

Årsredovisning

för

Vasakronan Fastighetsutveckling AB

556532-9108

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vasakronan Fastighetsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Fastighetsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Under året har bolaget inte haft någon anställd personal och inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Vasakronan Fastighetsutveckling AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan Fastigheter AB, org nr 556474-0123.

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 | 298 080 | -216 | 99 758 | -241 | 152 998 |
| Balansomslutning | 667 587 | 1 702 641 | 1 466 562 | 1 377 729 | 1 299 242 |

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 Fastighetsutveckling 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 | 651 612 |
| årets vinst | 298 695 593 |
| | 299 347 205 |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 298 695 593 |
| i ny räkning överföres | 651 612 |
| | 299 347 205 |

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen 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 | 298 300 | 0 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 16 963 | 16 963 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -17 177 | -17 177 |
| Resultat från finansiella poster | | 298 086 | -214 |
| Resultat efter finansiella poster | | 298 080 | -216 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | 718 | 714 |
| Resultat före skatt | | 298 798 | 498 |
| Skatt | 9 | -103 | -103 |
| Årets resultat | | 298 696 | 396 |

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

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag

10, 11

585 360

585 360

Fordringar hos koncernföretag

12

0

715 000

585 360

1 300 360

Summa anläggningstillgångar

585 360

1 300 360

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

12

82 226

402 280

Summa omsättningstillgångar

82 226

402 280

SUMMA TILLGÅNGAR

667 586

1 702 640

Förändring eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital |
|---|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 100 | 575 256 | 575 356 |
| Årets resultat | | 396 | 396 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 100 | 575 652 | 575 752 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 100 | 575 652 | 575 752 |
| Utdelning | | -575 000 | -575 000 |
| Årets resultat | | 298 696 | 298 696 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 100 | 299 347 | 299 447 |

Aktiekapitalet består av 1 000 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 | 16 963 | 16 963 |
| Betalda räntor | -17 177 | -17 177 |
| Betald skatt | 0 | -120 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -220 | -336 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar | 1 035 054 | -236 078 |
| Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder | -758 134 | 236 414 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 276 700 | 0 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Utbetald utdelning | -575 000 | 0 |
| Erhållen utdelning | 298 300 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -276 700 | 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 Fastighetsutveckling 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 Fastighetsutveckling 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 anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

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 uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Försäljning av fastigheter redovisas på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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 Fastighetsutveckling AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan Fastigheter AB, org nr 556474-0123, 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) av inköpen 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 Fastighetsutveckling 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 intäkts- 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.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållen utdelning | 298 300 | 0 |
| | 298 300 | 0 |

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 16 963 | 16 963 |
| | 16 963 | 16 963 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -17 177 | -17 177 |
| | -17 177 | -17 177 |

Not 8 Bokslutsdispositioner

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 718 718 | 714 714 |

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | -103 | -103 |
| Totalt redovisad skatt | -103 | -103 |
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
| Redovisat resultat före skatt | 298 798 | 498 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -61 552 | -103 |
| Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag | 61 450 | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | -103 | -103 |

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för 2022 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent.

Not 10 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 585 360 | 585 360 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 585 360 | 585 360 |
| Utgående redovisat värde | 585 360 | 585 360 |

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Andelar | Andel i % | Redovisat värde |
|---|---------|--------------|--------------------|
| Järvatorget AB | 1000 | 100 | 120 |
| Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB | 1000 | 100 | 38 100 |
| Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB | 1000 | 100 | 231 340 |
| Vasakronan Skånegatan AB | 500 | 100 | 315 750 |
| Vasakronan Hekla AB | 500 | 100 | 50 |
| | | | 585 360 |

| | Org.nr | Säte |
|---|-------------|-----------|
| Järvatorget AB | 556548-5546 | Stockholm |
| Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB | 556718-7884 | Göteborg |

| | | |
|-------------------------------------|-------------|-----------|
| Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB | 556718-6688 | Göteborg |
| Vasakronan Skånegatan AB | 556870-5791 | Stockholm |
| Vasakronan Hekla AB | 559088-2196 | Stockholm |

Not 12 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 | 82 226 | 1 117 280 |
| | 82 226 | 1 117 280 |
| Finansiella skulder | | |
| Skulder till koncernföretag | -367 934 | -1 126 786 |
| | -367 934 | -1 126 786 |

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 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 14 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

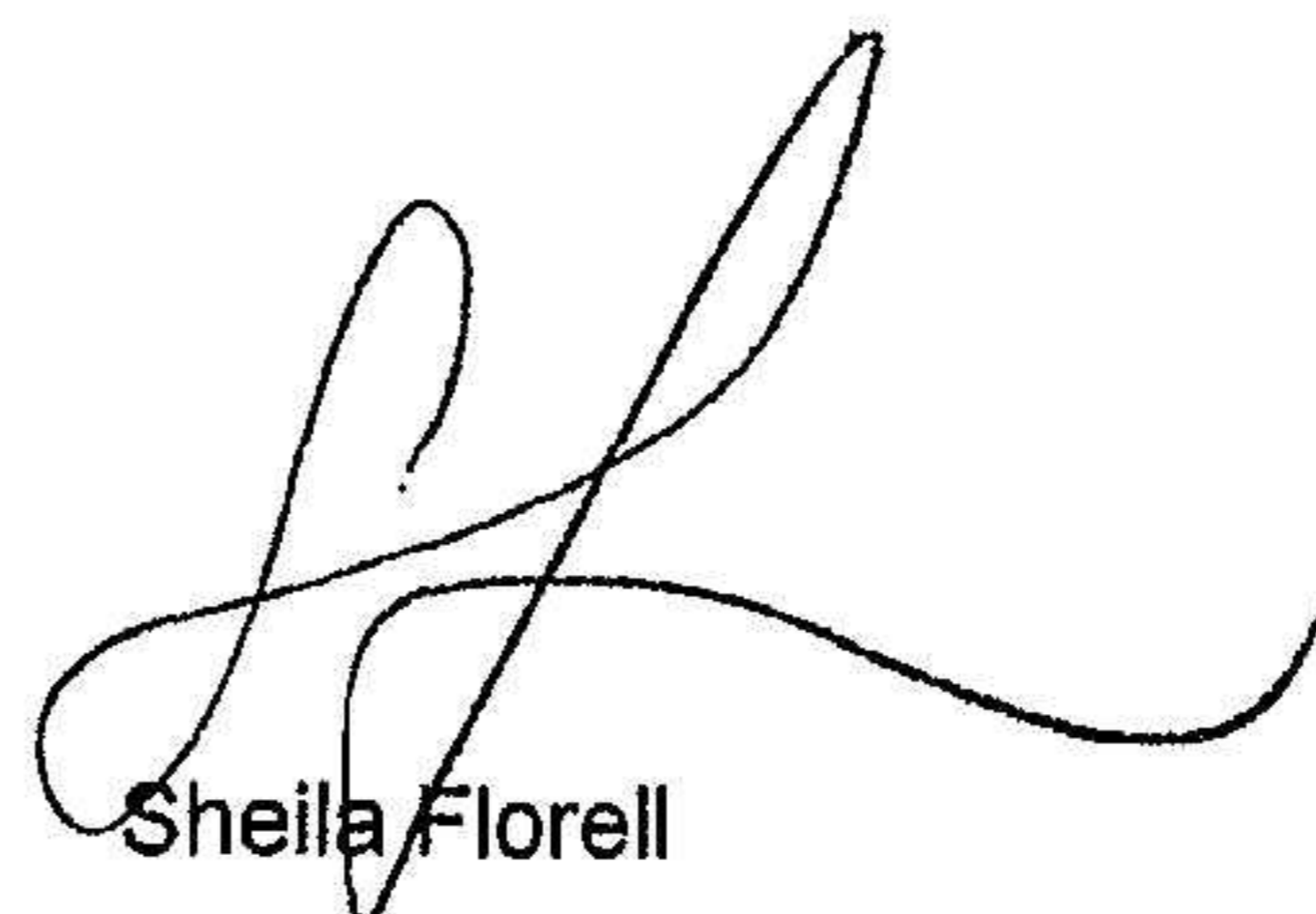
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|-------------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 651 612 |
| årets vinst | 298 695 593 |
| | 299 347 205 |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 298 695 593 |
| i ny räkning överföres | 651 612 |
| | 299 347 205 |

Stockholm den 12 juni 2023


Johanna Skogestig
Ordförande


Sheila Florell


Christer Nerlich


Åsa Lindfors

2023062616858