

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

Vincero Fastigheter 3 AB
559040-3183

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 3 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 3 AB
559040-3183

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 3, 559040-3183, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VINCERO FASTIGHETER 3 AB

Moderbolaget

Bolagets verksamhet består i att indirekt äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt utgöra managementfunktion gentemot dessa. Bolaget har inga anställda personer utan har ett managementavtal med Vincero Fastigheter 4 AB, 559172-6954, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2024 av 24 aktiebolag. Se not 14 för mer information.

Koncernen

Koncernen förvärvar och förvaltar huvudsakligen fastigheter i syfte att utveckla byggrätter, färdiga bostäder och kommersiella lokaler. Koncernen gjorde sitt första förvärv 2016 och har sedan dess löpande förvärvat projektfastigheter och äger vid årets utgång 23 fastigheter belägna i Huddinge och Stockholms stad. Totalt förvaltas 49 031 kvadratmeter LOA och projektportföljen bedöms omfatta över 3 000 byggrätter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året sålt två kommersiella fastigheter i centrala Uppsala. Koncernen har inte förvärvat några nya fastigheter utan har fokuserat på driva planprocesserna i Storängen, Huddinge kommun, och Örsberg i Stockholms kommun. Detaljplanen för Storängen Etapp 4 passerade granskning sommaren 2024 och förväntas vinna laga kraft Q4 2025. Detaljplanen i Örsberg förväntas även vinna laga kraft Q4 2025.

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 3 AB ägs till 100 % av Vincero Fastigheter 4 AB, 559172-6954. Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467 som 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 54 (62) mkr och består främst av hyresintäkter. Resultat före skatt för helåret uppgick till -59 (-362) mkr och inkluderar värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -59 (-265) mkr. Finansnetto uppgick till -40 (-41) mkr vilket är i linje med föregående år. Årets skatt uppgick till 7,4 (71) mkr varav 9,8 (73) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -57 (-302) mkr. Balansomslutningen uppgick till 1 650 (1 814) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 785 (838) mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 9 (24) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -20 (45) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 87 (-20) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -70 (-29) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 18 (21) mkr.

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	53 818	62 278	58 188	59 267	59 457
Driftnetto	41 583	48 770	44 050	43 608	44 097
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-58 534	-265 217	-158 779	1 241 911	0
Resultat efter skatt	-56 745	-302 164	-154 857	1 102 719	1 659
Balansomslutning	1 650 004	1 813 511	2 199 736	2 394 469	1 079 680
Belåningsgrad ⁽¹⁾	43%	44%	40%	36%	E/T
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	-7%	-30%	-13%	148%	1%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	2%	2%	1%	2%	3%
Soliditet ⁽⁴⁾	48%	46%	52%	54%	18%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 157	5 722	8 171	8 614	7 489
Bruttoresultat	-905	-896	-1 772	-1 806	-1 912
Resultat efter skatt	-44 793	29 891	13 597	-5 669	12 138
Balansomslutning	829 595	865 369	856 319	850 093	821 633
Soliditet ⁽⁴⁾	82%	84%	81%	80%	89%

(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet

(2) Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	313 429 746
Årets resultat	-44 792 580
Summa	268 637 166

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	268 637 166
Summa	268 637 166

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	4,5	53 818	62 278
Nettoomsättning		53 818	62 278
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6	-9 124	-10 176
Underhållskostnader		-1 443	-1 659
Fastighetsskatt		-1 669	-1 673
Driftnetto		41 583	48 770
Administrationskostnader	7	-9 189	-12 597
Resultat före finansiella poster		32 394	36 173
Finansiella intäkter	9	270	70
Finansiella kostnader	10	-40 478	-40 749
Förvaltningsresultat		-7 815	-4 506
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-5 911	-
Resultat vid försäljning av andelar		-	4 961
Värdeförändring derivat	25	13 428	-96 834
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-58 534	-265 217
Resultat före skatt		-58 832	-361 596
Bokslutsdispositioner	11	-5 270	-11 595
Skatt på årets resultat	12	7 357	71 027
Årets resultat		-56 745	-302 164

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året		-56 745
Resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare		-41 797
Minoritetsintresse		-14 949

2025050801313

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

2025050801314

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 605 094	1 756 615
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 605 094</u>	<u>1 756 615</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	16	9 018	9 018
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 018</u>	<u>9 018</u>
Summa anläggningstillgångar		1 614 112	1 765 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	18	913	7 522
Fordringar hos moderföretag och övriga		1 394	816
Derivat	23,25	1 926	1 998
Skattefordran		1 182	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 022	5 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	11 330	10 239
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>17 767</u>	<u>26 419</u>
<i>Likvida medel</i>		<i>18 125</i>	<i>21 459</i>
Summa omsättningstillgångar		35 892	47 878
SUMMA TILLGÅNGAR		1 650 004	1 813 511

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

2025050801315

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		161 050	156 850
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		614 863	656 659
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		775 963	813 559
Innehav utan bestämmande inflytande		9 117	24 066
Summa eget kapital		785 080	837 625
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	21	149 742	163 429
Långfristiga räntebärande skulder	23	63 050	329 568
Övriga långfristiga skulder	23	55 137	54 891
Långfristiga skulder till moderföretag	23	127 910	110 615
Derivat	23,25	13 100	26 600
Summa långfristiga skulder		408 938	685 103
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	23	431 164	252 135
Leverantörsskulder		1 316	2 925
Aktuella skatteskulder		-	2 379
Skulder till moderföretag		8 447	15 561
Övriga kortfristiga skulder		1 599	1 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	13 460	16 640
Summa kortfristiga skulder		455 986	290 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 650 004	1 813 511

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2025050801316

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	156 850	957 514	1 114 414	25 375	1 139 789
Totalresultat						
Året resultat			-300 855	-300 855	-1 309	-302 164
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
Summa Totalresultat 2023-01-01-2023-12-31	-	-	-300 855	-300 855	-1 309	-302 164
Transaktioner med aktieägare						
Förvärv minoritetsandel			-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	156 850	656 659	813 559	24 066	837 625
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	156 850	656 659	813 559	24 066	837 625
Totalresultat						
Året resultat			-41 797	-41 797	-14 949	-56 746
Övrigt totalresultat			0	0	-	-
Summa Totalresultat 2024-01-01--2024-12-31	-	-	-41 797	-41 797	-14 949	-56 746
Transaktioner med aktieägare						
Aktieägartillskott		4 200	-	4 200	-	4 200
Summa transaktioner med aktieägare	-	4 200	-	4 200	-	4 200
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	161 050	614 862	775 962	9 117	785 080

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-58 832	-361 596
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Rearesultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	-	-4 961
Värdeförändring derivat	-13 428	96 834
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	58 534	265 217
Kapitaliserade räntor	1 645	2 216
Övriga poster	-1 579	-4 364
Betald inkomstskatt	-6 063	-3 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-19 723	-10 596
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	11 331	46 555
Ökning/minskning av rörelseskulder	-11 822	9 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 214	45 287
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	13	101 342
Fastighetsinvesteringar	13	-14 512
Kassaflöde från investeringsverksamheten	86 830	-20 204
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	177 740	324 446
Amortering av lån	-251 889	-353 628
Erhållna aktieägartillskott	4 200	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 949	-29 182
Årets kassaflöde	-3 334	-4 099
Likvida medel vid årets början	21 459	25 558
Likvida medel vid årets slut	18 125	21 459
I Resultat före skatt ovan ingår följande poster		
Betalda räntor	-40 316	-40 553
Erhållna räntor	10 548	10 631

2025050801317

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning		7 157	5 722
Central administration		-8 063	-6 618
Bruttoresultat		-905	-896
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-69 193	23 100
Rörelseresultat		-70 098	22 204
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	12 853	11 161
Finansiella kostnader	10	-3 421	-4 242
Resultat efter finansiella poster		-60 666	29 123
Bokslutsdispositioner	11	15 848	794
Resultat före skatt		-44 819	29 917
Skatt på årets resultat	12	26	-26
Årets resultat		-44 793	29 891

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	-44 793	29 891

2025050801319

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

2025050801319

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	14	461 465	532 658
Fordringar hos koncernföretag	15	243 775	213 175
Övriga långfristiga fordringar	16	9 000	9 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>714 240</u>	<u>754 833</u>
Summa anläggningstillgångar		714 240	754 833
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående projekt	17	76 685	64 091
<i>Summa varulager mm</i>		<u>76 685</u>	<u>64 091</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	18	47	4 899
Aktuell skattefordran		150	124
Fordringar hos koncernföretag	15	34 075	37 225
Övriga kortfristiga fordringar		610	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 472	1 687
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>36 355</u>	<u>43 936</u>
<i>Likvida medel</i>		2 315	2 509
Summa omsättningstillgångar		115 355	110 536
SUMMA TILLGÅNGAR		829 595	865 369

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		414 302	459 302
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>414 352</u>	<u>459 352</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		313 430	234 339
Årets resultat		-44 793	29 891
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>268 637</u>	<u>264 230</u>
Summa eget kapital		682 989	723 582
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		451	451
Summa obeskattade reserver		451	451
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	22	7 367	7 367
Skulder till moderföretag	23	127 910	110 615
Summa långfristiga skulder		135 276	117 982
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		468	1 147
Skulder till koncernföretag	22	1 791	4 579
Skulder till moderföretag		8 447	15 561
Övriga kortfristiga skulder	23	-	2 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	172	26
		10 878	23 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		829 595	865 369

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	459 302	220 741	13 597	693 691
Disposition enligt årsstämman			13 597	-13 597	-
Övrigt totalresultat			-		-
Uppskrivningsfond		-	-		-
Årets resultat				29 891	29 891
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	459 302	234 338	29 891	723 582
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	459 302	234 338	29 891	723 582
Disposition enligt årsstämman			29 891	-29 891	-
Övrigt totalresultat					-
Aktieägartillskott			4 200		4 200
Uppskrivningsfond		-45 000	45 000		-
Årets resultat				-44 793	-44 793
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	414 302	313 429	-44 793	682 989

2025050801321

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-44 819	29 917
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		69 193	-23 100
Bokslutsdispositioner		-15 848	-794
Kapitaliserade räntor		1 645	2 216
Betald inkomstskatt		26	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		10 198	8 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		7 581	16 819
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-12 476	11 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 304	36 874
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-43 000	-20 120
Pågående nyanläggningar		-12 594	-13 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 594	-33 297
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		22 069	17 601
Lämnade koncernbidrag		-6 222	-16 807
Upptagna lån		31 649	22 500
Amorterade lån		-16 000	-57 400
Utlåning		-30 600	-10 000
Återbetalda lån		-	17 700
Erhållet aktieägartillskott		4 200	-
Erhållen utdelning		45 000	23 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50 097	-3 306
Årets kassaflöde		-193	271
Likvida medel vid årets början		2 509	2 238
Likvida medel vid årets slut		2 315	2 509
I Resultat före skatt ovan ingår följande poster			
Betalda räntor		-1 566	-2 026
Erhållna räntor		23 151	20 522

2025050801322

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Vincero Fastigheter 3 AB med organisationsnummer 559040-3183 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 rapportering 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.

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. vidarefakturerad av fastighetsskatt). Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid utom i de fall rabatter lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

LEASING - LEASEGIVARE

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

SKATTER

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga 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".

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett 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.

NEDSKRIVNINGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:

- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,
- finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, samt
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

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

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

Likvida medel och 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 samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar. Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras. Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv vilket innebär instrument utan 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 skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper:

- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, samt
- finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anticiperad 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 enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats av externa värderare. Värderingarna baseras på en kombinerad tillämpning av orsprismetod och avkastningsbaserad metod. Denna process beskrivs mer utförligt i not 13.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

KLASSIFICERING EXPLOATERINGSFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda och under åren 2016-2024 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 tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

LIKVIDITETSRIK

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

Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

Kapitalbindning

År	2024-12-31		2023-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2024	0	0%	276 480	36%
2025	431 164	62%	293 598	38%
2026	131 286	19%	93 600	12%
2027	0	0%	0	0%
2028	127 910	19%	110 615	14%
2029	0	0%	0	0%
Summa:	690 360	100%	774 293	100%

FINANSIERINGSRIK

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

KREDITRIK

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2024 till 9 Mkr (9), se not 16. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	9 018	9 018
Kortfristiga fordringar	15 841	24 421
Likvida medel	18 125	21 459
Maximal exponering för kreditrisk	42 984	54 898

MARKNADSRISK

Ränterisk

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

Räntebindning

År	2024-12-31		2023-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2024	0	0%	774 293	100%
2025	690 360	100%	0	0%
Summa:	690 360	100%	774 293	100%

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2024-12-31		
Andra långfristiga fordringar		9 018
Derivat	1 926	0
Hyses- och kundfordringar		913
Fordringar hos moderföretag och övriga		1 394
Övriga kortfristiga fordringar		1 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 330
Likvida medel		18 125
Summa	1 926	41 802

Finansiella skulder i balansräkningen 2024-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		63 050
Övriga långfristiga skulder		55 137
Derivat	13 100	0
Långfristiga skulder till moderföretag		127 910
Kortfristiga räntebärande skulder		431 164
Leverantörsskulder		1 316
Kortfristiga skulder till moderbolag		8 447
Övriga kortfristiga skulder		1 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 460
Summa	13 100	702 082

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31		
Andra långfristiga fordringar		9 018
Derivat	1 998	0
Hyses- och kundfordringar		7 522
Fordringar hos moderföretag och övriga		816
Övriga kortfristiga fordringar		5 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 239
Likvida medel		21 459
Summa	1 998	54 898

Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		329 568
Övriga långfristiga skulder		54 891
Derivat	26 600	0
Långfristiga skulder till moderföretag		110 615
Kortfristiga räntebärande skulder		252 135
Leverantörsskulder		2 925
Kortfristiga skulder till moderföretag		15 561
Övriga kortfristiga skulder		1 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 640
Summa	26 600	783 478

2025050801328

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 2 218 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 47,6% procent (46,2). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2024	2023
Hysesintäkter	50 864	58 016
Serviceintäkter	1 874	1 930
Fastighetsskatt	757	841
Övriga intäkter	323	1 491
Summa	53 818	62 278

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 2 631 (2 771) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr.

Not 5 Leasing - leasegivare

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

	Koncernen	
	2024	2023
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	20 742	27 364
Senare än ett år men inom fem år	30 242	28 902
Senare än fem år	-	-
Summa	50 984	56 266

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-2 346	-2 302
Taxebundna kostnader	-6 214	-7 254
Försäkringspremier	-564	-620
Summa	-9 124	-10 176

Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-880	-854	-426	-409
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-30	-	-
Summa	-880	-884	-426	-409

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

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Utdelning från dotterföretag	45 000	23 100
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-114 193	-
Summa	-69 193	23 100

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	270	70	25	8
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	12 827	11 153
Summa	270	70	12 853	11 161

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-27 297	-32 629	-652	-445
Räntekostnader, moderföretag	-2 768	-3 797	-2 768	-3 797
Övriga finansiella kostnader	-10 414	-4 323	0	0
Summa	-40 478	-40 749	-3 421	-4 242

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	-	-	22 069	17 601
Lämnade koncernbidrag	-5 270	-11 595	-6 222	-16 807
Summa	-5 270	-11 595	15 848	794

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-2 494	-2 259	-	-
Restituerad skatt	-8	-39	26	-26
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	15 844	74 010	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskatade reserver	-5 985	-685	-	-
Summa	7 357	71 027	26	-26

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

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-58 832	-361 596	-44 819	29 917
Skatt enligt gällande skattesats	12 119	74 489	9 233	-6 163
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 197	1 016	9 271	4 759
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 169	-27	-23 544	-21
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	3 167	3 012	3 101	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-7 288	-7 219	1 942	1 425
Skatt hänförlig till tidigare år	-8	-39	26	-26
Skatteeffekt av temporära skillnader	-662	-205	-3	-
Summa	7 357	71 027	26	-26

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 0 (15 066) tusen kronor.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 23 (25) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen av ett externt oberoende värderingsinstitut och verkligt värde anges utefter dessa marknadsvärderingar. Samtliga fastigheter värderas utifrån avkastningsmetoden och den framtida intjäningsförmåga. För fastigheter som är belägna i ett 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	1 756 615	2 001 628
Årets inköp	14 513	20 204
Årets försäljningar	-107 500	0
Orealiserade värdeförändringar	-58 534	-265 217
Summa	1 605 094	1 756 615

Värderingsantaganden kassaflödesanalys	Snitt
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	8,02%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	6,00%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,65%

* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

Värderingsantaganden byggrättsvärdering	Snitt
Byggrättsvärde	13 515 kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,52
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	1,17 år
Riskavdrag	6,73 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Antagande	Snitt (Tkr)
Värdeparameter		
Hyresnivå	+/- 5%	54 603 / -54 603
Avkastningskrav	+/- 0,5%	47 843 / -40 445
Långsiktig vakansgrad	+5%	-62 372
Kalkylränta	+/- 0,5%	33 656 / -32 127

Område	Marknadsvärde (Mkr)
Huddinge	1 146
Stockholm	459
Summa	1 605

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	77 072	56 952
Aktieägartillskott	43 000	20 120
Vid årets slut	120 072	77 072
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	459 303	459 303
Upplösning uppskrivning	-45 000	-
Vid årets slut	414 303	459 303
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 717	-3 717
Återförda nedskrivningar	-	-
Nedskrivningar	-69 193	-
Vid årets slut	-72 910	-3 717
Totalt redovisat värde	461 465	532 658

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

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

Namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel (%)	Eget kapital	Resultat 2024	Redovisat värde
Sjödalen Fastigheter Holding AB	559066-3331	Stockholm	500	100	21 464	-654	151 262
Provberg Fastigheter Holding AB	559049-0016	Stockholm	440	88	2 284	-802	67 927
Sjödalen Fastigheter Holding 2 AB	559084-1812	Stockholm	500	100	16 528	-2 202	134 234
Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB	559123-1286	Stockholm	500	100	17 449	1 347	59 605
Stradella Fastigheter Holding AB	559213-6757	Stockholm	500	100	1 300	-6 343	300
Sjödalen Fastigheter Holding 4 AB	559138-3681	Stockholm	500	100	9 442	-177	34 387
Strumento Fastigheter Holding AB	559296-5668	Stockholm	500	100	13 202	-427	13 750
					81 669	-9 258	461 465

Not 15 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar		
Ingående värde	213 175	203 375
Tillkommande	43 000	10 000
Återbetalda	-12 400	-200
Summa	243 775	213 175
Kortfristiga fordringar		
Ingående värde	37 225	-
Förändring under året	-3 150	37 225
Summa	34 075	37 225

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd handpenning	9 000	9 000	9 000	9 000
Summa	9 000	9 000	9 000	9 000

Not 17 Pågående nyanläggning

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	64 091	50 914
Inköp	14 924	29 190
Försäljningar	-2 108	-16 013
Kostnadsförd förgävesprojektering	-222	-
Summa	76 685	64 091

Not 18 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar	2 215	8 611	47	4 899
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 302	-1 089	-	-
Summa	913	7 522	47	4 899

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	47	5 426	47	4 880
Förfallna < 30 dagar	-26	-	-	-
Förfallna 31-90 dagar	67	209	-	-
Förfallna > 90 dagar	2 127	2 976	-	19
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	2 215	8 611	47	4 899
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 302	-351	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-	-738	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	913	7522	47	4 899

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansieringskostnad	3 275	2 738	-	-
Upplupna intäkter	5 483	4 161	1 348	1 369
Övriga poster	2 571	3 340	124	318
Summa	11 330	10 239	1 472	1 687

Not 20 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Antalet aktier uppgår till 10 000 (10 000) st och kvotvärdet är 5 (5) kr per aktie.

Not 21 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende				
- obeskattade reserver	2 844	4 010	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	149 200	164 486	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	-2 301	-5 067	-	-
Summa	149 742	163 429	-	-

Uppskjuten skattekostnad

IB Uppskjuten skatteskuld	163 429
Omvärdering fastigheter	-15 884
Förändring obeskattade reserver	-1 167
Derivat	2 765
Skattemässiga avskrivningar	599
UB Uppskjuten skatteskuld	149 742

Not 22 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående värde	7 367	7 367
Summa	7 367	7 367
Kortfristiga skulder		
Ingående värde	4 579	3 432
Förändring under året	-2 788	1 147
Summa	1 791	4 579

Not 23 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	38 049	329 569	-	-
Derivat	13 100	26 600	-	-
Övriga långfristiga skulder	208 047	165 506	135 276	117 982
Summa	259 196	521 675	135 276	117 982
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	431 164	209 643	-	-
Övriga skulder	-	42 491	-	-
Summa	431 164	252 134	-	-
Totalt	690 360	773 809	135 276	117 982
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	431 164	252 134	-	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	259 196	521 675	135 276	117 982
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Totalt	690 360	773 809	135 276	117 982

Vincero Fastigheter 3 AB-Koncernen har räntetäckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Detta krav testas minst en gång per kvartal men rapporteras till långgivare en gång per år. Inom Vincero Fastigheter 5 AB-koncernen finns LTV krav på mellan 65-75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. Detta testas kvartalsvis och rapporteras till långgivare en gång per år. 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 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 455	8 246	-	-
Upplupna räntekostnader	4 928	6 526	-	-
Övriga poster	2 077	1 868	172	26
Summa	13 460	16 640	172	26

Not 25 Derivat

Vincero Fastigheter 3 AB tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består av CAP-kontrakt och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. Redovisning av derivatinstrument sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen som värdeförändring derivat. När forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Totala värden derivat		
Ingående verkligt värde	-24 602	72 232
Värdeförändring CAP-kontrakt	-72	-3 623
Värdeförändring övriga värdepapper	13 500	-79 496
Avgående värdepapper	-	-13 715
Utgående verkligt värde	-11 174	-24 602

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	503 260	548 260	-	-
Pantsatta internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	712 599	830 573	379 488	356 988
Summa	1 276 775	1 439 749	379 488	356 988

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	494 213	588 773
Summa	-	-	494 213	588 773

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 28 Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och sitt eget moderbolag och i vissa fall andra bolag som kan anses som närstående, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Inköp av managementtjänster har skett från moderbolaget Vincero Fastigheter 4 AB (559172-6954). Försäljning av tjänster från moderbolaget sker uteslutande till bolag inom samma koncern.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Transaktioner med närstående				
Försäljning av tjänster	115	30	9 315	5 561
Inköp av tjänster	-10 651	-9 153	-10 651	-9 153
Finansiella intäkter	-	-	12 827	11 153
Finansiella kostnader	-2 768	-3 797	-3 420	-4 239
Koncernbidrag, erhållna	-	-	22 069	17 601
Koncernbidrag, lämnade	-5 270	-11 595	-6 222	-16 807
Poster i balansräkningen				
Fordran på närstående	-	969	277 822	250 400
Skulder till närstående	136 356	126 176	145 514	138 123

Av koncernens skulder till närstående består det uteslutande av skuld till moderbolaget, Vincero Fastigheter 4 AB (559172-6954).

Not 29 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 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 31 Förslag till resultatdisposition

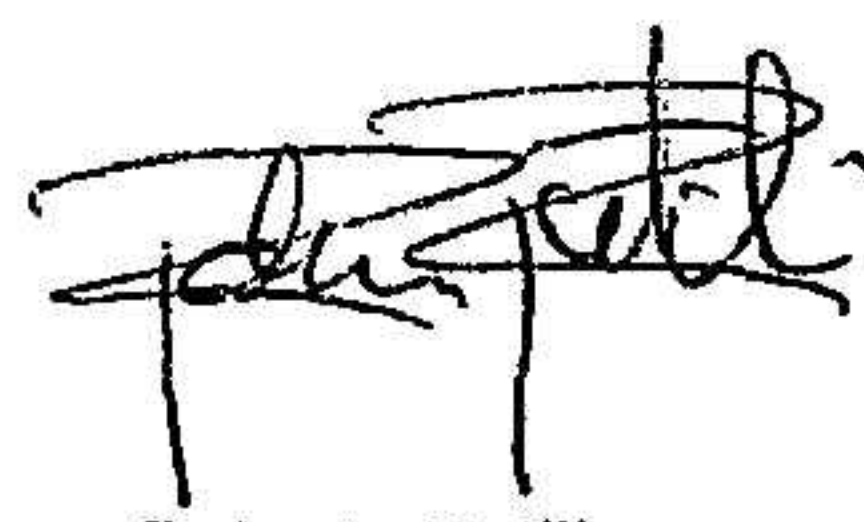
Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	313 429 746
årets vinst	-44 792 580
	268 637 166
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	268 637 166
	268 637 166

Arsredovisningens 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

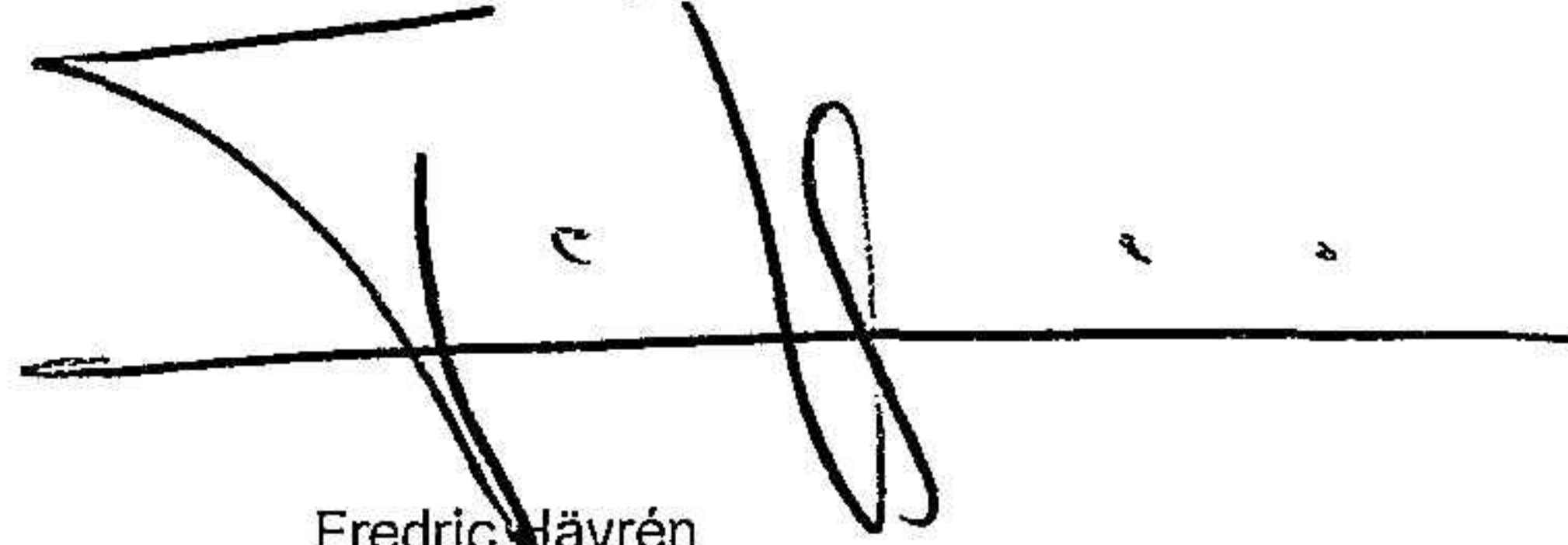


Roberto Rutili
Ordförande

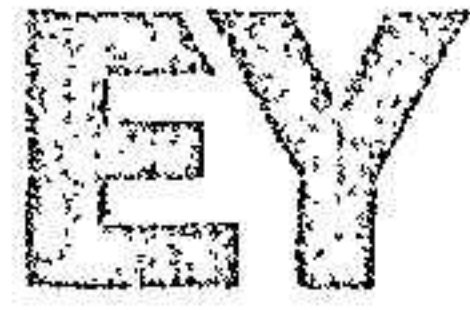


Fredrik Holmström
Styrelseledamot

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



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2025050801338

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 3 AB, org.nr 559040-3183

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 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 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 revisionsed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsed 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 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Building a better
working world

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

2025050801339