20240710141147

Årsredovisning för

Provberg Fastigheter Holding AB

559049-0016

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Provberg Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 25/6 2024. Årstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 25/6 2024

Roberto Rutili
Styrelseordförande

20240710141148

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Provberg Fastigheter Holding AB, 559049-0016, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 88% av Vincero Fastigheter 3 AB, org.nr 559040-3183, och 12% av The Miracle Group AB, org.nr 556862-9843, med säte i Stockholm. Moderbolaget i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467. Företagets verksamhet utgörs av investeringar i dotterbolag samt utförande av ekonomiska, administrativa och organisatoriska tjänster samt rådgivning åt dotterbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2023	*2022*	*2021*	*Belopp i kr* *2020*
Nettoomsättning	135 387	103 240	142 754	96 138
Resultat efter finansiella poster	-1 083 761	2 004 397	-158 088	22 600
Soliditet, %	9	7	1	1

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	50 000		2 369 337
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			666 911
Vid årets slut	**50 000**		**3 036 248**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 036 248, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	2 369 337
Årets resultat	666 911
Totalt	3 036 248
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	3 036 248
Summa	3 036 248

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

20240710141149

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		135 387	103 240
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		135 387	103 240
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-222 985	-189 791
Summa rörelsekostnader		-222 985	-189 791
Rörelseresultat		-87 598	-86 551
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	2 320 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*2*	2 786 826	2 786 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	*3*	-3 782 989	-3 015 853
Summa finansiella poster		-996 163	2 090 948
Resultat efter finansiella poster		-1 083 761	2 004 397
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 407 573	86 551
Förändring av periodiseringsfonder		-405 996	-
Summa bokslutsdispositioner		2 001 577	86 551
Resultat före skatt		917 816	2 090 948
Skatter			
Skatt på årets resultat		-250 905	-
Årets resultat		**666 911**	**2 090 948**

20240710141150

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*4*	2 305 000	305 000
Fordringar hos koncernföretag	*5*	34 835 000	34 835 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		37 140 000	35 140 000
Summa anläggningstillgångar		37 140 000	35 140 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 180 956	121 591
Övriga fordringar		39 631	5 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		512 015	46 052
Summa kortfristiga fordringar		1 732 602	173 495
Kassa och bank			
Kassa och bank		744 505	2 179 486
Summa kassa och bank		744 505	2 179 486
Summa omsättningstillgångar		2 477 107	2 352 981
SUMMA TILLGÅNGAR		39 617 107	37 492 981

20240710141511

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 369 337	278 389
Årets resultat		666 911	2 090 948
Summa fritt eget kapital		3 036 248	2 369 337
Summa eget kapital		3 086 248	2 419 337
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		405 996	-
Summa obeskattade reserver		405 996	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		271 050	60 644
Skatteskulder		250 905	-
Övriga skulder		35 000 000	35 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		602 908	13 000
Summa kortfristiga skulder		36 124 863	35 073 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 617 107	37 492 981

20240710141152

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	2 786 800	2 786 800
Ränteintäkter, övriga	26	1
Summa	**2 786 826**	**2 786 801**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Räntekostnader, övriga	-3 623 975	-2 897 598
Övriga finansiella kostnader	-159 014	-118 255
Summa	**-3 782 989**	**-3 015 853**

20240710141153

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 855 000	2 855 000
-Aktieägartillskott	2 000 000	-
Vid årets slut	4 855 000	2 855 000
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-2 550 000	-2 550 000
-Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-2 550 000	-2 550 000
Redovisat värde vid årets slut	**2 305 000**	**305 000**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Redovisat värde*
Provberg Fastigheter 1 AB, 559040-3175, Stockholm	10 000	100	2 305 000

	Eget Kapital	Resultat
Provberg Fastigheter 1 AB, 559040-3175, Stockholm	123 039	-2 449 320

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 835 000	34 835 000
Redovisat värde vid årets slut	**34 835 000**	**34 835 000**

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ställda panter och säkerheter		
Andelar i dotterföretag	2 305 000	305 000
Summa ställda säkerheter	**2 305 000**	**305 000**

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

20240710141154

Not 7 Koncernuppgifter

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

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den 24/4 2024

Roberto Rutili
Styrelseordförande

Henrik Buss
Styrelseledamot

Suzanne Rutensköld
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20240710141555

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Provberg Fastigheter Holding AB, org.nr 559049-0016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Provberg Fastigheter Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Provberg Fastigheter Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Provberg Fastigheter Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

20240710141156

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Provberg Fastigheter Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Provberg Fastigheter Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 maj 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20241001011174

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 -- 2023-12-31

för

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 5 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma / 2024. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den april 2024

Roberto Rutili
Styrelseordförande

20241001011175

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 -- 2023-12-31

för

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Tilläggsupplysningar och noter	13
Underskrifter	27

20241001011176

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 5, 559299-5467, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

VINCERO FASTIGHETER 5 AB

Moderbolaget
Bolagets verksamhet består i att indirekt äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt utgöra managementfunktion gentemot dessa. Bolaget har inga anställda personer utan har ett managementavtal med Vincero AB, 559005-1131, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2023 av 43 aktiebolag samt ett handelsbolag. Se not 14 för mer information.

Koncernen
Koncernen förvärvar och förvaltar huvudsakligen kommersiella fastigheter och bostäder i tillväxtorter. Koncernen utvecklar även byggrätter med syfte att skapa nya bostäder och områden. Koncernen äger vid årets utgång 40 fastigheter belägna i främst Stockholmsområdet men även i Uppsala, Umeå och Skellefteå. Totalt förvaltas 59 322 kvadratmeter LOA och 10 155 kvadratmeter BOA. Projektportföljen bedöms omfatta byggrätter om ca. 3 750 bostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året inte förvärvat några nya fastigheter utan har fokuserat på driva planprocesserna för att erhålla byggrätter. Detaljplanen för Storängen Etapp 4, Huddinge kommun, förväntas gå ut på granskning i slutet av april 2024, och vinna laga kraft Q4 2024 med byggrätter för ca. 2 850 bostäder. Detaljplanen för angränsande Etapp 2 förväntas även den vinna laga kraft 2024 med byggrätter för ca. 100 bostäder. Detaljplanen i Örnsberg, Stockholm Stad, är även den långt gången och förväntas vinna laga kraft Q4 2025 med byggrätter för ca. 400 bostäder. I Segeltorp, Huddinge kommun, pågår processen för framtagande av planprogram och planstart förväntas 2025 med en lagakraftvunnen detaljplan Q4 2027 vilket förväntas ge byggrätter om ca. 400 bostäder.
I övrigt har samtliga 19 kvarvarande bostadsrättslägenheter av totalt 40 avyttrats i ett Brf-projekt i centrala Uppsala.

INNOVATION OCH HÅLLBARHET

Genom innovativ stadsutveckling arbetar koncernen för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer. Genom ett fokuserat innovationsprogram med deltagande från ledande aktörer inom näringsliv, akademin och myndigheter utvecklas framtidens bostadsområden. Målsättningen är att utforma integrerade lösningar inom energi, mobilitet, digitalisering, miljö och sociala frågor som sammantaget skapar grunden för både en lönsam och hållbar stadsutveckling.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Vincero Fastigheter 5 AB ägs till 50% av Vincero Fastigheter AB, 559040-3191, och till 50% av F. Holmström Holding 4 AB, 559279-7350.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 82 (66,1) mkr och består främst av hyresintäkter. Den ökade omsättningen beror huvudsakligen på helårseffekten av de fastigheter som förvärvades under 2022 i Segeltorp och i Umeå och Skellefteå via Lärkstaden, samt på indexering av intäkter på befintliga hyreskontrakt. Administrationskostnaderna uppgår under året till 20,5 (16,6) mkr vilket till största del avser dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB med koncern. Resultat före skatt för helåret uppgår till -441 (-108) mkr och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -335 (-31) mkr. Negativa värdeförändringar beror främst på lägre byggrättsvärde jämfört med föregående år i koncernen. Finansnetto uppgick till -86 (-55) mkr, en ökning av kostnader till följd av större lånevolym och stigande marknadsränta. Årets skatt uppgår till 76 (22) mkr varav 81 (25) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -365 (-86) mkr. Balansomslutningen uppgår till 2 256 (2 665) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 723 (1 066) mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 60 (63) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -49 (-9) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 6 (-312) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 37 (329) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 31 (37) mkr.

20241001011177

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN
Belopp i Tkr om inte annat anges

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	81 978	66 096	59 267	59 457	57 780
Driftnetto	62 801	49 326	43 608	44 097	44 111
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-334 699	-31 336	1 241 911	0	0
Resultat efter skatt	-365 161	-86 271	1 101 848	1 659	7 320
Balansomslutning	2 256 304	2 664 511	2 402 609	1 079 680	982 724
Belåningsgrad [1]	61%	53%	45%	E/T	E/T
Avkastning på eget kapital [2]	-41%	-8%	171%	1%	4%
Avkastning på totalt kapital [3]	1%	1%	2%	3%	3%
Soliditet [4]	32%	40%	46%	18%	20%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG
Belopp i Tkr om inte annat anges

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 282	11 300	35	0	-
Bruttoresultat	-3 128	-1 662	-241	-32	-34
Resultat efter skatt	-972	-2 119	-228	-32	13
Balansomslutning	839 354	804 947	650 798	104	160
Soliditet [4]	67%	67%	83%	74%	68%

(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
Efter räkenskapsårets slut har fastigheterna Fjärdingen 27:5 och 27:6 i Uppsala avyttrats (totalt ca. 3 700 kvm LOA).

Koncernen har förvärvat en fastighet i Huddinge kommun via en bolagsaffär som sedan sålts vidare till den nyetablerade Vincero Fastigheter 6 AB-koncernen som ägs till lika delar av Vincero Fastigheter AB och F. Holmström Holding 4 AB.

Detaljplanen för Storängen Etapp 4 gick i april 2024 ut för granskning och förväntas vinna laga kraft Q4 2024 med ca 2 850 byggrätter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
Till årsstämmans förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	559 812 368
Årets resultat	-972 449
Summa	**558 839 919**

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning balanseras	558 839 919
Summa	**558 839 919**

20241001011178

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	4,5	81 978	66 096
Nettoomsättning		**81 978**	**66 096**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6	-14 669	-12 583
Underhållskostnader		-2 539	-2 066
Fastighetsskatt		-1 969	-2 121
Driftnetto		**62 801**	**49 326**
Administrationskostnader	7	-20 488	-16 644
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	285
Resultat före finansiella poster		**42 313**	**32 967**
Finansiella intäkter	9	95	2
Finansiella kostnader	10	-85 740	-55 317
Förvaltningsresultat		**-43 332**	**-22 348**
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		0	842
Resultat vid försäljning av andelar		4 961	-223
Värdeförändring derivat	26	-68 302	-55 273
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-334 699	-31 336
Resultat före skatt		**-441 372**	**-108 337**
Skatt på årets resultat	12	76 211	22 066
Årets resultat		**-365 161**	**-86 271**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**-365 161**	**-86 271**
Resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	-362 737	-83 988
Minoritetsintresse	-2 424	-2 284

20241001031179

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	2 130 213	2 442 644
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 130 213*	*2 442 644*
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	26	28 358	66 611
Andra långfristiga fordringar	17	9 085	26 598
Summa finansiella anläggningstillgångar		*37 443*	*93 208*
Summa anläggningstillgångar		**2 167 656**	**2 535 852**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	19	10 381	3 378
Fordringar hos intresseföretag		0	2 500
Derivat	26	2 171	5 621
Övriga kortfristiga fordringar		30 028	67 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	15 564	12 952
Summa kortfristiga fordringar		*58 144*	*91 992*
Likvida medel		*30 504*	*36 666*
Summa omsättningstillgångar		**88 648**	**128 658**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 256 304**	**2 664 511**

20241001011180

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		562 160	540 319
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		100 389	463 128
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**662 599**	**1 003 497**
Innehav utan bestämmande inflytande		60 152	62 577
Summa eget kapital		**722 751**	**1 066 073**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	22	182 696	263 569
Långfristiga räntebärande skulder	24	452 031	362 843
Övriga långfristiga skulder	24	522 651	483 432
Derivat	26	26 600	-
Summa långfristiga skulder		**1 183 978**	**1 109 844**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	293 676	411 615
Leverantörsskulder		10 442	13 686
Aktuella skatteskulder		4 737	5 127
Övriga kortfristiga skulder	24	12 162	33 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	28 558	25 068
Summa kortfristiga skulder		**349 575**	**488 594**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 256 304**	**2 664 511**

20241001011181

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**519 575**	**547 683**	**1 067 308**	**29 919**	**1 097 227**
Årets resultat			-83 988	-83 988	-2 284	-86 271
Övrigt totalresultat			-		-	-
Summa Totalresultat 2022-01-01-2022-12-31	**-**	**-**	**-83 988**	**-83 988**	**-2 284**	**-86 271**
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott	-	20 744	-	20 744	1 312	22 056
Nyemission					36 352	36 352
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-2 722	-2 722
Transaktion under samma bestämmande inflytande		0	-567	-567	-	-567
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**20 744**	**-567**	**20 177**	**34 941**	**55 118**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**540 319**	**463 128**	**1 003 497**	**62 577**	**1 066 073**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**540 319**	**463 128**	**1 003 497**	**62 577**	**1 066 073**
Årets resultat			-362 737	-362 737	-2 424	-365 162
Övrigt totalresultat			-		-	-
Summa Totalresultat 2023-01-01-2023-12-31	**-**	**-**	**-362 737**	**-362 737**	**-2 424**	**-365 162**
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott	-	21 841	-	21 841		21 841
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**21 841**	**0**	**21 841**	**-**	**21 841**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**562 160**	**100 391**	**662 600**	**60 152**	**722 751**

20241001011182

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-441 372	-108 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	-285
Rearesultat vid försäljning av exploateringsfastigheter		-	-842
Värdeförändring derivat	27	68 302	55 273
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	334 699	31 336
Kapitaliserade räntor		7 030	3 149
Övriga poster		-1 570	
Betald inkomstskatt		-4 780	-4 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-37 691**	**-23 996**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-9 163	-12 205
Förändring av rörelseskulder		-2 323	27 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-49 177**	**-9 139**
Investeringsverksamheten			
Försäljning dotterföretag		-	5 950
Förvärv av förvaltningsfastigheter	13	-	-304 485
Avyttring av fastigheter	13	66 448	27 700
Fastighetsinvesteringar		-60 770	-46 732
Erhållen utdelning		0	5 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**5 678**	**-311 917**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		349 742	496 977
Amortering av lån		-323 927	-206 281
Utlåning		-10 319	-17 518
Erhållet aktieägartillskott		21 841	58 543
Utdelning minoritet		-	-2 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**37 337**	**328 946**
Årets kassaflöde		**-6 162**	**7 890**
Likvida medel vid årets början		**36 666**	**28 776**
Likvida medel vid årets slut		**30 504**	**36 666**

I Resultat före skatt ovan ingår följande poster		
Betalda räntor	-77 359	-46 867
Erhållna räntor	13 328	1 742

20241001011183

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning		10 282	11 300
Central administration	7	-13 410	-12 962
Bruttoresultat		**-3 128**	**-1 662**
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Rörelseresultat		**-3 128**	**-1 662**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	5 504	5 880
Finansiella kostnader	10	-13 311	-8 108
Resultat efter finansiella poster		**-10 935**	**-3 890**
Bokslutsdispositioner	11	11 115	1 771
Resultat före skatt		**180**	**-2 119**
Skatt på årets resultat	12	-1 152	-
Årets resultat		**-972**	**-2 119**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**-972**	**-2 119**

20241001011184

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		50	50
Summa materiella anläggningstillgångar		*50*	*50*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	14	662 600	616 654
Fordringar hos koncernföretag	16	135 110	178 494
Summa finansiella anläggningstillgångar		*797 710*	*795 148*
Summa anläggningstillgångar		**797 760**	**795 198**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	16	16 240	4 369
Fordringar hos intresseföretag			2 500
Övriga kortfristiga fordringar		22 902	337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	335	66
Summa kortfristiga fordringar		*39 477*	*7 272*
Likvida medel		2 117	2 477
Summa omsättningstillgångar		**41 594**	**9 748**
SUMMA TILLGÅNGAR		**839 354**	**804 947**

20241001011185

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		-	-
Summa bundet eget kapital		*50*	*50*
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		559 812	540 090
Årets resultat		-972	-2 119
Summa fritt eget kapital		*558 840*	*537 971*
Summa eget kapital		**558 890**	**538 021**
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	23	39 180	39 180
Övriga långfristiga skulder	24	220 965	191 871
Summa långfristiga skulder		**260 145**	**231 051**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		786	5 143
Skulder till koncernföretag	23	6 141	3 450
Aktuell skatteskuld		1 152	-
Övriga kortfristiga skulder		10 855	26 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 385	1 282
		20 319	35 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**839 354**	**804 947**

20241001011186

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**519 574**	**-228**	**519 396**
Disposition enligt årsstämman		-228	228	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		20 744	-	20 744
Årets resultat		-	-2 119	-2 119
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**540 090**	**-2 119**	**538 021**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**540 090**	**-2 119**	**538 021**
Disposition enligt årsstämman		-2 119	2 119	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		21 841	-	21 841
Årets resultat		-	-972	-972
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**559 812**	**-972**	**558 890**

20241001101187

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		180	-2 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Kapitaliserade räntor		3 692	662
Erhållna och lämnade koncernbidrag	11	-11 115	-1 771
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-7 243	-3 228
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-3 590	-1 789
Förändring av övriga kortfristiga skulder		10 366	4 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-467	-135
Investeringsverksamheten			
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-	-50
Förvärv av dotterföretag		-	-100
Lämnade aktieägartillskott	14	-23 346	-96 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 346	-97 129
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		93 745	182 237
Amortering lån		-80 650	-54 744
Utlåning		-46 783	-121 789
Återbetalda lån		35 300	72 805
Erhållna aktieägartillskott		21 841	20 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 453	99 253
Årets kassaflöde		-360	1 989
Likvida medel vid årets början		2 477	488
Likvida medel vid årets slut		2 117	2 477

I Resultat före skatt ovan ingår följande poster		
Betalda räntor	-6 439	-4 760
Erhållna räntor	2 501	3 393

20241001011188

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET
Vincero Fastigheter 5 AB med organisationsnummer 559299-5467 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 4, c/o Vincero AB, 111 44 Stockholm.

TILLÄMPADE REGELVERK
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Boards (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

Vincero Fastigheter 5 AB förvärvade Vincero Fastigheter 4 AB 2021-03-19 (som i sin tur förärvade Vincero Fastigheter 3 AB samma dag) i samband med en intern omstrukturering. Den interna omstruktureringen är en transaktion under samma bestämmande inflytande då den skedde utan förändring i verksamhetens ägarstruktur och innebär att Vincero Fastigheter 5 AB övertog platsen som moderbolag i koncernen. Då transaktioner under samma bestämmande inflytande inte regleras i IFRS har koncernen i enlighet med IAS 8 valt en ändamålsenlig och etablerad princip som baseras på de bokförda värdena i den överlåtande koncernen "predecessor basis of accounting", innebärande att ingen omvärdering har skett av tillgångar och skulder i förhållande till redovisade värden i den tidigare koncernen. Principen innebär vidare att jämförelseinformation från den överlåtande koncernen för perioden innan transaktionen visas.

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.

20241001011189

Redovisning av intresseföretag och gemensamt styrda företag
Joint ventures är arrangemang där bolaget har gemensamt bestämmande inflytande och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Tillgångar och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras. Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förslut redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som "Övriga värdepappersinnehav". Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

INTÄKTSREDOVISNING
Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Hyresintäkter
Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid utom i de fall rabatter lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler.

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

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

SKATTER
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totaltresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms som sannolikt att de kan utnyttjas.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med den andra tidpunkten. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som en tillgång. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter".

20241001011190

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

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

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

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

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

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,
- finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, samt
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

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

Finansiella 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.

20241001101191

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

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

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

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER
Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar
Att upprätta de finansiella rapporterna i enligt med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

REDOVISNINGSPRINCIPER
Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats av externa värderare. Värderingarna baseras på en kombinerad tillämpning av *ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Denna process* beskrivs mer utförligt i not 4.

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

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

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV
Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas *antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av* komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda och under åren 2016-2023 bedömer företagsledningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts. Koncernen påverkas ej av IASB:s ändrade definition av rörelseförvärv i IFRS 3.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV
I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

20241001011192

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. Finanspolicyn bildar ett ramverk av *riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för* finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRISK

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

Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

	2023-12-31		2022-12-31	
År	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2023	0	0%	436 875	34%
2024	330 884	25%	258 496	20%
2025	370 065	28%	144 708	11%
2026	352 700	27%	258 719	20%
2027	19 376	1%	21 614	2%
2028 -->	232 430	18%	163 478	13%
Summa:	**1 305 455**	**100%**	**1 283 890**	**100%**

På raden för år 2028 och senare ingår 53 (18) mkr hypotekslån med ensidig option att förlänga varpå slutförfall i dagsläget är okänt.

FINANSIERINGSRISK

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

KREDITRISK

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en fiansiell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande a reverslån samt vid placeringar av överskottslikiditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2023 till 27 Mkr (27), se not 17. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	9 085	26 598
Kortfristiga fordringar	58 144	91 992
Likvida medel	30 504	36 666
Maximal exponering för kreditrisk	**97 733**	**155 256**

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

	2023-12-31		2022-12-31	
År	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2023	0	0%	1 157 157	96%
2024	1 186 335	95%	0	0%
2025	42 800	3%	27 175	2%
2026	0	0%	0	0%
2027	19 376	2%	21 614	2%
2028	244	0%	0	0%
Summa:	1 248 755	100%	1 205 946	100%

56,7 (77,7) mkr avser räntefria reverser och har därför exkluderats från tabellen ovan.

20241001011193

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 2023-12-31		
Andra långfristiga fordringar		9 085
Derivat	30 529	0
Hyres- och kundfordringar		10 381
Övriga kortfristiga fordringar		30 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 564
Likvida medel		30 504
Summa	**30 529**	**95 562**
Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		452 031
Derivat	26 600	0
Övriga långfristiga skulder		522 651
Kortfristiga räntebärande skulder		293 676
Leverantörsskulder		10 442
Övriga kortfristiga skulder		12 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28 558
Summa	**26 600**	**1 319 520**

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31		
Andra långfristiga fordringar		26 598
Derivat	72 232	0
Hyres- och kundfordringar		3 378
Övriga kortfristiga fordringar		67 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 952
Likvida medel		36 666
Summa	**72 232**	**147 135**
Finansiella skulder i balansräkningan 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		362 843
Derivat, långfristiga	0	0
Övriga långfristiga skulder		483 432
Kortfristiga räntebärande skulder		411 615
Leverantörsskulder		13 686
Övriga kortfristiga skulder		33 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 068
Summa	**0**	**1 329 742**

20241001011194

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 8 127 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 2023 var 32 procent (40). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

20241001101195

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter	76 812	62 020
Serviceintäkter	2 503	2 108
Fastighetsskatt	888	794
Övriga intäkter	1 775	1 175
Summa	81 978	66 096

I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 3 391 (2 902) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr.

Not 5 Leasing - leasegivare

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

	Koncernen	
Förfallotidpunkt	2023	2022
Inom ett år	28 056	23 742
Senare än ett år men inom fem år	32 333	36 164
Senare än fem år	-	-
Summa	60 389	59 906

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-3 516	-2 630
Taxebundna kostnader	-10 314	-9 156
Försäkringspremier	-839	-798
Summa	-14 669	-12 583

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Ernst & Young AB	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag	-1 246	-1 259	-56	-53
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-30	-130	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	-1 276	-1 389	-56	-53

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 intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Andelar i intresseföretagets resultat	-	285	-	-
Summa	-	285	-	-

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	95	2	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	5 504	5 980
Summa finansiellaintäkter	95	2	5 504	5 980

20241001011196

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-65 418	-44 154	-469	-200
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-1 175	-787
Räntekostnader, ägare	-12 872	-9 183	-11 640	-7 121
Övriga finansiella kostnader	-7 450	-1 980	-27	-
Summa	**-85 740**	**-55 317**	**-13 311**	**-8 108**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	11 313	7 135
Lämnade koncernbidrag	-198	-5 365
Summa	**11 115**	**1 771**

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-4 662	-2 639	-1 152	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	81 703	25 851	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-830	-1 147	-	-
Summa	**76 211**	**22 066**	**-1 152**	-

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning årets skattekostnad	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-441 372	-108 337	160	-2 119
Skatt enligt gällande skattesats	90 923	22 317	-37	436
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6 787	14 408	1	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27	-1 006	-	-10
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	3 592	-2 809	-	23
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-15 449	-7 262	-1 116	-449
Skatt hänförlig till tidigare år	39	265	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-9 654	-3 847	-	-
Summa	**76 211**	**22 066**	**-1 152**	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2023-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2023-12-31 uppgår till 15 066 730 (16 104 570) kronor.

20241001101197

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 40 (40) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen av ett externt oberoende värderingsinstitut och verkligt värde anges utefter dessa marknadsvärderingar. Samtliga fastigheter värderas utifrån avkastningsmetoden och den framtida intjäningsförmåga. För fastigheter som är belägna i ett utpekat utvecklingsområde i gällande översiktsplan utförs även en byggrättsvärdering. Den värderingsmetod som ger högst utfall anges som fastighetens verkliga värde.

Avkastningsmetoden baseras på en femårig kassaflödeskalkyl med nuvärdesberäkning av de framtida kassaflödena. För respektive fastighet och objekt görs individuella bedömningar avseende marknadshyra, vakanstid och eventuellt investeringsbehov. Drifts- och underhållskostnader har baserats på bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder utefter värderarens erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar där kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt.

Exploateringskalkylen bygger på bedömd exploateringsgrad som baseras på skisser över förväntad exploatering i området. Sedan görs en prisobservation av byggrättsvärde genom att jämföra avtal/markanvisningar avseende bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform under 2023. 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	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	2 442 644	2 192 934
Årets inköp	22 268	353 047
Årets försäljningar	-	-72 000
Orealiserade värdeförändringar	-334 699	-31 336
Summa	**2 130 213**	**2 442 644**

Värderingsantaganden kassaflödesanalys	Snitt	
Årlig inflation, %	2,00%	
Viktad kalkylränta, %	8,08%	
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	5,96%	
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,00%	
** med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång*		

Värderingsantaganden byggrättsvärdering	Snitt	
Byggrättsvärde	9 949	kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,60	
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	2,34	år
Riskavdrag	13,12	%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering		
Värdeparameter	Antagande	Snitt (Tkr)
Hyresnivå	+/- 5%	63 559 / -63 559
Avkastningskrav	+/- 0,5%	75 213 / -63 585
Långsiktig vakansgrad	+/- 5%	73 286 / -73286
Kalkylränta	+/- 0,5%	22 268 / -21 683

Område	Marknadsvärde (Mkr)
Huddinge	1 039
Segeltorp	172
Stockholm	610
Uppsala	108
Umeå	201
Summa	2 130

20241001101198

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	616 654	519 575
Inköp	-	100
Aktieägartillskott	45 946	96 979
Vid årets slut	***662 600***	***616 654***
Totalt redovisat värde	***662 600***	***616 654***

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

Namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel (%)	Eget kapital	Resultat 2023	Redovisat värde
Vincero Fastigheter 4 AB	559172-6954	Stockholm	100 000	100	520 874	-23 062	562 160
Vincero Fastigheter 6 AB	559365-9484	Stockholm	500	100	76 046	-2 592	80 290
Vincero Fastigheter 7 AB	559370-5014	Stockholm	500	100	19 776	-363	20 150
					616 696	-26 017	662 600

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen	
Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	9 653
Andel av företagets resultat	-	285
Försäljning	-	-9 938
Vid årets slut	-	-

Not 16 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	178 494	127 023
Tillkommande	34 516	124 276
Amorteringar	-77 900	-72 805
Summa	**135 110**	**178 494**

Kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	4 369	3 680
Förändring under året	11 871	689
Summa	**16 240**	**4 369**

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd handpenning	9 000	26 500	-	-
Övrigt	85	98	-	-
Summa	**9 085**	**26 598**	**-**	**-**

Not 18 Pågående nyanläggning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-	50	-
Inköp	-	-	-	50
Summa	-	-	50	50

20241001101199

Not 19 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	11 470	3 378	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 089	-	-	-
Summa	**10 381**	**3 378**	**-**	**-**

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	8 286	3 269	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	28	-	-
Förfallna 31-90 dagar	208	39	-	-
Förfallna > 90 dagar	2 976	47	-	-
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	**11 470**	**3 382**	**-**	**-**
Avsättning för osäkra kundfordringar	-351	-3	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-738	-	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	**10 381**	**3 378**	**-**	**-**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansieringskostnad	5 870	5 998	-	-
Upplupna intäkter	6 125	3 816	-	-
Övriga poster	3 569	3 137	335	66
Summa	**15 564**	**12 952**	**335**	**66**

Not 21 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

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

Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld avseende	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
- obeskattade reserver	4 401	3 571	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	177 484	245 118	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	811	14 880	-	-
Summa	**182 696**	**263 569**	**-**	**-**

Uppskjuten skattekostnad	
IB Uppskjuten skatteskuld	263 569
Omvärdering fastigheter	-68 510
Förändring obeskattade reserver	830
Derivat	-14 069
Skattemässiga avskrivningar	876
UB Uppskjuten skatteskuld	**182 696**

20241001012200

Not 23 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
Långfristiga skulder	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående värde	39 180	-
Nya lån	-	39 180
Summa	**39 180**	**39 180**

Kortfristiga skulder	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående värde	3 450	3 697
Förändring under året	2 691	-247
Summa	**6 141**	**3 450**

Not 24 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga skulder	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Banklån	451 670	337 843	-	-
Derivat	26 600	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	522 651	515 918	260 145	191 871
Summa	**1 000 921**	**853 761**	**260 145**	**191 871**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	251 559	346 701	-	-
Övriga skulder	52 491	90 912	10 000	26 000
Summa	**304 050**	**437 613**	**10 000**	**26 000**
Totalt	**1 304 971**	**1 291 374**	**270 145**	**217 871**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	304 050	436 631	10 000	26 000
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	894 056	680 231	133 720	46 700
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	106 865	174 512	126 425	145 171
Totalt	**1 304 971**	**1 291 374**	**270 145**	**217 871**

Vincero Fastigheter 3 AB-Koncernen har ränteteckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Inom Vincero Fastigheter 5 AB-koncernen finns LTV krav på mellan 65-75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. Samtliga kovenater har uppfyllts för 2023. 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 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Förutbetalda hyresintäkter	12 682	12 290	-	-
Upplupna räntekostnader	12 835	10 696	1 329	1 128
Övriga poster	3 041	4 960	56	153
Summa	**28 558**	**27 946**	**1 385**	**1 282**

Not 26 Derivat

Koncernen där Vincero Fastigheter 5 AB är moderbolag tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består av cap-kontrakt och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. Redovisning av derivatinstrument sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen som värdeförändring derivat. När forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

	Koncernen	
Totala värden derivat	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående verkligt värde	72 232	127 506
Värdeförändring swap/cap	-3 623	5 327
Tillkommande värdepapper	173	0
Värdeförändring värdepapper	-64 853	-60 600
Utgående verkligt värde	**3 929**	**72 232**

20241001012O1

Not 27 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	715 395	727 337	-	-
Pantsatta internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	2 264 751	2 417 519	642 450	616 504
Summa	**3 041 062**	**3 205 772**	**642 450**	**616 504**

Not 28 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	568 156	657 157
Summa	**-**	**-**	**568 156**	**657 157**

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 29 Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och i vissa fall andra bolag som kan anses som närstående, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Inköp av managementtjänster görs från Vincero AB (559005-1131). Försäljning av tjänster från moderbolaget Vincero Fastigheter 5 AB sker uteslutande till dotterbolagen Vincero Fastigheter 4 AB, Vincero Fastigheter 6 AB samt Vincero Fastigheter 7 AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
Transaktioner med närstående	2023	2022	2023	2022
Försäljning av tjänster	-	-	10 312	11 300
Inköp av tjänster	-15 054	-13 281	-13 488	-12 045
Finansiella intäkter	-	-	5 500	5 880
Finansiella kostnader	-14 166	-9 195	-12 816	-7 908
Poster i balansräkningen	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fordran på närstående	-	2 500	151 360	193 298
Skulder till närstående	185 346	162 890	189 377	144 726

Moderbolagets skulder till närstående består av skulder till ägarbolagen F Holmström Holding 4 AB och Vincero Fastigheter AB samt till F Holmström Fastigheter AB. Koncernens skulder till närstående är mot samma motpart som moderbolagets samt gentemot minoritetsägaren i JV Lärkstaden; Lärkstaden Bostad AB. Samtliga fordringar i moderbolaget är på de tre dotterbolagen som nämns ovan.

Not 30 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

20241001012O2

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Efter räkenskapsårets slut har fastigheterna Fjärdingen 27:5 och 27:6 i Uppsala avytlrats (totalt ca. 3 700 kvm LOA).

Koncernen har förvärvat en fastighet i Huddinge kommun via en bolagsaffär som sedan sålts vidare till den nyetablerade Vincero Fastigheter 8 AB-koncernen som ägs till lika delar av Vincero Fastigheter AB och F. Holmström Holding 4 AB.

Detaljplanen för Storängen Etapp 4 gick i april 2024 ut för granskning och förväntas vinna laga kraft Q4 2024 med ca. 2 850 byggrätter.

Not 32 Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	559 812 368
årets vinst	-972 449
	558 839 919
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	558 839 919
	558 839 919

Årsredovisningens undertecknande
Styrelsen intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av bolaget ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför. Styrelsen intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 april 2024

Roberto Rutili
Ordförande

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 ~~24~~ april 2024
Ernst & Young AB

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

Building a better working world

20241001012O3

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 5 AB för år 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

20241001012O4

Building a better working world

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 förvaltning av Vincero Fastigheter 5 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 april 2024

Ernst & Young AB

Fredrik Hävrén
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited