

Årsredovisning

för

Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB

556718-7884

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 juni 2023



Åsa Lindfors

Styrelsen för Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är vilande. Under året har bolaget inte haft någon anställd personal och inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan Fastighetsutveckling AB, org nr 556532-9108.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades av kriget i Ukraina, en kraftigt stigande inflation och snabbt ökande räntor. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är nu på väg in i en lågkonjunktur. Vasakronan-koncernen har påverkats genom stigande el-, material- och räntekostnader samtidigt som intäkterna har ökat med index och tillägg.

Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronan-koncernen står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital. Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår, justerat för eventuella nedskrivningar samt köp och försäljningar av fastigheter.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Resultat efter finansiella poster | 27 494 | -2 | -2 | -2 | -2 |
| Balansomslutning | 55 580 | 322 886 | 309 429 | 294 807 | 283 327 |

Risker och osäkerheter

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker, där de affärsmässiga riskerna bedöms ha störst påverkan på bolagets resultat.

Fastighetsprojekt

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att investeringar enbart görs i marknader där man har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler.

Fastighetstransaktioner

Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet.

Skatt

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB är idag inte föremål för några skatteprocesser.

Anseende

Anseenderisker påverkar varumärket och därigenom det ekonomiska resultatet på sikt. De kan finnas i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna

sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 45 |
| årets vinst | 27 500 000 |
| | 27 500 045 |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 27 500 000 |
| i ny räkning överföres | 45 |
| | 27 500 045 |

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktieföretagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens bedömning är att efter överföringen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital och att hänsyn har tagits till att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| Administrationskostnader | | -6 | -2 |
| Rörelseresultat | | -6 | -2 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 5 | 27 500 | 0 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 5 813 | 5 813 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -5 813 | -5 813 |
| Resultat från finansiella poster | | 27 500 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | 27 494 | -2 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | 6 | 2 |
| Resultat före skatt | | 27 500 | 0 |
| Skatt | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 27 500 | 0 |

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Aktier och andelar i koncernföretag | 9, 10 | 38 100 | 38 100 |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 | 0 | 245 000 |
| | | 38 100 | 283 100 |
| Summa anläggningstillgångar | | 38 100 | 283 100 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 | 17 480 | 39 786 |
| | | 55 580 | 322 886 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 55 580 | 322 886 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserade vinstmedel | | 0 | 38 000 |
| Årets resultat | | 27 500 | 0 |
| | | 27 500 | 38 000 |
| Summa eget kapital | | 27 600 | 38 100 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 11 | 0 | 245 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 11 | 27 980 | 39 786 |
| | | 55 580 | 322 886 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 55 580 | 322 886 |

Förändring eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
|---|-------------------|---------------------------|------------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 100 | 38 000 | 38 100 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 100 | 38 000 | 38 100 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 100 | 38 000 | 38 100 |
| Årets resultat | | 27 500 | 27 500 |
| Utdelning | | -38 000 | -38 000 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 100 | 27 500 | 27 600 |

Aktiekapitalet består av 1000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Kassaflödesanalys

Tkr

| Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -6 | -2 |
| Erhållna räntor | 5 813 | 5 813 |
| Betalda räntor | -5 813 | -5 813 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -6 | -2 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar | 267 306 | -13 457 |
| Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder | -256 800 | 13 459 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 10 500 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Utdelning från dotterbolag | 27 500 | 0 |
| Utbetald utdelning | -38 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -10 500 | 0 |
| Årets kassaflöde | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets början | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | 0 | 0 |

Noter

Not 1 Allmän information

Vasakronan Ullevifastigheter Holding ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Malmskillnadsgatan 36, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 12 juni 2023 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består huvudsakligen av koncerninterna fordringar och skulder men även av kundfordringar och leverantörsskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader.

Koncerninterna fordringar

Det verkliga värdet på koncerninterna fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Koncerninterna skulder

Det verkliga värdet på koncerninterna skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförligt till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag

redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllits såsom beskrivs nedan.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej behövs.

Andelar i dotterbolag

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterbolag räknas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Koncernuppgifter

Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan Fastighetsutveckling AB, org nr 556532-9108, med säte i Stockholm som ingår i Vasakronan-koncernen.

Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ÅRL 7:2. Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Av totala inköp mätt i kronor avser 100% (100) andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Hållbarhetsrapport

Bolaget ingår i hållbarhetsrapport som upprättas av Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, med säte i Stockholm.

Not 3 Finansiell riskhantering

Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB är inte utsatt för några väsentliga finansiella risker då all extern finansiering sker via koncernens moderbolag.

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk; risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk; risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk; risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens moderbolag, Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat från andelar i dotterbolag | 27 500 | 0 |
| | 27 500 | 0 |

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 5 813 | 5 813 |
| | 5 813 | 5 813 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -5 813 | -5 813 |
| | -5 813 | -5 813 |

Not 8 Bokslutsdispositioner

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 45 535 | 42 882 |
| Lämnade koncernbidrag | -45 528 | -42 879 |
| | 7 | 2 |

Not 9 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 38 100 | 38 100 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 38 100 | 38 100 |
| Utgående redovisat värde | 38 100 | 38 100 |

Not 10 Specifikation aktier och andelar i dotterbolag

| Namn | Andel i % | Redovisat värde |
|---------------------------------|--------------|-------------------------|
| Vasakronan Ullevifastigheter AB | 100 | 38 100 38 100 |

| | Org.nr | Säte |
|---------------------------------|-------------|-----------|
| Vasakronan Ullevifastigheter AB | 556718-6704 | Stockholm |

Not 11 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då fordringarna och skulderna huvudsakligen är koncerninterna.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Finansiella tillgångar | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 17 480 | 284 786 |
| | 17 480 | 284 786 |
| Finansiella skulder | | |
| Skulder till koncernföretag | 27 980 | 284 786 |
| | 27 980 | 284 786 |

Fordringar respektive skulder till koncernföretag består av summan av avräkningskonton mot respektive koncernföretag då bolaget saknar eget bankkonto. Här redovisas huvudsakligen nettot av bolagets hyresinbetalningar och leverantörsbetalningar.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

Not 13 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

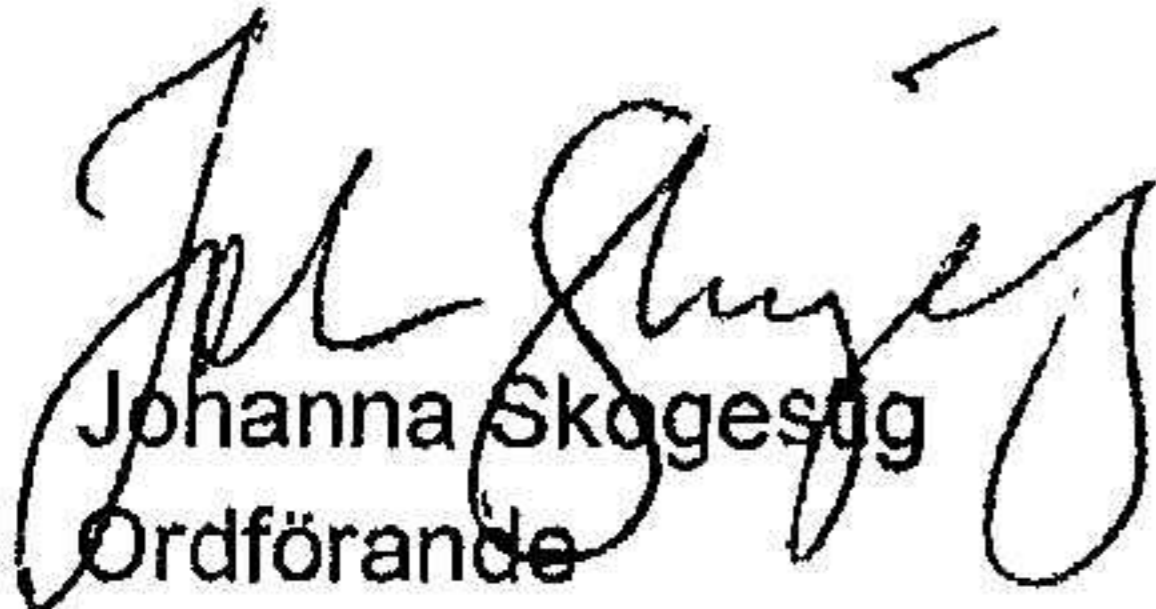
Förslag till vinstdisposition

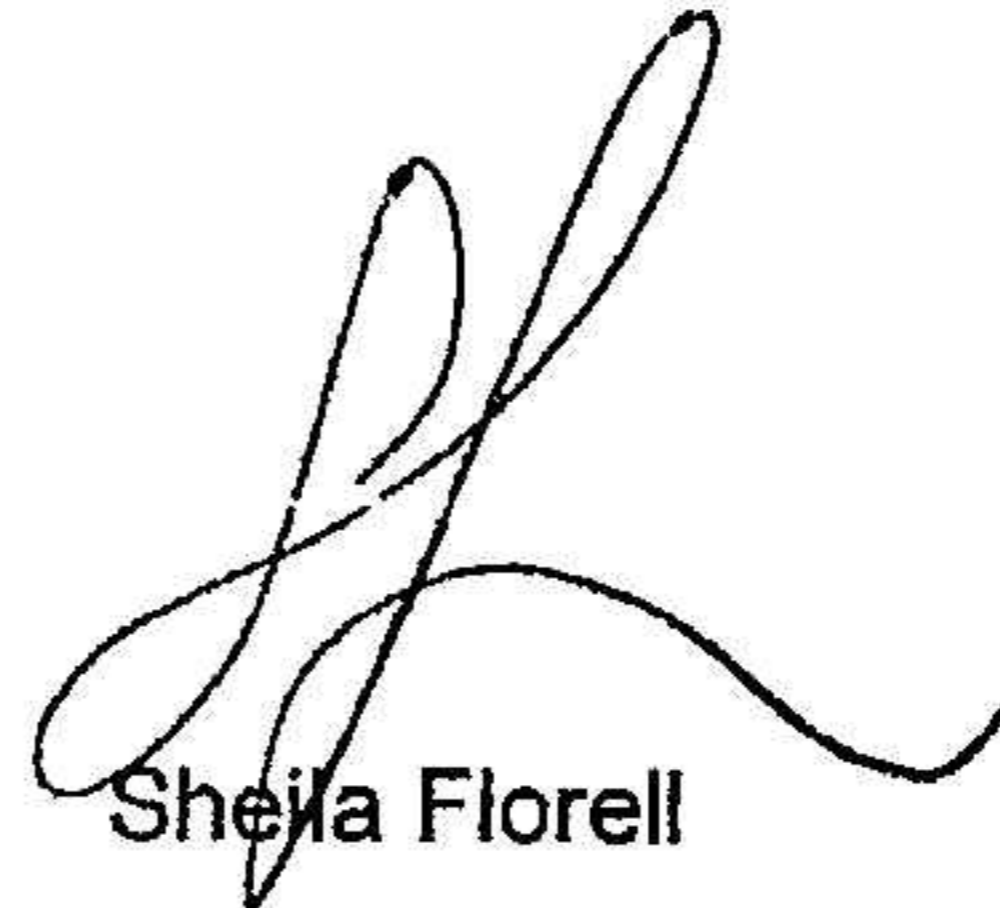
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

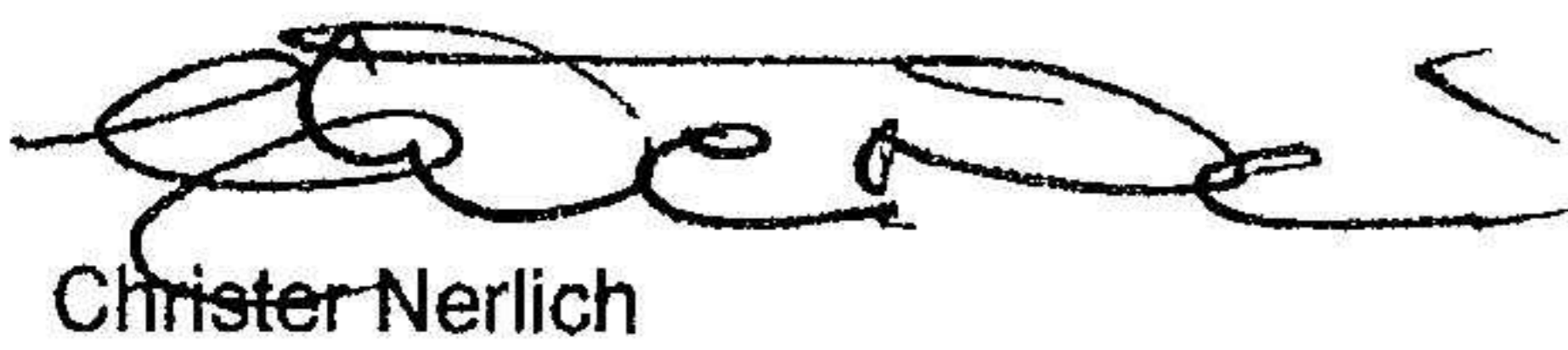
| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 45 |
| årets vinst | 27 500 000 |
| | 27 500 045 |


| | |
|-------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 27 500 000 |
| i ny räkning överföres | 45 |
| | 27 500 045 |

Stockholm den 12 juni 2023


Johanna Skogestig
Ordförande


Shejla Florell


Christer Nerlich


Åsa Lindfors