

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

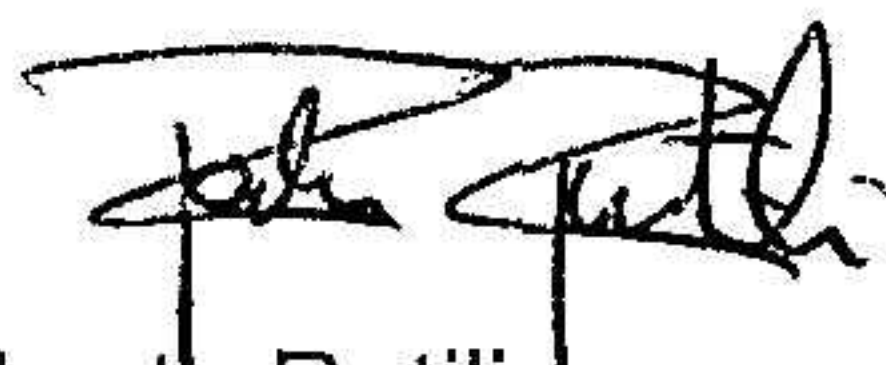
för

**Vincero Fastigheter 6 AB**  
**559365-9484**

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 6 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma **28 / 4** 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den **28** april 2025



Roberto Rutili  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

**Vincero Fastigheter 6 AB**  
**559365-9484**

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	5
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	8
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderbolagets rapport över kassaflöden	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	23

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 6 AB, 559365-9484, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024.

## VINCERO FASTIGHETER 6 AB

### Moderbolaget

Bolagets verksamhet består i att indirekt äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt utgöra managementfunktion gentemot dessa. Bolaget har inga anställda personer utan har ett managementavtal med Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2024 av 4 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 4 fastigheter belägna i Segeltorp, Huddinge kommun. Totalt förvaltas 6 203 kvadratmeter LOA. Projektportföljen bedöms omfatta närmre 400 byggrätter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Fortsatt fokus på processen för framtagande av ett planprogram för utveckling av bostäder för koncernens fastigheter i Segeltorp, Huddinge kommun. Förväntad planstart är andra halvåret av 2025 med en lagakraftvunnen detaljplan Q4 2027, vilket förväntas ge byggrätter om ca. 400 bostäder. Under året har hela fastigheten Ängen 4 renoverats och en ny hyresgäst har flyttat in under hösten 2024.

## 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, akademien 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 6 AB ägs till 100 % av Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467.

## KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 4,8 (5,5) mkr och består främst av hyresintäkter. Administrationskostnaderna uppgick under året till -1,6 (-1,1) mkr. Resultat före skatt för helåret uppgick till -4,7 (-72) mkr och innehöll värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -1,2 (-70) mkr. Finansnetto uppgick till -5,6 (-5,6) mkr. Årets skatt uppgick till 0,2 (13,8) mkr som i sin helhet avsåg uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -1 (-58) mkr. Balansomslutningen uppgick till 224,9 (217,7) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 122,5 (112,4) mkr. Koncernen har inga minoritetsägare. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -4,2 (-11,9) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -5,8 (-0,5) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 10 (11,4) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 2,1 (2,1) mkr.

## EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 802	5 520	2 076
Driftnetto	3 735	4 592	1 684
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-1 200	-70 102	122 312
Resultat efter skatt	-1 170	-58 098	90 187
Balansomslutning	224 943	217 738	286 891
Belåningsgrad <sup>(1)</sup>	45%	47%	34%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	neg	neg	114%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	0%	4%	1%
Soliditet <sup>(4)</sup>	54%	52%	55%

## EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	623	589	762
Bruttoresultat	623	589	762
Resultat efter skatt	-2 640	-2 592	-1 653
Balansomslutning	123 928	113 639	112 167
Soliditet <sup>(4)</sup>	68%	67%	59%

(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.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	87 296 383
Årets resultat	-2 640 161
<b>Summa</b>	<b>84 656 222</b>

### Styrelsen föreslår:

i ny räkning balanseras	84 656 222
<b>Summa</b>	<b>84 656 222</b>

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter	4,5	4 802	5 520
<b>Nettoomsättning</b>		<b>4 802</b>	<b>5 520</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	6	-871	-769
Underhållskostnader		-76	-39
Fastighetsskatt		-120	-120
<b>Driftnetto</b>		<b>3 735</b>	<b>4 592</b>
Administrationskostnader	7	-1 640	-1 125
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 095</b>	<b>3 467</b>
Finansiella intäkter	8	1 204	1 187
Finansiella kostnader	9	-6 764	-6 781
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-3 465</b>	<b>-2 127</b>
Värdetförändring derivat	22	-24	173
Orealiserad värdetförändring förvaltningsfastigheter	12	-1 200	-70 102
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>-4 689</b>	<b>-72 056</b>
Lämnade och erhållna koncernbidrag	10	3 312	121
Skatt på årets resultat	11	207	13 837
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 170</b>	<b>-58 098</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-1 170</b>	<b>-58 098</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>		
Moderföretagets aktieägare	-1 170	-58 098
Minoritetsintresse		

2025050801266

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	176 963	172 346
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>176 963</u>	<u>172 346</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar på koncernföretag	14	39 180	39 180
Derivat	21	-	173
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 180</u>	<u>39 353</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>216 143</b>	<b>211 699</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 888	1 789
Derivat	21	149	-
Övriga kortfristiga fordringar		484	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 222	1 326
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 743</u>	<u>3 883</u>
<i>Likvida medel</i>		2 057	2 156
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 800</b>	<b>6 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>224 943</b>	<b>217 738</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		91 541	80 240
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		30 919	32 090
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>122 511</b>	<b>112 380</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>122 511</b>	<b>112 380</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	17	11 003	11 210
Långfristiga räntebärande skulder	19	-	14 283
Övriga långfristiga skulder	19	27 043	27 175
Långfristiga skulder till koncernföretag	18	9 000	9 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 046</b>	<b>61 668</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	19	52 533	39 587
Leverantörsskulder		622	221
Aktuella skatteskulder		19	536
Skulder till koncernföretag		516	1 580
Övriga kortfristiga skulder		254	183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 443	1 583
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 386</b>	<b>43 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>224 943</b>	<b>217 738</b>

2025050801267

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2025050801268

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	50	68 200	90 187	158 437	158 437
Årets resultat			-58 098	-58 098	-58 098
Övrigt totalresultat			-	-	-
<b>Summa Totalresultat 2023-01-01-2023-12-31</b>			-58 098	58 098	-58 098
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Erhållna aktieägartillskott		12 040		12 040	12 040
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		12 040		12 040	12 040
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	50	80 240	32 090	112 380	112 380
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	50	80 240	32 090	112 380	112 380
Årets resultat			-1 170	-1 170	-1 170
Övrigt totalresultat			-	-	-
<b>Summa Totalresultat 2023-01-01-2024-12-31</b>	-	-	-1 170	-1 170	-1 170
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Erhållna aktieägartillskott		11 300		11 300	11 300
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		11 300		11 300	11 300
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	50	91 540	30 921	122 511	122 511

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-4 689	-72 056
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Värdeförändring derivat	21	24	-173
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	1 200	70 102
Övrigt		-	232
Betald inkomstskatt		-517	-482
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-3 982</b>	<b>-2 377</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		481	-589
Förändring av rörelseskulder		-731	-928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 232</b>	<b>-3 894</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Fastighetsinvesteringar	12	-5 817	-482
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 817</b>	<b>-482</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		27 175	14 464
Amortering av lån		-28 525	-15 081
Erhållet aktieägartillskott		11 300	4 068
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>9 950</b>	<b>3 451</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-99</b>	<b>-925</b>
Likvida medel vid årets början		2 156	3 081
Likvida medel vid årets slut		2 057	2 156
<b>I resultatet före skatt ovan ingår följande poster</b>			
Betalda räntor		-5 992	-4 944
Erhållna räntor		3 378	1 176

2025050801269

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	4	623	589
<b>Bruttoresultat</b>		<b>623</b>	<b>589</b>
Övriga externa kostnader	7	-1 416	-711
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-793</b>	<b>-122</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	8	968	959
Finansiella kostnader	9	-3 608	-3 550
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 433</b>	<b>-2 713</b>
Bokslutsdispositioner	10	793	121
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 640</b>	<b>-2 592</b>
Skatt på årets resultat	11	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 640</b>	<b>-2 592</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-2 640</b>	<b>-2 592</b>

2025050801270

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående projekt		1 563	380
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 563</u>	<u>380</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	13	101 621	95 121
Fordringar hos koncernföretag	14	13 600	13 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>115 221</u>	<u>108 721</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 784</b>	<b>109 101</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 676	2 016
Övriga kortfristiga fordringar		254	809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	630	1 043
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 560</u>	<u>3 868</u>
<i>Likvida medel</i>		584	670
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 144</b>	<b>4 538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 928</b>	<b>113 639</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		87 296	78 588
Årets resultat		-2 640	-2 592
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>84 656</u>	<u>75 996</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 706</b>	<b>76 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till koncernföretag	18	9 000	9 000
Övriga långfristiga skulder	19	27 175	27 175
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 175</b>	<b>36 175</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		610	140
Skulder till koncernföretag		2 379	1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	58	14
		<u>3 047</u>	<u>1 418</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 928</b>	<b>113 639</b>

2025050801271

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2025050801272

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	50	68 200 -	1 653	66 597
Disposition enligt årsstämman	-	1 653	1 653	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		12 041	-	12 041
Årets resultat		-	-2 592	-2 592
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	50	78 588	-2 592	76 046
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	50	78 588	-2 592	76 046
Disposition enligt årsstämman		-2 592	2 592	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		11 300	-	11 300
Årets resultat		-	-2 640	-2 640
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	50	87 295	-2 640	84 706

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-2 640	-2 592
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Erhållna och lämnade koncernbidrag	10	-792	-121
Betald skatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-3 432</b>	<b>-2 713</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-2 693	6 492
Förändring av övriga kortfristiga skulder		1 629	117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 496</b>	<b>3 896</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-1 183	-341
Lämnade aktieägartillskott		-6 500	-7 371
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 683</b>	<b>-7 712</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		4 546	-
Lämnade koncernbidrag		-3 754	-
Upptagna lån		27 175	-
Amortering lån		-27 175	-
Erhållna aktieägartillskott		11 301	4 068
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>12 093</b>	<b>4 068</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-86</b>	<b>252</b>
Likvida medel vid årets början		670	418
Likvida medel vid årets slut		584	670

2025050801273

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

#### ALLMÄNT OM BOLAGET

Vincero Fastigheter 6 AB med organisationsnummer 559365-9484 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 4, c/o Vincero AB, 111 44 Stockholm.

#### TILLÄMPADE REGELVERK

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

#### FÖRUTSÄTTNING VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

#### KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Indata för värdering till verkligt värde:

- Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

#### KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen.

#### 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.

#### INTÄKTSREDOVISNING

Intäktssredovisning 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 intäktssredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

#### Hysesintäkter

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

#### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteutgifter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteutgifter 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. 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 dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med den andra tidpunkten. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som en tillgång. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter".

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

## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:

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

### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

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

### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet*

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

*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 i enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendationer RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

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. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikator 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.

#### **NYA OCH ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER**

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements börjar gälla den 1 januari 2027. Koncernen kommer att undersöka effekterna av denna framgent. Inga övriga nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### **Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i 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 12.

#### **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.

#### **VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

#### **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 2022-2024 bedömer företagsledningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts. Koncernen påverkas ej av IASB:s ändrade definition av rörelseförvärv i IFRS 3.

### Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

#### LIKVIDITETSRIK

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

#### Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

År	2024-12-31		2023-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2024	-	0%	39 600	49%
2025	52 533	59%	41 458	51%
2026	-	0%	-	0%
2027	27 175	31%	-	0%
2028	-	0%	-	0%
2029 ->	9 000	10%	9 000	0%
<b>Summa:</b>	<b>88 708</b>	<b>100%</b>	<b>90 058</b>	<b>100%</b>

#### FINANSIERINGSRIK

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

#### KREDITRIK

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	39 180	39 180
Kortfristiga fordringar	6 743	3 883
Likvida medel	2 057	2 156
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>47 980</b>	<b>45 219</b>

#### MARKNADSRISK

##### Ränterisk

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

##### Räntebindning

År	2024-12-31		2023-12-31	
	Nom. belopp	Andel	Nom. belopp	Andel
2024	-	0%	53 883	66%
2025	79 708	100%	27 175	34%
2026	-	0%	-	0%
2027	-	0%	-	0%
2028	-	0%	-	0%
2029	9 000	0%	9 000	0%
<b>Summa:</b>	<b>88 708</b>	<b>100%</b>	<b>90 058</b>	<b>100%</b>

### 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
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2024-12-31</b>		
Andra långfristiga fordringar		39 180
Derivat	149	-
Övriga kortfristiga fordringar		484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 222
Likvida medel		2 057
<b>Summa</b>	<b>149</b>	<b>42 943</b>

<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2024-12-31</b>		
Övriga långfristiga skulder		27 043
Långfristiga skulder till koncernföretag		9 000
Kortfristiga räntebärande skulder		52 533
Leverantörsskulder		622
Övriga kortfristiga skulder		254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 443
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>90 895</b>

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31</b>		
Andra långfristiga fordringar		39 180
Derivat	173	-
Övriga kortfristiga fordringar		768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 326
Likvida medel		2 156
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>43 430</b>

<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		14 283
Övriga långfristiga skulder		27 175
Långfristiga skulder till koncernföretag		9 000
Kortfristiga räntebärande skulder		39 587
Leverantörsskulder		221
Övriga kortfristiga skulder		183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 583
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>92 032</b>

2025050801278

### VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet.

Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs därför inte för dessa poster. Majoriteten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde enligt nivå 2. Räntecappar är värderade enligt nivå 2, medan derivat i form av forward purchase kontrakt gällande förvaltningsfastigheter har värderats enligt nivå 3. Ingen överföring mellan nivåer har skett.

### HANTERING AV RÄNTERISK

Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i koncernens resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt koncernens strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att ränteutgifterna ökar om marknadsräntorna stiger, eller att koncernen binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan. För att hantera denna risk så har koncernen en finanspolicy som fastställts av styrelsen som reglerar riskmandat samt så använder koncernen räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad med 529 tkr.

### HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditeten per 31 december 2024 var 68 procent (67). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

#### Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	4 632	5 459	-	-
Serviceintäkter	56	-	-	-
Fastighetsskatt	48	47	-	-
Övriga intäkter	66	14	623	589
<b>Summa</b>	<b>4 802</b>	<b>5 520</b>	<b>623</b>	<b>589</b>

Av moderbolagets intäkter avser 100% (100%) koncernföretag.

#### Not 5 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen i koncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Vincero Fastigheter 6 är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkter beräknade på aktuella hyreskontrakt exklusive förlängningsoptioner, parkeringsplatser, garage, tillägg och fastighetsskatt. Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3-5 år långa och indexregleras ofta årligen.

	Koncernen	
	2024	2023
<b>Förfallotidpunkt</b>		
Inom ett år	1 659	399
Senare än ett år men inom fem år	5 981	3 284
Senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 640</b>	<b>3 683</b>

#### Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-142	-133
Taxebundna kostnader	-627	-536
Försäkringspremier	-102	-100
<b>Summa</b>	<b>-871</b>	<b>-769</b>

#### Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB	-165	-71	-101	-14
Revisionsuppdrag	-	-	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-165</b>	<b>-71</b>	<b>-101</b>	<b>-14</b>

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 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	29	12	16	7
Ränteintäkter, koncernföretag	1 175	1 175	952	952
<b>Summa finansiellaintäkter</b>	<b>1 204</b>	<b>1 187</b>	<b>968</b>	<b>959</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-3 194	-5 505	-2 189	-2 921
Räntekostnader, koncernföretag	-630	-630	-630	-630
Övriga finansiella kostnader	-2 939	-645	-789	-
<b>Summa</b>	<b>-6 764</b>	<b>-6 781</b>	<b>-3 608</b>	<b>-3 550</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	3 312	121	4 546	121
Lämnade koncernbidrag	-	-	-3 754	-
<b>Summa</b>	<b>3 312</b>	<b>121</b>	<b>792</b>	<b>121</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-357	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	207	14 339	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-	-145	-	-
<b>Summa</b>	<b>207</b>	<b>13 837</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>				
Resultat före skatt	-1 377	-71 934	-2 640	-2 592
Skatt enligt gällande skattesats	284	14 818	544	534
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-246	2	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	92	-2	-	-
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	987	-	-	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-893	-920	-544	-534
Skatt hänförlig till tidigare år	-	78	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-16	-66	-	-
Övrigt	-	-73	-	-
<b>Summa</b>	<b>207</b>	<b>13 837</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2024-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2024-12-31 uppgår till 0 kr (118) kr.

2025050801281

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 4 (4) 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 intjäningsförmågan. För fastigheter som är belägna i ett utpekad utvecklingsområde i gällande översiktsplan utförs även en byggrättsvärdering. Den värderingsmetod som ger högst utfall anges som fastighetens verkliga värde.

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

Exploateringskalkylen bygger på bedömd exploateringsgrad som baseras på skisser över förväntad exploatering i området. Sedan görs en prisobservation av byggrättsvärde genom att jämföra avtal/markanvisningar avseende bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform under 2024. Bedömda kostnader för att riva befintlig byggnad, sanera mark samt åtaganden att bygga allmän plats, lokalgaror, parker etc. dras sedan av. Kalkylen belastas slutligen med en diskontering som baseras på bedömd tid till plan samt ett generellt riskavdrag för eventuella förseningar, mindre byggrättsvolym samt förhöjda exploateringskostnader. Riskavdraget och värdet som diskonteras utgörs av övervärdet mellan kassaflödesvärderingen och byggrättsvärderingen. I kalkylen återläggs slutligen det diskonterade kassaflödet för perioden förväntad tid till plan.

För båda värderingsmetoderna upprättas en ortsprisvärdering med jämförbara transaktioner och markanvisningar.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	172 346	241 966
Årets inköp	5 817	482
Orealiserade värdeförändringar	-1 200	-70 102
<b>Summa</b>	<b>176 963</b>	<b>172 346</b>

### Värderingsantaganden kassaflödesanalys

	Snitt
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	8,01%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	6,00%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,02%

\* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

### Värderingsantaganden byggrättsvärdering

	Snitt
Byggrättsvärde	10 000 kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,7
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	4 år
Riskavdrag	20 %

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Snitt (Tkr)
Hyresnivå	+/- 5%	5 802 / -5 802
Avkastningskrav	+/- 0,5%	5 818 / -4 923
Långsiktig vakansgrad	+5%	-7 391
Kalkylränta	+/- 0,5%	4 119 / -3 932

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

Ackumulerade anskaffningsvärden	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	95 121	95 121
Aktieägartillskott	6 500	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>101 621</b>	<b>95 121</b>
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>101 621</b>	<b>95 121</b>

**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	Redovisat värde
						2024	
Prati Fastigheter Holding AB	559365-9476	Stockholm	500	100	108 649	3 707	101 621
					108 649	3 707	101 621

**Not 14 Fordringar på koncernföretag**

Långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	39 180	-	13 600	-
Tillkommande	-	39 180	-	13 600
<b>Summa</b>	<b>39 180</b>	<b>39 180</b>	<b>13 600</b>	<b>13 600</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansieringskostnad	241	290	241	290
Övriga poster	981	1 036	389	753
<b>Summa</b>	<b>1 222</b>	<b>1 326</b>	<b>630</b>	<b>1 043</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget**

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

**Not 17 Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatteskuld avseende	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
- obeskattade reserver	336	336	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	10 636	10 839	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	31	35	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 003</b>	<b>11 210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Uppskjuten skattekostnad**

IB Uppskjuten skatteskuld	11 210	25 405
Omvärdering fastigheter	-247	-14 441
Förändring obeskattade reserver	-	145
Derivat	-5	35
Skattemässiga avskrivningar	45	66
<b>UB Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>11 003</b>	<b>11 210</b>

Not 18 Skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Ingående värde	9 000	-	9 000	-
Nya lån	-	9 000	-	9 000
<b>Summa</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>

Not 19 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Banklån	-	14 283	-	-
Övriga långfristiga skulder	27 043	36 175	27 175	36 175
<b>Summa</b>	<b>27 043</b>	<b>41 458</b>	<b>27 175</b>	<b>27 175</b>

**Kortfristiga räntebärande skulder**

Banklån	52 533	39 587	-	-
<b>Summa</b>	<b>52 533</b>	<b>39 587</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalt</b>	<b>79 576</b>	<b>81 045</b>	<b>27 175</b>	<b>27 175</b>

Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	52 533	39 587	-	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	27 043	41 458	27 175	27 175
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>79 576</b>	<b>81 045</b>	<b>27 175</b>	<b>27 175</b>

Vincero Fastigheter 6 AB-Koncernen har räntetäckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Inom Vincero Fastigheter 6 AB-koncernen finns LTV krav på 65-75 % baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. Samtliga kovenanter har uppfyllts för 2024. För det fall kovenanter inte uppfylls så kan detta leda till omförhandling av villkor, att ytterligare säkerheter krävs, eller att krediter sägs upp helt eller delvis. Alla värden på derivat är positiva och inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	799	830	-	-
Upplupna räntekostnader	354	495	-	-
Övriga poster	290	258	58	14
<b>Summa</b>	<b>1 443</b>	<b>1 583</b>	<b>58</b>	<b>14</b>

Not 21 Derivat

Vincero Fastigheter 6 AB tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består av räntecappar. 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.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Totala värden derivat</b>		
Ingående verkligt värde	173	-
Värdeförändring cap	-24	173
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>149</b>	<b>173</b>

Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	54 464	54 464	-	-
Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag	142 140	113 677	-	97 748
<b>Summa</b>	<b>196 604</b>	<b>168 141</b>	<b>-</b>	<b>97 748</b>

### Not 23 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	52 533	53 883
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52 533</b>	<b>53 883</b>

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

### Not 24 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 Fastigheter 5 AB. Försäljning av tjänster från moderbolaget Vincero Fastigheter 6 AB sker uteslutande till dotterbolagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Transaktioner med närstående</b>				
Försäljning av tjänster	-	-	623	717
Inköp av tjänster	-1 249	-901	-1 249	-901
Finansiella intäkter	1 175	1 175	952	952
Finansiella kostnader	-630	-630	-630	-630
<b>Poster i balansräkningen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fordran på närstående	44 068	40 969	19 081	15 616
Skulder till närstående	9 516	10 580	11 378	10 228

Koncernens skulder till närstående är mot samma motpart som moderbolaget. Samtliga långfristiga fordringar i moderbolaget är på dotterbolaget medan det i koncernen finns fordringar på Vincero Fastigheter 5 AB.

### Not 25 Definition av nyckeltal

#### Nyckeltal

Soliditet, %

Belåningsgrad, %

Avkastning på eget kapital, %

Avkastning på totalt kapital, %

#### Definition

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Årets resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

**Not 27 Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	87 296 383
årets vinst	-2 640 161
	<b>84 656 222</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	84 656 222
	<b>84 656 222</b>

**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 16 april 2025

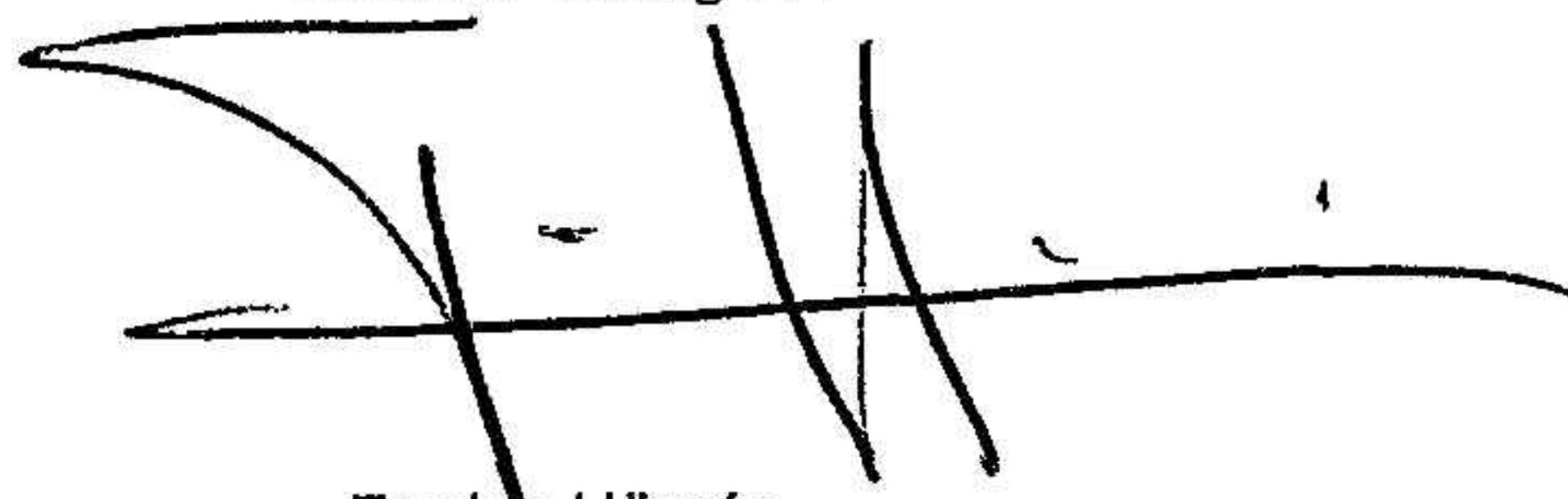


Roberto Rutili  
Ordförande



Andreas Rutili  
Styrelseledamot

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



Fredrik Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2025050801287

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 6 AB, org.nr 559365-9484

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 6 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

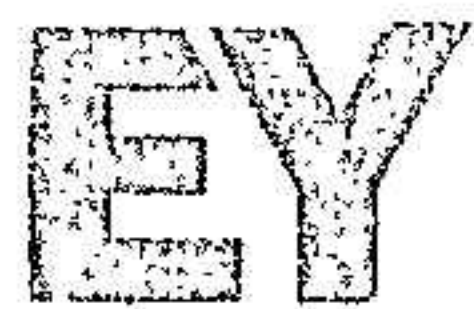
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Building a better  
working world

2025050801288

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vincero Fastigheter 6 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den 16 April 2025

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor