Belåningsgrad [1]	46%	46%	40%	38%	E/T
Avkastning på eget kapital [2]	-18%	-41%	-8%	171%	1%
Avkastning på totalt kapital [3]	1%	1%	1%	2%	3%
Soliditet	30%	32%	40%	46%	18%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 060	10 282	11 300	35	-
Bruttoresultat	-5 719	-3 128	-1 662	-241	-32
Resultat efter skatt	-16 939	-972	-2 119	-228	-32
Balansomslutning	866 048	839 354	804 947	650 798	104
Soliditet [4]	63%	67%	67%	83%	74%

(1) Räntebärande skulder (exklusive ägarlån) efter avdrag för likvida medel / fastigheternas redovisade värden

(2) Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räåkenskapsårtes slut.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	564 788 741
Årets resultat	-16 938 722
Summa	**547 850 019**

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	547 850 019
Summa	**547 850 019**

ank=20250701:20250703063757

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter	4,5	72 581	81 978
Nettoomsättning		**72 581**	**81 978**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6	-13 475	-14 669
Underhållskostnader		-2 774	-2 539
Fastighetsskatt		-1 944	-1 969
Driftnetto		**54 388**	**62 801**
Administrationskostnader	7	-20 314	-20 488
Resultat före finansiella poster		**34 074**	**42 313**
Finansiella intäkter	8	360	95
Finansiella kostnader	9	-92 208	-85 740
Förvaltningsresultat		**-57 774**	**-43 332**
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-713	-
Resultat vid försäljning av andelar		-	4 961
Värdeförändring derivat	24	-14 953	-68 302
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-61 865	-334 699
Resultat före skatt		**-135 306**	**-441 372**
Skatt på årets resultat	11	12 802	76 211
Årets resultat		**-122 504**	**-365 161**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**-122 504**	**-365 161**
Resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	-105 543	-362 737
Minoritetsintresse	-16 961	-2 424

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 956 056	2 130 213
Summa materiella anläggningstillgångar		*1 956 056*	*2 130 213*
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	24	-	28 358
Uppskjuten skattefordran		178	-
Andra långfristiga fordringar	15	9 018	9 085
Summa finansiella anläggningstillgångar		*9 196*	*37 443*
Summa anläggningstillgångar		**1 965 252**	**2 167 656**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	17	1 232	10 381
Derivat	24	2 076	2 171
Övriga kortfristiga fordringar		5 370	30 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	15 200	15 564
Summa kortfristiga fordringar		*23 878*	*58 144*
Likvida medel		*27 201*	*30 504*
Summa omsättningstillgångar		**51 079**	**88 648**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 016 331**	**2 256 304**

20250701:20250703067358
ank=2025

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		568 109	562 160
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-5 154	100 389
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**563 004**	**662 599**
Innehav utan bestämmande inflytande		43 192	60 152
Summa eget kapital		**606 196**	**722 751**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	20	163 553	182 696
Långfristiga räntebärande skulder	22	144 235	452 031
Övriga långfristiga skulder	22	550 426	522 651
Derivat	24	13 100	26 600
Summa långfristiga skulder		**871 315**	**1 183 978**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	504 770	293 676
Leverantörsskulder		9 716	10 442
Aktuella skatteskulder		1 619	4 737
Övriga kortfristiga skulder	22	3 324	12 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	19 390	28 558
Summa kortfristiga skulder		**538 821**	**349 575**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 016 331**	**2 256 304**

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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 2023-01-01	**50**	**540 319**	**463 128**	**1 003 497**	**62 577**	**1 066 073**
Årets resultat			-362 737	-362 737	-2 424	-365 162
Övrigt totalresultat			-		-	-
Summa Totalresultat 2023-01-01-2023-12-31	**-**	**-**	**-362 737**	**-362 737**	**-2 424**	**-365 162**
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott	-	21 841	-	21 841		21 841
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**21 841**	**-**	**21 841**	**-**	**21 841**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**562 160**	**100 391**	**662 600**	**60 152**	**722 751**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**50**	**562 160**	**100 391**	**662 600**	**60 152**	**722 752**
Årets resultat			-105 543	-105 543	-16 961	-122 504
Övrigt totalresultat			-		-	-
Summa Totalresultat 2024-01-01-2024-12-31	**-**	**-**	**-105 543**	**-105 543**	**-16 961**	**-122 504**
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott	-	5 949	-	5 949		5 949
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**5 949**	**-**	**5 949**	**-**	**5 949**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**568 109**	**-5 152**	**563 006**	**43 192**	**606 197**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

ank=20250701306759

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-135 306	-441 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdeförändring derivat	24	14 953	68 302
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	61 865	334 699
Kapitaliserade räntor		11 255	7 030
Övriga poster		-379	-1 570
Betald inkomstskatt		-5 945	-4 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-53 556**	**-37 691**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		18 995	-9 163
Förändring av rörelseskulder		-13 366	-2 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-47 927**	**-49 177**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12	-45 000	0
Avyttring av fastigheter	12	184 494	66 448
Fastighetsinvesteringar		-22 202	-60 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**117 292**	**5 678**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		317 304	349 742
Amortering av lån		-395 921	-323 927
Utlåning		-	-10 319
Erhållet aktieägartillskott		5 949	21 841
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-72 668**	**37 337**
Årets kassaflöde		**-3 303**	**-6 162**
Likvida medel vid årets början		**30 504**	**36 666**
Likvida medel vid årets slut		**27 201**	**30 504**

I Resultat före skatt ovan ingår följande poster			
Betalda räntor		-85 617	-77 359
Erhållna räntor		11 624	13 328

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		13 060	10 282
Central administration	7	-18 779	-13 410
Rörelseresultat		**-5 719**	**-3 128**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	4 754	5 504
Finansiella kostnader	9	-17 225	-13 311
Resultat efter finansiella poster		**-18 190**	**-10 935**
Bokslutsdispositioner	10	1 674	11 115
Resultat före skatt		**-16 516**	**180**
Skatt på årets resultat	11	-423	-1 152
Årets resultat		**-16 939**	**-972**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		**-16 939**	**-972**

ank=20250701:20250703063760

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt	16	-	50
Summa materiella anläggningstillgångar		-	50
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	13	692 842	662 600
Fordringar hos koncernföretag	14	155 977	135 110
Summa finansiella anläggningstillgångar		*848 819*	*797 710*
Summa anläggningstillgångar		**848 819**	**797 760**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	14	9 019	16 240
Fordringar hos intresseföretag		-	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 858	22 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	783	335
Summa kortfristiga fordringar		*11 661*	*39 477*
Likvida medel		5 568	2 117
Summa omsättningstillgångar		**17 229**	**41 594**
SUMMA TILLGÅNGAR		**866 048**	**839 354**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		*50*	*50*
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		564 789	559 812
Årets resultat		-16 939	-972
Summa fritt eget kapital		*547 850*	*558 840*
Summa eget kapital		**547 900**	**558 890**
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	21	39 180	39 180
Övriga långfristiga skulder	22	262 753	220 965
Summa långfristiga skulder		**301 933**	**260 145**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 103	786
Skulder till koncernföretag	21	6 293	6 141
Aktuell skatteskuld		1 152	1 152
Övriga kortfristiga skulder		1 469	10 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	198	1 385
		16 215	**20 319**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**866 048**	**839 354**

ank=20250701-20250703065761

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**540 090**	**-2 119**	**538 021**
Disposition enligt årsstämman		-2119	2 119	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		21 841	-	21 841
Årets resultat		-	-972	-972
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**559 812**	**-972**	**558 890**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**50**	**559 812**	**-972**	**558 890**
Disposition enligt årsstämman		-972	972	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		5 949	-	5 949
Årets resultat		-	-16 939	-16 939
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**564 789**	**-16 939**	**547 900**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-16 516	180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Kapitaliserade räntor		9 888	3 692
Erhållna och lämnade koncernbidrag	10	-1 674	-11 115
Betald skatt		-423	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-8 725**	**-7 243**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		7 333	-3 590
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-6 201	10 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-7 594**	**-467**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	13	-30 242	-23 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30 242**	**-23 346**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		111 787	93 745
Amortering lån		-79 414	-80 650
Utlåning		-94 667	-46 783
Återbetalda lån		95 958	35 300
Erhållna aktieägartillskott		5 949	21 841
Erhållna koncernbidrag		6 308	-
Lämnade koncernbidrag		-4 634	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**41 287**	**23 453**
Årets kassaflöde		**3 452**	**-360**
Likvida medel vid årets början		**2 117**	**2 477**
Likvida medel vid årets slut		**5 568**	**2 117**

I Resultat före skatt ovan ingår följande poster		
Betalda räntor	-7 831	-6 439
Erhållna räntor	2 147	2 501

ank=20250701;20250703063762

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET
Vincero Fastigheter 5 AB med organisationsnummer 559299-5467 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 rapporterings rekommendation 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 förvärvar 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 förslut 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
Intäktsredovisning 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 allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa 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 totaltresultat 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 orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter".

ank=20250701-20250703063763

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

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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER
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 realiseras, 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 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 spärrkonto
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter 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 kontraktsmässig 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 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 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 nedskrivingsbehov då sådan indikaton 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
IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements börjar gälla den 1 januari 2027. Koncernen kommer att undersöka effekterna av denna framgent. Inga övriga 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 enligt 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 12.

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 påverkan 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 2016-2024 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 tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

20250701-20250703065764

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, kreditrisk och ränterisk. Koncernens* finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn 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.

LIKVIDITETSRISK

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

	2024-12-31		2023-12-31	
År	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2024	0	0%	330 884	25%
2025	586 956	47%	370 065	28%
2026	373 230	30%	352 700	27%
2027	32 659	3%	19 376	1%
2028	10 000	1%	232 377	18%
2029 -->	250 234	20%	53	0%
Summa:	**1 253 079**	**100%**	**1 305 455**	**100%**

På raden för år 2029 och senare ingår föregående år 53 mkr hypotekslån med ensidig option att förlänga varpå slutförfall var okänt.

FINANSIERINGSRISK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn 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.

KREDITRISK

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller *delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en* fianslell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande a reverslån samt vid placeringar av överskottslikiditet. 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 2024 till 9 Mkr (9), se not 15. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	9 018	9 085
Kortfristiga fordringar	23 878	58 144
Likvida medel	27 201	30 504
Maximal exponering för kreditrisk	**60 097**	**97 733**

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

	2024-12-31		2023-12-31	
År	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2024	0	0%	1 186 335	95%
2025	1 195 895	99%	42 800	3%
2026	0	0%	0	0%
2027	5 484	1%	19 376	2%
2028	0	0%	244	0%
Summa:	**1 201 379**	**100%**	**1 248 755**	**100%**

51,7 (56,7) mkr avser räntefria reverser och har därför exkluderats från tabellen ovan.

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 2024-12-31		
Andra långfristiga fordringar		9 018
Derivat	2 076	-
Hyres- och kundfordringar		1 232
Övriga kortfristiga fordringar		5 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 200
Likvida medel		27 201
Summa	**2 076**	**58 021**
Finansiella skulder i balansräkningen 2024-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		144 235
Derivat	13 100	-
Övriga långfristiga skulder		550 426
Kortfristiga räntebärande skulder		504 770
Leverantörsskulder		9 716
Övriga kortfristiga skulder		3 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 390
Summa	**13 100**	**1 231 861**

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31		
Andra långfristiga fordringar		9 085
Derivat	30 529	-
Hyres- och kundfordringar		10 381
Övriga kortfristiga fordringar		30 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 564
Likvida medel		30 504
Summa	**30 529**	**95 562**
Finansiella skulder i balansräkningan 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		452 031
Derivat, långfristiga	26 600	-
Övriga långfristiga skulder		522 651
Kortfristiga räntebärande skulder		293 676
Leverantörsskulder		10 442
Övriga kortfristiga skulder		12 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28 558
Summa	**26 600**	**1 319 520**

ank=20250701-20250703063765

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 6 693 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 2024 var 30 procent (32). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter	68 514	76 812
Serviceintäkter	2 811	2 503
Fastighetsskatt	805	888
Övriga intäkter	452	1 775
Summa	**72 581**	**81 978**

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). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 3 616 (3 391) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr.

Not 5 Leasing - leasegivare

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

	Koncernen	
Förfallotidpunkt	2024	2023
Inom ett år	22 519	28 056
Senare än ett år men inom fem år	36 607	32 333
Senare än fem år	-	-
Summa	**59 126**	**60 389**

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-3 359	-3 516
Taxebundna kostnader	-9 341	-10 314
Försäkringspremier	-774	-839
Summa	**-13 475**	**-14 669**

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Ernst & Young AB	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag	-1 563	-1 246	-151	-56
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-30	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-123	-472	-	-
Summa	**-1 686**	**-1 748**	**-151**	**-56**

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 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	360	95	10	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	4 744	5 504
Summa finansiellaintäkter	**360**	**95**	**4 754**	**5 504**

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-60 426	-65 418	-10	-469
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-1 175	-1 175
Räntekostnader, ägare	-17 252	-12 872	-15 885	-11 640
Övriga finansiella kostnader	-14 531	-7 450	-155	-27
Summa	**-92 208**	**-85 740**	**-17 225**	**-13 311**

ank=20250701;20230703067766

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	6 308	11 313
Lämnade koncernbidrag	-4 634	-198
Summa	**1 674**	**11 115**

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-2 827	-4 662	-423	-1 152
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	21 380	81 703	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-5 752	-830	-	-
Summa	**12 802**	**76 211**	**-423**	**-1 152**

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning årets skattekostnad	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-135 306	-441 372	-16 516	180
Skatt enligt gällande skattesats	27 873	90 923	3 402	-37
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 084	6 787	1	1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-8 275	-27	-2	-
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	3 555	3 592	-833	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-17 121	-15 449	-2 568	-1 116
Skatt hänförlig till tidigare år	-198	39	-423	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	4 884	-9 654	-	-
Summa	**12 802**	**76 211**	**-423**	**-1 152**

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2024-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2024-12-31 uppgår till 4 044 845 (15 066 730) kronor.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 36 (40) 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 utpekat 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 2024. 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	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående balans	2 130 213	2 442 644
Årets inköp	67 208	22 268
Årets försäljningar	-179 500	-
Orealiserade värdeförändringar	-61 865	-334 699
Summa	**1 956 056**	**2 130 213**

Värderingsantaganden kassaflödesanalys	**Snitt**
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	7,94%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	5,94%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,75%

** med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång*

Värderingsantaganden byggrättsvärdering	**Snitt**	
Byggrättsvärde	11 566	kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,67	
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	1,45	år
Riskavdrag	7,93	%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	**Antagande**	**Snitt (Tkr)**
Hyresnivå	+/- 5%	59 239 / -59 156
Avkastningskrav	+/- 0,5%	56 267 / -47 322
Långsiktig vakansgrad	+ 5%	-67 565
Kalkylränta	+/- 0,5%	36 225 / -34 521

Område	**Marknadsvärde (Mkr)**
Huddinge	1 146
Segeltorp	177
Stockholm	459
Umeå/Skellefteå	174
Summa	**1 956**

ank=20250701:20250703063757

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Ackumulerade anskaffningsvärden	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Vid årets början	662 600	616 654
Aktieägartillskott	30 242	45 946
Vid årets slut	***692 842***	***662 600***
Totalt redovisat värde	***692 842***	***662 600***

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel (%)	Eget kapital	Resultat 2024	Redovisat värde
Vincero Fastigheter 4 AB	559172-6954	Stockholm	100 000	100	516 049	-23 751	581 101
Vincero Fastigheter 6 AB	559365-9484	Stockholm	500	100	84 706	-2 640	91 591
Vincero Fastigheter 7 AB	559370-5014	Stockholm	500	100	23 816	4 040	20 150
					624 571	**-22 351**	**692 842**

Not 14 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående värde	135 110	178 494
Tillkommande	94 667	34 516
Amorteringar	-73 800	-77 900
Summa	**155 977**	**135 110**

Kortfristiga fordringar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående värde	-	4 369
Förändring under året	9 019	-4 369
Summa	**9 019**	**-**

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Erlagd handpenning	9 018	9 000	-	-
Övrigt	-	85	-	-
Summa	**9 018**	**9 085**	**-**	**-**

Not 16 Pågående nyanläggning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Redovisat värde vid årets början	-	-	50	50
Kostnadsfört under året	-	-	-50	-
Summa	**-**	**-**	**-**	**50**

Not 17 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar brutto	2 575	11 470	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 343	-1 089	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	**1 232**	**10 381**	**-**	**-**

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	366	8 286	-	-
Förfallna < 30 dagar	-26	-	-	-
Förfallna 31-90 dagar	108	208	-	-
Förfallna > 90 dagar	2 127	2 976	-	-
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	**2 575**	**11 470**	**-**	**-**
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 343	-351	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-	-738	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	**1 232**	**10 381**	**-**	**-**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansieringskostnad	5 241	5 870	223	-
Upplupna intäkter	5 723	6 125	-	-
Övriga poster	4 235	3 569	560	335
Summa	**15 200**	**15 564**	**783**	**335**

Not 19 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Not 20 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld avseende	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
- obeskattade reserver	3 211	4 401	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	162 613	177 484	-	-
- *temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat*	-2 270	811	-	-
Summa	**163 553**	**182 696**	**-**	**-**

Uppskjuten skattekostnad	
IB Uppskjuten skatteskuld	182 696
Omvärdering fastigheter	-15 795
Förändring obeskattade reserver	-1 190
Derivat	-3 081
Skattemässiga avskrivningar	924
UB Uppskjuten skatteskuld	**163 553**

Not 21 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	39 180	39 180
Summa	**39 180**	**39 180**

Kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	-	3 450
Förändring under året	6 293	-3 450
Summa	**6 293**	**0**

ank=20250701:20250703063768

Not 22 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga skulder	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Banklån	119 235	451 670	-	-
Derivat	13 100	26 600	-	-
Övriga långfristiga skulder	614 598	522 651	301 933	260 145
Summa	**746 934**	**1 000 921**	**301 933**	**260 145**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	504 770	251 559	-	-
Övriga skulder	-	52 491	-	10 000
Summa	**504 770**	**304 050**	**-**	**10 000**
Totalt	**1 251 704**	**1 304 971**	**301 933**	**270 145**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	504 770	304 050	-	10 000
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	741 449	894 056	301 933	133 720
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	5 484	106 865	-	126 425
Totalt	**1 251 703**	**1 304 971**	**301 933**	**270 145**

Inom Vincero Fastigheter 5 AB-koncernen finns LTV krav på mellan 65-75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna samt ränteteckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Samtliga kovenanter har uppfyllts för 2024. 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	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förutbetalda hyresintäkter	7 936	12 682	-	-
Upplupna räntekostnader	8 141	12 835	198	1 329
Övriga poster	3 313	3 041	-	56
Summa	**19 390**	**28 558**	**198**	**1 385**

Not 24 Derivat

Koncernen där Vincero Fastigheter 5 AB är moderbolag 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	
Totala värden derivat	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående verkligt värde	3 929	72 232
Värdeförändring swap/cap	-96	-3 623
Tillkommande värdepapper	-	173
Värdeförändring värdepapper	13 500	-64 853
Realiserad värdeförändring	-28 358	-
Utgående verkligt värde	**-11 026**	**3 929**

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	663 065	715 395	-	-
Pantsatta internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	2 138 484	2 264 751	600 755	642 450
Summa	**2 862 465**	**3 041 062**	**600 755**	**642 450**

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	603 922	568 156
Summa	**-**	**-**	**603 922**	**568 156**

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 27 Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag 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 Vincero AB (559005-1131). Försäljning av tjänster från moderbolaget Vincero Fastigheter 5 AB sker uteslutande till dotterbolagen Vincero Fastigheter 4 AB, Vincero Fastigheter 6 AB, Vincero Fastigheter 7 AB samt till Vincero Fastigheter 3 AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
Transaktioner med närstående	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Försäljning av tjänster	-	-	13 639	10 312
Inköp av tjänster	-18 272	-15 054	-18 388	-13 488
Finansiella intäkter	-	-	4 744	5 500
Finansiella kostnader	-17 252	-14 166	-17 060	-12 816
Poster i balansräkningen	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fordran på närstående	-	-	164 874	151 360
Skulder till närstående	202 326	185 346	247 655	189 377

Holmström Fastigheter AB. Koncernens skulder till närstående är mot samma motpart som moderbolagets samt gentemot minoritetsägaren i JV Lärkstaden; Lärkstaden Bostad AB. Samtliga fordringar i moderbolaget är på de tre dotterbolagen som nämns ovan.

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

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

ank=20250703:20250703067769

Not 30 Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	564 788 741
årets vinst	-16 938 722
	547 850 019
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	547 850 019
	547 850 019

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 16 april 2025

Roberto Rutili
Ordförande

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16/4 april 2025
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 5 AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 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 Redovisningsstandarder 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 Vincero Fastigheter 5 AB för år 2024 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.

ank=20250701:20250703067770

Building a better working world

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 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 16 April 2025

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited