

Styrelsen för

Vacse Sjöstan AB

Org nr 556758-2480

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	16

Undertecknad styrelseledamot intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-03-28. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 28 mars 2023



Fredrik Linderborg

Styrelsen för

Vacse Sjöstan AB

Org nr 556758-2480

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	16

NB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vacse Sjöstan AB, organisationsnummer 556758-2480, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vacse Tvåan AB, organisationsnummer 559177-2883, med säte i Stockholm och ingår i Vacse AB (publ) koncernen. Se vidare not 15.

Verksamheten

Bolaget ingår i Vacse-koncernen vars affärsidé är att via helägda dotterbolag äga, utveckla och förvalta nybyggda eller nyrenoverade fastigheter i Sverige med offentliga hyresgäster och långa hyreskontrakt.

Det verkliga värdet av bolagets fastighet Godsvagnen 13 i Stockholm uppgick per den 31 december 2022 till 79 mkr (78).

Bolaget har under året inte haft några egna anställda. All förvaltning har köpts från moderbolaget medan asset management köpts externt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Sammanfattning av utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter, tkr	2 792	2 737	1 361	–	–
Driftnetto, tkr	2 648	2 536	1 107	-145	–
Rörelseresultat, tkr	1 993	2 074	2 399	-2 175	–
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 250	470	1 832	-2 345	–
Marknadsvärde fastigheter, tkr	79 000	78 000	75 000	–	–
Uthyrningsgrad, %	100%	100%	100%	–	–
Överskottsgrad, %	95%	93%	81%	–	–
Soliditet, %	22,0%	21,2%	16,7%	–	–
Belåningsgrad, %	50%	50%	0%	–	–

Definitioner: Se not 16.

Resultat

Hyresintäkterna uppgick under året till 2 792 tkr (2 737). Fastighetskostnaderna uppgick till 144 tkr (201).

Bruttoresultatet uppgick till 2 206 tkr (2 094). Resultatutvecklingen följer plan och inga större förändringar har skett.

Rörelseresultatet minskade till 1 993 tkr (2 074).

Räntenettot uppgick till -743 tkr (-1 604).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 250 tkr (470).

Årets resultat uppgick till 858 tkr (241). MB

Vacse Sjöstan AB
Org nr 556758-2480

Finansiering och räntebindning

Vacse Sjöstan AB finansieras via lån från koncernmoderbolaget.

Miljö

Miljöarbetet, som handläggs av moderbolaget i samarbete med hyresgästen, syftar till att minska miljöbelastningen och bidra till ett hållbart samhälle.

Möjligheter och risker

Fastighetsrelaterade risker

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av risker och faktorer som påverkar fastigheternas värde bedöms risken för höjda avkastningskrav som den största risken. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att äga s.k. samhällsfastigheter av hög kvalitet med långa hyreskontrakt vilket skapar en god möjlighet till långsiktigt stabila fastighetsvärden.

Upplysningar avseende verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 8.

Finansiella risker

Finansiella risker hanteras centralt för koncernen av moderbolaget Vacse AB (publ). För ytterligare information se not 9.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheterna kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 11 486 311, disponeras enligt följande:

Utdelning (1 000 aktier * 4 000 kr)	4 000 000
Balanseras i ny räkning	7 486 311
Summa	<u>11 486 311</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och noter.

MS

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	4	2 792	2 737
<i>Fastighetskostnader</i>	5		
Drift- och underhållskostnader		-144	-201
Driftnetto		<u>2 648</u>	<u>2 536</u>
Avskrivningar	8	-442	-442
Bruttoresultat		<u>2 206</u>	<u>2 094</u>
Centrala administrationskostnader	5	-213	-20
Rörelseresultat		<u>1 993</u>	<u>2 074</u>
Resultat från finansiella poster	6		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746	-1 604
Resultat efter finansiella poster		<u>1 250</u>	<u>470</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-176	-
Resultat före skatt		<u>1 074</u>	<u>470</u>
Skatt	7	-216	-229
Årets resultat		<u>858</u>	<u>241</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

MB

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	45 514	45 956
Summa anläggningstillgångar		45 514	45 956
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13	–
Fordringar hos koncernföretag		4 315	1 860
Aktuell skattefordran		2 831	2 745
Övriga fordringar		27	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30	25
		7 215	4 651
Kassa och bank			
Kassa och bank		–	–
Summa omsättningstillgångar		7 215	4 651
SUMMA TILLGÅNGAR		52 729	50 607

NK

2023041803284

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 628	10 387
Årets resultat		858	241
		<u>11 486</u>	<u>10 628</u>
Summa eget kapital		11 586	10 728
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	10	364	91
		<u>364</u>	<u>91</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	9	39 844	38 922
Summa långfristiga skulder		39 844	38 922
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	935	865
Summa kortfristiga skulder		935	865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 729	50 607

2023041803285

MB

Rapport över förändringar i eget kapital

2021			
<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel, årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Vid årets ingång	100	10 387	10 487
Årets resultat		241	241
Vid årets utgång	100	10 628	10 728
2022			
<i>Belopp i tkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel, årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Vid årets ingång	100	10 628	10 728
Årets resultat		858	858
Vid årets utgång	100	11 486	11 586

Aktiekapitalet var per 31 december 2022 fördelat på 1 000 registrerade aktier med en röst per aktie och kvotvärde om 100 kronor per aktie. MB

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten	13		
Resultat efter finansiella poster		1 250	470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		442	442
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, ej reglerat koncernbidrag		-176	-
		<u>1 516</u>	<u>912</u>
Betald inkomstskatt		-29	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 487	912
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 479	11 784
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		70	-51 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-922</u>	<u>-38 922</u>
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+)/minskning (-) av skulder hos koncernföretag		922	38 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>922</u>	<u>38 922</u>
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

MB

2023041803287

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Fastställelse

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 mars 2023. Resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 mars 2023.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 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. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Nya och ändrade IFRS standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft.

De standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Intäkter från rörelsen

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Intäkterna fördelas på hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt. I serviceintäkter ingår all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, vatten mm. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationell leasing.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än frånträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån från kreditinstitut och moderbolag.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

MB

Vacse Sjöstan AB
Org nr 556758-2480

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition oavsett om koncernbidraget lämnas eller erhålles. Det erhållna eller lämnade koncernbidraget påverkar företagets aktuella skatt eller i vissa fall uppskjutna skatt.

Skatt

Redovisad skatt omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats. För år 2022 är den aktuella skattesatsen 20,6%. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser skatt på årets skattepliktiga resultat. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder.

Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

- Kontorslokaler	100 år
- Markanläggningar	20 år
- Byggnadsinventarier	10-20 år
- Markinventarier	10 år
- Hyresgästpassningar	kontraktstiden

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpad värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av not 9.

Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

MB

Nedskrivningar

De redovisade värdena för företagets tillgångar kontrolleras vid varje rapporttillfälle för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Kundfordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Detta innebär att fordringarna redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Bolaget har en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster. Modellen innebär att det löpande görs en bedömning av kreditreserveringar baserat på historik, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida förutsättningar. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas bland fastighetskostnader. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av vad som krävs för att reglera den förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som förväntas från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna för att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattats.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter - uppskattningar om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

MB

Not 3 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några händelser efter periodens utgång som bedöms vara av vikt att rapportera.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Intäkter per intäktsslag

	2022	2021
Hysesintäkter	2 792	2 737
	<u>2 792</u>	<u>2 737</u>

Hyseskontrakt avseende kontor upprättas initialt på en hyrestid överstigande 10 år.

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden har beräknats till 8,5 år (9,5).
Kontrakt för kommersiella lokaler har vanligtvis indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 792	2 737
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	11 167	10 947
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	9 771	12 315
	<u>23 731</u>	<u>25 999</u>

Not 5 Fastighetskostnader samt centrala administrationskostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader		
Drift- och underhållskostnader	-144	-201
	<u>-144</u>	<u>-201</u>
Centrala kostnader för administration		
Köpta tjänster från moderbolaget	-213	-20
	<u>-213</u>	<u>-20</u>

Köpta tjänster från moderbolaget avser främst kostnader för funktioner för ledning, ekonomi, finansiering, drift- och underhållsplanering, juridik och IT-stöd.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Vacse AB (publ).

Not 6 Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	3	-
	<u>3</u>	<u>-</u>

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-746	-1 604
	<u>-746</u>	<u>-1 604</u>

MB

Not 7	Skatt	2022	2021
Aktuell skattekostnad			
	Årets skattekostnad, aktuell skatt	-52	-138
	Justering av skatt hänförlig till tidigare år	109	-
	Aktuell skatt	57	-138
Uppskjuten skattekostnad			
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-273	-91
	Uppskjuten skatt	-273	-91
	Totalt redovisad skattekostnad	-216	-229

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 074		470
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-221	20,6%	-97
Utnyttjat underskottsavdrag	0,0%	0	-13,0%	61
Ej avdragsgill ränta	1,3%	-14	41,1%	-193
Omräkning av periodens förändring av uppskjuten skatt till ny skattesats 20,6%	0,0%	0	0,0%	-
Övrigt	8,4%	-90	0,0%	-
Justering skatt hänseende föregående år	-10,1%	109	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	20,1%	-216	48,7%	-229

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	47 135	47 135
Vid årets slut	47 135	47 135
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 179	-738
Årets avskrivning	-442	-442
	-1 621	-1 179
Redovisat värde vid årets slut	45 514	45 956

Varav mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 941	2 941
Redovisat värde vid årets slut	2 941	2 941
Skattemässigt värde	43 746	45 514
Taxeringsvärde	-	-

Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde	79 000	78 000

Verkligt värde

Företaget redovisar förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar. Ovan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer och representerar således en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar två gånger om året, efter kvartal 2 och kvartal 4 av samtliga fastigheter av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Vid övriga kvartalsslut görs interna värderingar i dialog med externa fastighetsvärderare. Per 2022-12-31 och under 2022 har värderingar utförts av värderingsföretaget Forum Fastighetsekonomi.

MB

Vacse Sjöstan AB
Org nr 556758-2480

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde kalkylår 10. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto vid kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader utifrån marknadsmässiga bedömningar baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt, nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

Not 9 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom Vacse-koncernen är centraliserad till finansfunktionen i Vacse AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa, se årsredovisningen för Vacse AB (publ). Företaget är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Finansieringsrisk

Företaget innehar ett koncerninternt lån från moderbolaget om 39 844 tkr (38 922). Lånet löper tills vidare.

Ränterisk

Lån från moderbolaget löper med en årlig ränta som speglar moderbolagets upplåningsränta. Moderbolaget säkrar ränterisken via derivatinstrument.

Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Bolagets hyresgäster utgörs av offentlig förvaltning och kreditrisken är därmed försumbar.

MP

Vacse Sjöstan AB
Org nr 556758-2480

Not 10 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	-364	-91	-364	-91
Skattefordringar/-skulder	-	-	-364	-91	-364	-91

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar/-skulder är redovisade i periodens resultat.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	935	855
Övriga poster	-	10
	935	865

Not 12 Transaktioner med närstående

Närstående relationer

Bolaget har en närstående relation med moderbolaget, dess ägare och sina systerföretag. Bolaget har köpt tjänster på marknadsmässiga villkor med 213 tkr (20).

Not 13 Upplysningar till kassaflödesanalys

Räntor

	2022	2021
Erhållen ränta	3	-
Erlagd ränta	-	0

Likvida medel

Bolaget är anslutet till Vacse AB's (publ) centralkonto.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022	2021
Ställda säkerheter, pantbrev	-	-

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Not 15 Koncern- och företagsuppgifter

Vacse Sjöstan AB är ett helägt dotterföretag till Vacse Tvåan AB med organisationsnummer 559177-2883 båda med säte i Stockholm. Vacse AB (publ) upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Huvudkontorets adress är Kungsgatan 26, Stockholm.

Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto	Intäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med hyresintäkter.
Uthyrningsgrad	Redovisade hyresintäkter i procent av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.
Soliditet	Eget kapital vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.
Belåningsgrad	Räntebärande nettoskulder dividerat med fastigheternas verkliga värde.

MS

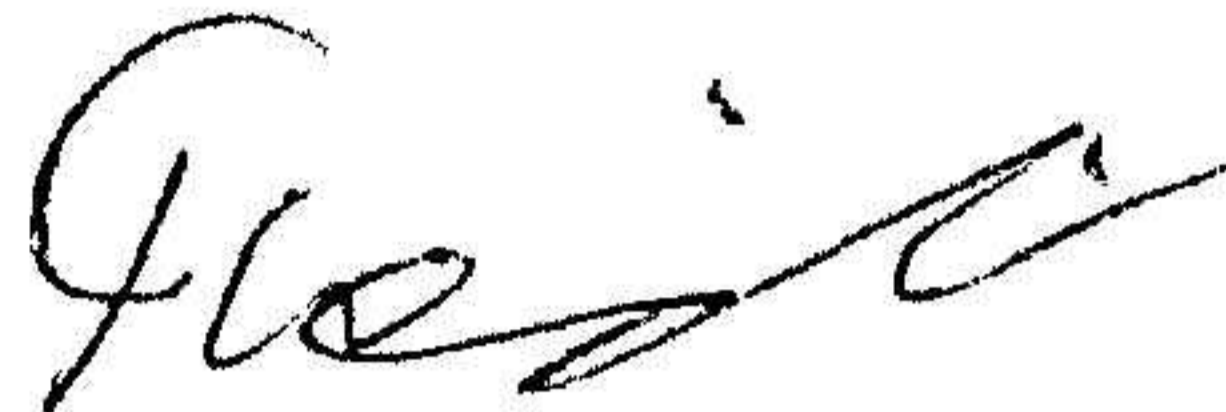
Vacse Sjöstan AB
Org nr 556758-2480

Not 17 Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 11 486 311 kronor, disponeras enligt följande:

Utdelning (1 000 aktier * 4 000 kr)	4 000 000
Balanseras i ny räkning	7 486 311
Summa	<u>11 486 311</u>

Stockholm den 28 mars 2023



Fredrik Linderborg
 Styrelsens ordförande



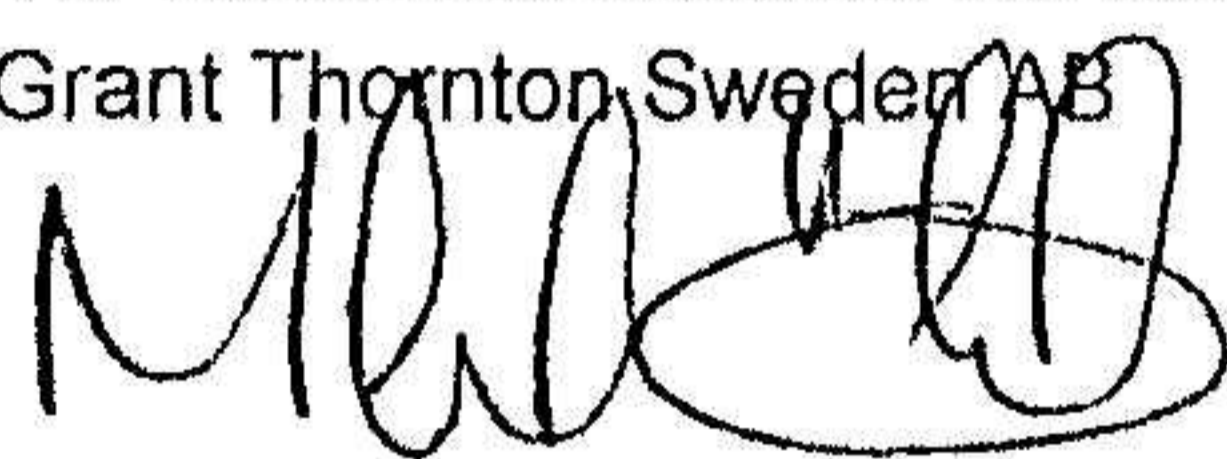
Henrik Molin
 Styrelseledamot



Sara Jägermo
 Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2023

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vacse Sjöstan AB

Org.nr. 556758 - 2480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vacse Sjöstan AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vacse Sjöstan ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Vacse Sjöstan 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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

MB

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vacse Sjöstan AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vacse Sjöstan AB enligt god revisors sed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023 - 03 - 28

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor