20230502153632

Årsredovisning för

Sjödalen Fastigheter Holding AB

559066-3331

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjödalen Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24/4 2023. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 24/4 2023

Roberto Ruti
Styrelseordförande

20230302156633

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter Holding AB, 559066-3331, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 100% av Vincero Fastigheter 3 AB, org nr. 559040-3183, och ingår i en koncern där Vincero Fastigheter 5 AB, org nr 559299-5467 med säte i Stockholm, är högsta moderbolag för koncernen. Företagets verksamhet utgörs av investeringar i dotterbolag samt utförande av ekonomiska, administrativa och organistatoriska tjänster samt rådgivning åt dotterbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2022	*2021*	*2020*	*Belopp i kr* *2019*
Nettoomsättning	306 935	324 530	303 954	309 108
Resultat efter finansiella poster	23 478	203 180	577 634	764 419
Soliditet, %	12	9	9	8

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	50 000		6 549 649
Aktieägartillskott, erhållna			2 500 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			110 025
Vid årets slut	**50 000**		**9 159 674**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 9 159 674 kronor, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	9 049 649
årets resultat	110 025
Totalt	9 159 674
disponeras för	
balanseras i ny räkning	9 159 674
Summa	9 159 674

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

20230502155634

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		306 935	324 530
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		306 935	324 530
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-393 482	-411 180
Summa rörelsekostnader		-393 482	-411 180
Rörelseresultat		-86 547	-86 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*2*	4 873 282	4 873 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	*3*	-4 763 257	-4 583 446
Summa finansiella poster		110 025	289 830
Resultat efter finansiella poster		23 478	203 180
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		86 547	86 652
Summa bokslutsdispositioner		86 547	86 652
Resultat före skatt		110 025	289 832
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		110 025	289 832

20230502155635

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*4*	15 077 532	12 327 532
Fordringar hos koncernföretag	*5*	60 915 937	60 915 937
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 993 469	73 243 469
Summa anläggningstillgångar		75 993 469	73 243 469
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		884 150	251 634
Övriga fordringar		11 048	11 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 569	15 918
Summa kortfristiga fordringar		904 767	278 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		90 953	10 572
Summa kassa och bank		90 953	10 572
Summa omsättningstillgångar		995 720	289 352
SUMMA TILLGÅNGAR		76 989 189	73 532 821

20230502153635

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
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		9 049 649	6 259 817
Årets resultat		110 025	289 832
Summa fritt eget kapital		9 159 674	6 549 649
Summa eget kapital		9 209 674	6 599 649
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	6	39 800 000	39 800 000
Övriga skulder		25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		64 800 000	64 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 966 515	2 120 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 000	12 300
Summa kortfristiga skulder		2 979 515	2 133 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 989 189	73 532 821

20230502115637

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 extraordinära intäkter och kostnader.

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	4 873 276	4 873 276
Ränteintäkter, övriga	6	-
Summa	**4 873 282**	**4 873 276**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-2 885 500	-2 885 500
Räntekostnader, övriga	-1 865 886	-1 687 500
Övriga finansiella kostnader	-11 871	-10 446
Summa	**-4 763 257**	**-4 583 446**

20230502156388

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 787 532	9 787 532
-Aktieägartillskott	2 750 000	6 000 000
Vid årets slut	18 537 532	15 787 532
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-3 460 000	-3 460 000
Vid årets slut	-3 460 000	-3 460 000
Redovisat värde vid årets slut	**15 077 532**	**12 327 532**

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*	*Kapital andel i %*	*Rösträtts andel i %*	*Redovisat värde*
Sjödalen Fastigheter 1 AB, 559066-5609, Stockholm	50 000	100	100	7 000 000
Sjödalen Fastigheter 2 AB, 559084-1804, Stockholm	500	100	100	3 427 532
Sjödalen Fastigheter 3 AB, 559084-1796, Stockholm	500	100	100	950 000
Sjödalen Fastigheter 4 AB, 559084-1820, Stockholm	500	100	100	3 700 000
				15 077 532

	Eget kapital	*Resultat*
Sjödalen Fastigheter 1 AB, 559066-5609, Stockholm	3 323 660	-2 539 049
Sjödalen Fastigheter 2 AB, 559084-1804, Stockholm	168 023	-675 809
Sjödalen Fastigheter 3 AB, 559084-1796, Stockholm	168 703	-341 605
Sjödalen Fastigheter 4 AB, 559084-1820, Stockholm	144 679	-933 142

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 915 937	60 915 937
Redovisat värde vid årets slut	**60 915 937**	**60 915 937**

Not 6 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Moderbolag	39 800 000	39 800 000
	39 800 000	**39 800 000**

20230502153639

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Andelar i dotterföretag	15 077 532	12 327 532
Andra ställda säkerheter	60 915 937	60 915 937
Summa ställda säkerheter	**75 993 469**	**73 243 469**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Koncernuppgifter

Moderbolag 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 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den 24 / 4 2023

Roberto Rutili
Styrelseordförande

Andreas Rutili
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2023
Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20230502156 40

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjödalen Fastigheter Holding AB, org.nr 559066-3331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjödalen Fastigheter Holding AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjödalen Fastigheter Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Sjödalen 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 de 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.

20230502155411

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 Sjödalen Fastigheter Holding AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Sjödalen 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 24 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

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

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 5, 559299-5467, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022.

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 2022 av 44 aktiebolag. Se not 13 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 58 112 kvadratmeter LOA och 10 155 kvadratmeter BOA. Projektportföljen bedöms omfatta närmre 4 800 byggrätter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året genom en ny helägd underkoncern (Vincero Fastigheter 6 AB) förvärvat fyra kommersiella fastigheter i Segeltorp, Huddinge kommun, med avsikten att driva detaljplan med förändrat användningsområde till bostäder. Koncernen har även genom dotterföretaget Vincero Fastigheter 7 AB förvärvat 63% i Lärkstaden JV AB som äger 11 bostadsfastigheter i Umeå, Vännäs och Skellefteå.

Underkoncernen Vincero Fastigheter 3 AB har under året fortsatt arbetet med planprocesserna i Storängen, Huddinge kommun, och Örnsberg i Stockholm kommun. Båda dessa detaljplaner gick under Q2 2022 ut på Samråd och bedöms vinna laga kraft under våren 2024. I Uppsala har bostadsdelen av en fastighet avstyckats och avyttrats till en bostadsrättsförening. Samtliga 40 lägenheter i bostadsrättsföreningen har renoverats och färdigställts och 21 av dessa var vid årets slut sålda. Fastigheten Mandelblomman 9 i Spånga, Stockholm kommun, som koncernen var delägare till genom ett JV har under året avyttrats.

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 66,1 (59,3) mkr och består främst av hyresintäkter. Den ökade omsättningen beror på nyförvärvade fastigheter i Segeltorp samt i Umeå och Skellefteå via Lärkstaden. Administrationskostnaderna uppgår under året till 16,6 (11,5) mkr vilket till största del avser dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB med koncern. Ökning av skäl som att omsättningen har ökat. Resultat före skatt för helåret uppgår till -108 (1 387) mkr och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -31 (1 242) mkr.
Negativaärdeförändringar beror främst på lägre byggrättsvärde jämfört med fregående år i VF3-koncernen, medan värdeförändring i nytillkomna fastigheter är positiv. Finansnetto uppgick till -55 (-29) mkr, en ökning av kostnader till följd av större lånevolym. Årets skatt uppgår till 22 (-285) mkr varav 25 (-282) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -86 (1 102) mkr. Balansomslutningen uppgår till 2 665 (2 403) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 1 066 (1 097) mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 63 (30) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -22 (-1) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -308 (-153) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 338 (139) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 37 (29) mkr.

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	66 096	59 267	59 457	57 780	50 482
Driftnetto	49 326	43 608	44 097	44 111	38 125
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-31 336	1 241 911	0	0	0
Resultat efter skatt	-86 271	1 101 848	1 659	7 320	33 702
Balansomslutning	2 664 511	2 402 609	1 079 680	982 724	871 247
Belåningsgrad [1]	53%	45%	E/T	E/T	E/T
Avkastning på eget kapital [2]	-8%	171%	1%	4%	37%
Avkastning på totalt kapital [3]	1%	2%	3%	3%	8%
Soliditet [4]	40%	46%	18%	20%	21%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 300	35	0	0	9
Bruttoresultat	-1 662	-241	-32	-34	-120
Resultat efter skatt	-2 119	-228	-32	13	194
Balansomslutning	804 947	650 798	104	160	195 128
Soliditet [4]	67%	80%	74%	68%	100%

(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet

(2) Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

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

(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut. Utvecklingen av detaljplanerna i Örnsberg och Storängen fortskrider enligt plan.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	540 090 395
Årets resultat	-2 118 943
Summa	**537 971 452**

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	537 971 452
Summa	**537 971 452**

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	4,5	66 096	59 267
Nettoomsättning		**66 096**	**59 267**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6	-12 583	-11 001
Underhållskostnader		-2 066	-2 240
Fastighetsskatt		-2 121	-2 418
Driftnetto		**49 326**	**43 608**
Administrationskostnader	7	-16 644	-11 486
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	285	5 871
Resultat före finansiella poster		**32 967**	**37 993**
Finansiella intäkter	9	2	159
Finansiella kostnader	10	-55 317	-29 121
Förvaltningsresultat		**-22 348**	**9 031**
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		842	6 628
Resultat vid försäljning av andelar		-223	-
Värdeförändring derivat	27	-55 273	129 170
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-31 336	1 241 911
Resultat före skatt		**-108 337**	**1 386 741**
Skatt på årets resultat	12	22 066	-284 892
Årets resultat		**-86 271**	**1 101 848**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**-86 271**	**1 101 848**
Resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	-83 988	1 073 874
Minoritetsintresse	-2 284	27 974

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	2 442 644	2 192 934
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 442 644*	*2 192 934*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	-	9 653
Derivat	27	66 611	127 984
Andra långfristiga fordringar	17	26 598	26 873
Summa finansiella anläggningstillgångar		*93 208*	*164 510*
Summa anläggningstillgångar		**2 535 852**	**2 357 444**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	20	3 378	1 728
Fordringar hos intresseföretag		2 500	-
Derivat	27	5 621	-
Övriga kortfristiga fordringar		67 541	6 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12 952	8 287
Summa kortfristiga fordringar		*91 992*	*16 389*
Likvida medel		*36 666*	*28 776*
Summa omsättningstillgångar		**128 658**	**45 165**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 664 511**	**2 402 609**

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		540 319	519 575
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		463 128	547 683
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**1 003 497**	**1 067 308**
Innehav utan bestämmande inflytande		62 577	29 919
Summa eget kapital		**1 066 073**	**1 097 226**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	23	263 569	287 978
Långfristiga räntebärande skulder	25	362 843	355 817
Övriga långfristiga skulder	25	483 432	423 613
Derivat	27	-	360
Summa långfristiga skulder		**1 109 844**	**1 067 768**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	411 615	205 846
Leverantörsskulder		13 686	11 343
Aktuella skatteskulder		5 127	4 987
Derivat	25,27	-	118
Övriga kortfristiga skulder		33 098	2 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	25 068	12 641
Summa kortfristiga skulder		**488 594**	**237 615**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 664 511**	**2 402 609**

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 2021-01-01	**50**	**156 850**	**37 690**	**194 590**	**661**	**195 251**
Justering utgående balans 2020-12-31			-1 284	-1 284	1 284	-
Totalresultat						
Årets resultat			1 073 874	1 073 874	27 974	1 101 848
Övrigt totalresultat			-		-	-
Summa Totalresultat 2021-01-01-2021-12-31	**-**	**-**	**1 073 874**	**1 073 874**	**27 974**	**1 101 848**
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott	-	519 575	-	519 575	-	519 575
Transaktion under samma bestämmande inflytande		-156 850	-562 597	-719 447	-	-719 447
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**362 725**	**-562 597**	**-199 872**	**-**	**-199 872**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**519 575**	**547 683**	**1 067 308**	**29 919**	**1 097 227**
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**

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-108 337	1 386 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intresseföretag och gemensamt styrda företag		-285	-5 871
Rearesultat vid försäljning av exploateringsfastigheter		-842	-6 628
Värdeförändring derivat	27	55 273	-129 170
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	31 336	-1 241 911
Kapitaliserade räntor		3 149	1 241
Betald inkomstskatt		-4 289	-1 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-23 996**	**2 804**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Föränring av rörelsefordringar		-12 205	-9 954
Förändring av rörelseskulder		27 062	6 060
Tillkommande kassa nytt moderbolag		0	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-9 139**	**-1 082**
Investeringsverksamheten			
Intern omstrukturering		-	-200 077
Försäljning dotterföretag		5 950	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	13	-304 485	-110 456
Avyttring av fastigheter	13,18	27 700	203 753
Fastighetsinvesteringar		-46 732	-36 945
Erlagd handpenning		-	-9 000
Erhålllen utdelning		5 650	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-311 917**	**-152 725**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		496 977	1 385 587
Amortering av lån		-206 281	-1 246 652
Utlåning		-17 518	-
Erhållet aktieägartillskott		58 543	-
Utdelning minoritet		-2 775	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**328 946**	**138 935**
Årets kassaflöde		**7 890**	**-14 872**
Likvida medel vid årets början		**28 776**	**43 648**
Likvida medel vid årets slut		**36 666**	**28 776**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-02-01 2021-12-31
Nettoomsättning		11 300	35
Central administration	7	-12 962	-276
Bruttoresultat		**-1 662**	**-241**
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Rörelseresultat		**-1 662**	**-241**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	5 880	3 344
Finansiella kostnader	10	-8 108	-3 332
Resultat efter finansiella poster		**-3 890**	**-228**
Bokslutsdispositioner	11	1 771	-
Resultat före skatt		**-2 119**	**-228**
Skatt på årets resultat	12		-
Årets resultat		**-2 119**	**-228**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**-2 119**	**-228**

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		50	-
Summa materiella anläggningstillgångar		*50*	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	14	616 654	519 575
Fordringar hos koncernföretag	16	178 494	127 023
Summa finansiella anläggningstillgångar		*795 148*	*646 598*
Summa anläggningstillgångar		**795 198**	**646 598**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	16	4 369	3 680
Fordringar hos intresseföretag		2 500	
Övriga kortfristiga fordringar		337	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	66	-
Summa kortfristiga fordringar		*7 272*	*3 712*
Likvida medel		2 477	488
Summa omsättningstillgångar		**9 748**	**4 200**
SUMMA TILLGÅNGAR		**804 947**	**650 798**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		-	-
Summa bundet eget kapital		*50*	*50*
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		540 090	519 575
Årets resultat		-2 119	-228
Summa fritt eget kapital		*537 971*	*519 346*
Summa eget kapital		**538 021**	**519 396**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		-	-
Summa obeskattade reserver		**-**	**-**
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	24	39 180	-
Övriga långfristiga skulder	25	191 871	126 409
Summa långfristiga skulder		**231 051**	**126 409**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 143	520
Skulder till koncernföretag	24	3 450	3 697
Aktuell skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder		26 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 282	777
		35 875	**4 993**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**804 947**	**650 798**

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 2021-02-01	-	-	-	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Insättning aktiekapital	50			50
Erhållna aktieägartillskott		519 575	-	519 575
Årets resultat		-	-228	-228
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**519 574**	**-228**	**519 396**
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**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-02-01 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-2 119	-228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Kapitaliserade räntor		662	47
Erhållna och lämnade koncernbidrag	11	-1 771	-
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-3 228**	**-181**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-1 789	-3 710
Förändring av övriga kortfristiga skulder		4 882	4 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-135**	**1 102**
Investeringsverksamheten			
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-50	-
Förvärv av dotterföretag		-100	-77
Lämnade aktieägartillskott	14	-96 979	-519 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-97 129**	**-519 575**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		182 237	894 384
Amortering lån		-54 744	-767 975
Utlåning		-121 789	-958 528
Återbetalda lån		72 805	831 505
Erhållna aktieägartillskott		20 744	519 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**99 253**	**518 961**
Årets kassaflöde		**1 989**	**488**
Likvida medel vid årets början		**488**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**2 477**	**488**

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.

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

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

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 motsvaranade 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.

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
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper så som de har beskrivits i årsredovisningen för 2021.

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 2016-2022 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.

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

	2022-12-31		2021-12-31	
År	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2022	0	0%	204 557	21%
2023	436 875	34%	244 461	25%
2024	258 496	20%	165 919	17%
2025	144 708	11%	58 168	6%
2026	258 719	20%	258 942	26%
2027	21 614	2%	0	0%
2028 -->	163 478	13%	53 709	5%
Summa:	**1 283 890**	**100%**	**985 756**	**100%**

På raden för år 2028 och senare ingår 18 mkr hypotekslån med ensidig option att förlänga varpå slutförfall är i dagsläget 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 2021 till 27 Mkr (18), se not 17. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar	26 598	26 873
Kortfristiga fordringar	91 992	16 389
Likvida medel	36 666	28 776
Maximal exponering för kreditrisk	**155 256**	**72 038**

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 swapkontrakt.

Räntebindning

	2022-12-31		2021-12-31	
År	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2022	0	0%	903 056	99%
2023	1 157 157	96%	5 000	1%
2024	0	0%	0	0%
2025	27 175	2%	0	0%
2026	0	0%	0	0%
2027	21 614	2%	0	0%
Summa:	**1 205 946**	**100%**	**908 056**	**100%**

77,9 (77,7) mkr avser räntefria reverser och har därför exkluderats från tabellen ovan.

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 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 balansräkningen 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		362 843
Derivat	0	0
Övriga långfristiga skulder		483 432
Kortfristiga räntebärande skulder		411 615
Leverantörsskulder		13 686
Övriga kortfristiga skulder	0	33 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 068
Summa	**0**	**1 329 742**

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2021-12-31		
Andra långfristiga fordringar		26 873
Derivat	127 984	0
Hyres- och kundfordringar		1 728
Fordringar hos intresseföretag		0
Övriga kortfristiga fordringar		6 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 287
Likvida medel		28 776
Summa	**127 984**	**72 038**
Finansiella skulder i balansräkningan 2021-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		355 817
Derivat, långfristiga	360	0
Övriga långfristiga skulder		423 613
Kortfristiga räntebärande skulder		205 846
Leverantörsskulder		11 343
Övriga kortfristiga skulder	118	2 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 641
Summa	**478**	**1 011 822**

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. Ränteswappar 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 låneolym skulle öka koncernens räntekostnad med 6 291 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 2022 var 40 procent (46). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter	62 020	56 273
Serviceintäkter	2 108	1 784
Fastighetsskatt	794	982
Övriga intäkter	1 175	228
Summa	**66 096**	**59 267**

I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 2 902 (2 766) 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	2022	2021
Inom ett år	23 742	12 654
Senare än ett år men inom fem år	36 164	36 151
Senare än fem år	-	-
Summa	**59 906**	**48 805**

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-2 630	-2 919
Taxebundna kostnader	-9 156	-7 610
Försäkringspremier	-798	-472
Summa	**-12 583**	**-11 001**

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Ernst & Young AB	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag	-1 259	-882	-53	-100
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-130	-101	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	**-1 389**	**-983**	**-53**	**-100**

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	
	2022	2021	2022	2021
Andelar i intresseföretagets resultat	285	5 871	-	-
Utdelning på andelar i intresseföretag	-	-	-	-
Summa	**285**	**5 871**	**-**	**-**

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	2	-	0	2 471
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	5 880	873
Summa finansiellaintäkter	**2**	**0**	**5 880**	**3 344**

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-44 154	-23 868	-200	-15
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-787	-
Räntekostnader, ägare	-9 183	-3 857	-7 121	-3 316
Övriga finansiella kostnader	-1 980	-1 396	-	-
Summa	**-55 317**	**-29 121**	**-8 108**	**-3 332**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	-	-	7 135	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-5 365	-
Periodiseringsfond, årets förändring	-	-	0	-
Summa	**0**	**0**	**1 771**	**0**

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-2 639	-2 653	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	25 851	-281 545	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-1 147	-694	-	-
Summa	**22 066**	**-284 892**	-	-

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning årets skattekostnad	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-108 337	1 386 741	-2 119	-228
Skatt enligt gällande skattesats	22 317	-285 669	436	47
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	14 408	11 694	-	-1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 006	-7 147	-10	0
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	-2 809	603	23	-46
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-7 262	-3 686	-449	-
Skatt hänförlig till tidigare år	265	-75		-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-3 847	-612	0	-
Summa	**22 066**	**-284 892**	**0**	**0**

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2022-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2022-12-31 uppgår till 16 104 570 (196 252) kronor.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 40 (26) 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 2021. 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	2 192 934	-
Årets inköp	353 047	110 316
Årets försäljningar	-72 000	-
Omklassificeringar	-	840 707
Orealiserade värdeförändringar	-31 336	1 241 911
Summa	**2 442 644**	**2 192 934**

Värderingsantaganden kassaflödesanalys	**Snitt**
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	7,26%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	5,16%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,00%

** med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång*

Värderingsantaganden byggrättsvärdering	**Snitt**	
Byggrättsvärde	12 253	kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,72	
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	2,76	år
Riskavdrag	15,4	%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering		
Värdeparameter	**Antagande**	**Snitt (Tkr)**
Hyresnivå	+/- 10%	136 604 / -136 604
Avkastningskrav	+/- 0,5%	94 059 / -78 029
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	31 245 / -31 245

Område	Marknadsvärde (Mkr)
Huddinge	1 230
Segeltorp	242
Stockholm	650
Uppsala	122
Umeå	199
Summa	**2 443**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Ackumulerade anskaffningsvärden	2021-12-31	2021-12-31
Vid årets början	519 575	-
Inköp	100	519 575
Aktieägartillskott	96 979	-
Vid årets slut	***616 654***	***519 575***
Totalt redovisat värde	***616 654***	***519 575***

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 2022	Redovisat värde
Vincero Fastigheter 4 AB	559172-6954	Stockholm	100 000	100	522 096	-17 581	540 319
Vincero Fastigheter 6 AB	559365-9484	Stockholm	500	100	74 532	-1 653	76 185
Vincero Fastigheter 7 AB	559370-5014	Stockholm	500	100	139	-11	150
					596 767	**-19 245**	**616 654**

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen	
Ackumulerade anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	9 653	3 783
Andel av företagets resultat	285	5 870
Försäljning	-9 938	0
Vid årets slut	**0**	**9 653**

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Org.nr.	Säte	Redovisat värde
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439	Stockholm	0

Not 16 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	127 023	-
Tillkommande	124 276	127 023
Amorteringar	-72 805	-
Summa	**178 494**	**127 023**

Kortfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	3 680	-
Förändring under året	689	3 680
Summa	**4 369**	**3 680**

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd handpenning	26 500	26 500	-	-
Övrigt	98	373	-	-
Summa	**26 598**	**26 873**	-	-

Not 18 *Exploateringsfastigheter*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	995 036	-	-
Pågående nybyggnad	-	0	-	-
Omklassificeringar	-	-791 283	-	-
Förvärv	-	0	-	-
Försäljningar	-	-203 753	-	-
Summa	-	**0**	-	-

Not 19 Pågående nyanläggning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	12 526	-	-
Inköp	-	37 113	50	-
Försäljningar	-	-216	-	-
Omklassificeringar	-	-49 424	-	-
Summa	-	-	50	-

Not 20 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	3 378	1 728	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Summa	3 378	1 728	-	-

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	3 269	107	-	-
Förfallna < 30 dagar	28	-	-	-
Förfallna 31-90 dagar	39	1	-	-
Förfallna > 90 dagar	47	1 808	-	-
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	3 382	1 916	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-3	-	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar		-188	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	3 378	1 728	-	-

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansieringskostnad	5 998	2 897	-	-
Upplupna intäkter	3 816	2 696	-	-
Övriga poster	3 137	2 695	66	-
Summa	12 952	8 287	66	-

Not 22 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

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

Not 23 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld avseende	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
- obeskattade reserver	3 571	2 190	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	245 118	259 583	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	14 880	26 205	-	-
Summa	263 569	287 978	-	-

Uppskjuten skattekostnad	
IB Uppskjuten skatteskuld	287 978
Omklassificering fastigheter	-
Omvärdering fastigheter	-4 965
Förändring obeskattade reserver	1 381
Förändring avseende sålda fastigheter	-9 072
Derivat	-11 325
Skattemässiga avskrivningar	-428
UB Uppskjuten skatteskuld	263 569

Not 24 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
Långfristiga skulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående värde	-	-
Nya lån	39 180	-
Amorteringar	-	-
Summa	**39 180**	**-**

Kortfristiga skulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående värde	3 697	-
Förändring under året	-247	3 697
Summa	**3 450**	**3 697**

Not 25 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga skulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Banklån	337 843	355 817	-	-
Derivat	-	360	-	-
Övriga långfristiga skulder	515 918	423 615	191 871	126 409
Summa	**853 761**	**779 792**	**191 871**	**126 409**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	346 701	189 595	-	-
Derivat	-	118	-	-
Övriga skulder	90 912	16 251	26 000	-
Summa	**437 613**	**205 964**	**26 000**	**-**
Totalt	**1 291 374**	**985 756**	**217 871**	**126 409**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	436 631	205 964	26 000	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	680 231	726 083	46 700	10 000
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	174 512	53 709	145 171	116 409
Totalt	**1 291 374**	**985 756**	**217 871**	**126 409**

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 2022. 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. Alla värden på derivat är positiva och inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förutbetalda hyresintäkter	12 290	7 626	-	-
Upplupna räntekostnader	10 696	2 872	1 128	677
Övriga poster	4 960	2 143	153	100
Summa	**27 946**	**12 641**	**1 282**	**777**

Not 27 Derivat

Vincero Fastigheter 5 AB tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består av ränteswappar 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	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående verkligt värde	127 506	-1 664
Värdeförändring swappar	5 327	1 959
Tillkommande värdepapper	-	127 211
Värdeförändring värdepapper	-60 600	-
Utgående verkligt värde	**72 232**	**127 506**

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	727 337	563 260	-	-
Pantsatta internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	2 417 519	2 205 250	616 504	519 575
Summa	**3 205 772**	**2 829 426**	**616 504**	**519 575**

Not 29 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	657 157	-
Summa	**-**	**-**	**657 157**	**-**

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 30 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	2022	2021	2022	2021
Försäljning av tjänster	-	-	11 300	2 950
Inköp av tjänster	-13 281	-10 248	-12 045	-2 915
Finansiella intäkter	-	141	5 880	3 344
Finansiella kostnader	-9 195	-3 988	-7 908	-3 316

	Koncernen		Moderbolaget	
Poster i balansräkningen	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordran på närstående	2 500	-	193 298	130 703
Skulder till närstående	162 890	43 709	144 726	47 406

Moderbolagets skulder till närstående är i sin helhet skulder till ägarbolagen F Holmström Holding 4 AB och Vincero 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 31 Definition av nyckeltal

Nyckeltal	Definition
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde
Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	Årets resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut. Utvecklingen av detaljplanerna i Örnsberg och Storängen fortskrider enligt plan.

Not 33 Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	540 090 395
årets vinst	-2 118 943
	537 971 452
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	537 971 452
	537 971 452

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 2023

Roberto Rutili
Ordförande

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2023
Ernst & Young AB

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

Building a better working world

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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 för Vincero Fastigheter 5 AB.

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 2022 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 2022 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.

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 räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31 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 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 eller 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 24 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited