

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

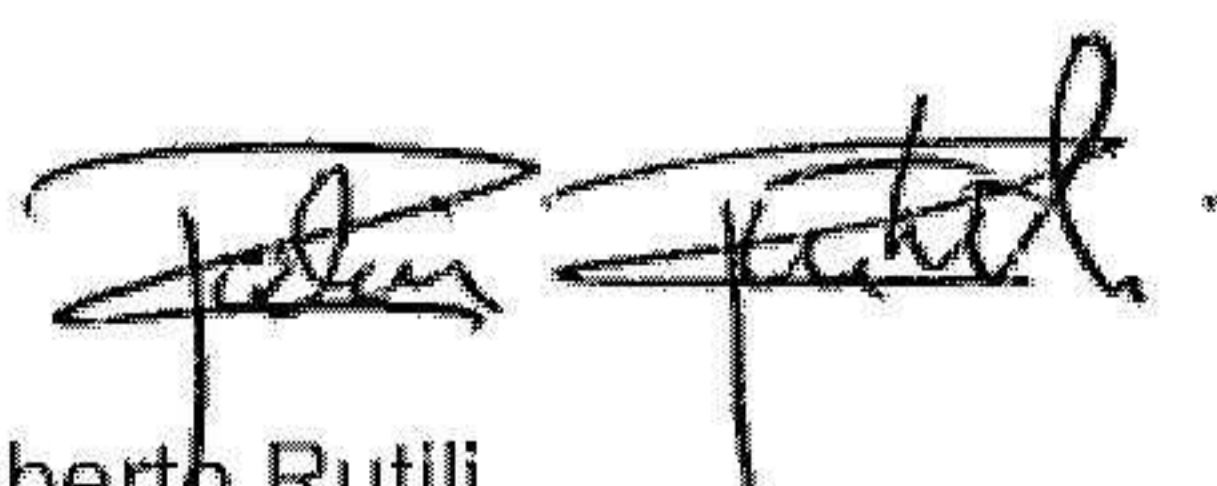
Vincero Fastigheter 4 AB
559172-6954

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 4 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 4 AB
559172-6954

Arsredovisningen omfattar:

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 4, 559172-6954, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VINCERO FASTIGHETER 4 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 25 aktiebolag. Se not 13 för mer information.

Koncernen

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

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

I Uppsala har samtliga kvarvarande bostadsrättslägenheter avyttrats (totalt 40 st lägenheter).

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 4 AB ägs till 100 % av Vincero Fastigheter 5 AB (VF5), 559299-5467, som också är moderbolag i den största koncernen. VF5 ägs till 50% av Vincero Fastigheter AB, 559040-3191, och till 50% av F. Holmström Holding 4 AB, 559279-7350.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 54 (62) mkr och består främst av hyresintäkter. Resultat före skatt för helåret uppgick till -83 (-385) mkr och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -59 (-265) mkr. Finansnettot uppgick till -64 (-64) mkr vilket är i linje med föregående år. Årets skatt uppgick till 7 (71) mkr varav 10 (73) mkr avsåg uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -80 (-325) mkr. Balansomslutningen uppgick till 1 651 (1 816) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 577 (639) mkr, varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 9 (24) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -47 (24) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 87 (-20) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -43 (-8) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 18 (21) mkr.

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	53 818	62 278	58 188	59 303	59 457
Driftnetto	41 582	48 771	44 050	43 644	44 097
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-58 534	-265 217	-158 779	1 241 911	0
Resultat efter skatt	-80 497	-325 241	-172 437	1 102 076	1 659
Balansomslutning	1 651 364	1 815 751	2 208 478	2 402 088	1 079 680
Belåningsgrad ⁽¹⁾	56%	55%	50%	45%	E/T
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	-13%	-41%	-15%	157%	1%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	1%	2%	1%	2%	3%
Soliditet ⁽⁴⁾	35%	35%	43%	50%	18%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 116	9 153	9 747	36	0
Bruttoresultat	-196	-173	-143	-87	-32
Resultat efter skatt	-23 751	-23 078	-17 581	-642	-32
Balansomslutning	860 948	847 950	872 559	851 633	104
Soliditet ⁽⁴⁾	60%	61%	60%	61%	74%

(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet

(2) Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	539 750 040
Årets resultat	-23 751 122
Summa	515 998 918

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	515 998 918
Summa	515 998 918

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

2025043008548

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	4,5	53 818	62 278
Nettoomsättning		53 818	62 278
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6	-9 124	-10 176
Underhållskostnader		-1 443	-1 658
Fastighetsskatt		-1 669	-1 673
Driftnetto		41 582	48 771
Administrationskostnader	7	-9 385	-12 772
Resultat före finansiella poster		32 197	35 999
Finansiella intäkter	8	273	70
Finansiella kostnader	9	-64 232	-63 920
Förvaltningsresultat		-31 762	-27 851
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		-5 911	-
Resultat vid försäljning av andelar		-	4 961
Värdeförändring derivat	23	13 428	-96 834
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-58 534	-265 217
Resultat före skatt		-82 779	-384 941
Bokslutsdispositioner	10	-5 074	-11 312
Skatt på årets resultat	11	7 357	71 012
Årets resultat		-80 497	-325 241

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		-80 497	-325 241
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-65 548	-323 932
Minoritetsintresse		-14 949	-1 309

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

2025043008549

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 605 094	1 756 615
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 605 094</u>	<u>1 756 615</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	15	9 018	9 018
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 018</u>	<u>9 018</u>
Summa anläggningstillgångar		1 614 112	1 765 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	16	913	7 522
Fordringar hos moderföretag och övriga		1 394	816
Derivat	23	1 926	1 998
Övriga kortfristiga fordringar		2 222	5 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 670	12 448
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>19 125</u>	<u>28 628</u>
<i>Likvida medel</i>		18 127	21 490
Summa omsättningstillgångar		37 252	50 118
SUMMA TILLGÅNGAR		1 651 364	1 815 751

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

2025043008550

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		581 024	562 082
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-12 759	52 789
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		568 314	614 921
Innehav utan bestämmande inflytande		9 117	24 066
Summa eget kapital		577 431	638 987
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	19	149 742	163 429
Långfristiga räntebärande skulder	21	63 050	329 568
Övriga långfristiga skulder	21	255 137	254 891
Långfristiga skulder till moderföretag	21	134 263	108 442
Derivat	23	13 100	26 600
Summa långfristiga skulder		615 292	882 930
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	21	431 164	252 135
Leverantörsskulder		1 439	3 046
Aktuella skatteskulder		-	2 394
Skulder till moderföretag		8 309	15 474
Övriga kortfristiga skulder		1 599	1 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	16 130	19 679
Summa kortfristiga skulder		458 640	293 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 651 364	1 815 751

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2025043008551

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	540 241	376 721	917 012	25 375	942 387
Totalresultat						
Året resultat			-323 932	-323 932	-1 309	-325 241
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
Summa Totalresultat 2023-01-01-2023-12-31	-	-	-323 932	-323 932	-1 309	-325 241
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott		21 841	-	21 841	-	21 841
Summa transaktioner med aktieägare		21 841	0	21 841	0	21 841
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	562 082	52 789	614 921	24 066	638 987
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	562 082	52 789	614 921	24 067	638 987
Totalresultat						
Året resultat			-65 548	-65 548	-14 949	-80 497
Övrigt totalresultat			-	-	-	0
Summa Totalresultat 2024-01-01-2024-12-31	-	-	-65 548	-65 548	-14 949	-80 497
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott		18 941	-	18 941	-	18 941
Summa transaktioner med aktieägare		18 941	-	18 941	0	18 941
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	581 023	-12 759	568 314	9 118	577 432

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

2025043008552

Belopp i Tkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-82 779	-384 941
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Rearesultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	-	-4 961
Värdeförändring derivat	-13 428	96 834
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	58 534	265 217
Kapitaliserade räntor	1 621	2 122
Övriga poster	-1 579	-4 364
Betald inkomstskatt	-6 063	-3 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-43 694	-34 051
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	8 877	52 982
Förändring av rörelseskulder	-12 578	4 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47 395	23 589
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	12	101 342
Fastighetsinvesteringar	12	-14 512
Kassaflöde från investeringsverksamheten	86 830	-20 204
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	190 466	324 446
Amortering av lån	-252 205	-354 128
Erhållet aktieägartillskott	18 941	21 841
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 798	-7 841
Årets kassaflöde	-3 363	-4 456
Likvida medel vid årets början	21 490	25 946
Likvida medel vid årets slut	18 127	21 490
I Resultat före skatt ovan ingår följande poster		
Betalda räntor	-63 440	-62 329
Erhållna räntor	10 551	10 631

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

2025043008553

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		10 116	9 153
Central administration	6,7	-10 312	-9 326
Bruttoresultat		-196	-173
Rörelseresultat		-196	-173
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	8	2 771	3 797
Finansiella kostnader	9	-26 522	-26 968
Resultat efter finansiella poster		-23 947	-23 344
Bokslutsdispositioner	10	196	282
Resultat före skatt		-23 751	-23 062
Skatt på årets resultat	11	-	-16
Årets resultat		-23 751	-23 078

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	-23 751	-23 078

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

2025043008554

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	13	723 697	719 497
Fordringar hos koncernföretag	14	127 910	110 615
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>851 607</i>	<i>830 112</i>
Summa anläggningstillgångar		851 607	830 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	14	7 966	15 561
Övriga kortfristiga fordringar		34	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 340	2 209
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>9 340</i>	<i>17 807</i>
<i>Likvida medel</i>		<i>1</i>	<i>31</i>
Summa omsättningstillgångar		9 341	17 838
SUMMA TILLGÅNGAR		860 948	847 950

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		539 750	543 887
Årets resultat		-23 751	-23 078
Summa fritt eget kapital		515 999	520 809
Summa eget kapital		516 049	520 859
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	20	134 263	108 442
Övriga långfristiga skulder	21	200 000	200 000
Summa långfristiga skulder		334 263	308 442
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		123	121
Skulder till moderföretag	20	7 828	15 474
Aktuell skatteskuld		16	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 670	3 038
		10 636	18 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		860 948	847 950

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2025043008556

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	539 626	-17 581	522 096
Disposition enligt årsstämman		-17 581	17 581	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		21 841	-	21 841
Årets resultat		-	-23 078	-23 078
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	543 886	-23 078	520 859
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	543 886	-23 078	520 858
Disposition enligt årsstämman		-23 078	23 078	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		18 941	-	18 941
Årets resultat		-	-23 751	-23 751
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	539 750	-23 751	516 049

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

2025043008557

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-23 751	-23 062
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Kapitaliserade räntor		1 621	2 122
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	10	-196	-282
Betald skatt		0	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-22 326	-21 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		8 467	-8 431
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-8 013	9 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21 872	-19 764
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		42 600	22 500
Amortering lån		-18 400	-57 900
Utlåning		-35 695	-24 716
Återbetalda lån		18 400	57 400
Erhållna koncernbidrag		5 270	11 595
Lämnade koncernbidrag		-5 074	-11 313
Erhållna aktieägartillskott		18 941	21 841
Lämnade aktieägartillskott		-4 200	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 842	19 407
Årets kassaflöde		-30	-357
Likvida medel vid årets början		31	388
Likvida medel vid årets slut		1	31
I Resultat före skatt ovan ingår följande poster			
Betalda räntor		-23 884	-23 357
Erhållna räntor		1 123	1 581

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Vincero Fastigheter 4 AB med organisationsnummer 559172-6954 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.

FÖRUTSÄTTNING VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

KLASSIFICERING

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

Indata för värdering till verkligt värde:

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv så kostnadsförs transaktionskostnader direkt i periodens resultat.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat. Sedan 1 januari 2020 har det kommit en ändring av definitionen av vad ett rörelseförvärv avser med målsättningen att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Ändringarna medger ett frivilligt koncentrationstest som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta förtydligande har inte påverkat koncernens bedömning då alla förvärv historiskt har avsett förvärv av förvaltningsfastigheter.

INTÄKTSREDOVISNING

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. 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 innehåller 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 intäktssredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktssredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

NEDSKRIVNINGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till 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, uppiupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppet samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och realisera skulden.

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Andelar i koncernföretag

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats av externa värderare. Värderingarna baseras på en kombinerad tillämpning av 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.

KLASSIFICERING EXPLOATERINGSFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfylla och under åren 2016-2024 bedömer företagsledningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts. Koncernen påverkas ej av IASB:s ändrade definition av rörelseförvärv i IFRS 3.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

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

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

LIKVIDITETSRIK

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

Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

Kapitalbindning

År	2024-12-31		2023-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2024	0	0%	278 734	29%
2025	431 164	48%	291 274	30%
2026	331 287	37%	293 186	30%
2027	0	0%	0	0%
2028	0	0%	0	0%
2029	134 263	15%	108 442	11%
Summa:	896 714	100%	971 636	100%

FINANSIERINGSRIK

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

KREDITRIK

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2023 till 9 Mkr (26,5), se not 15. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	9 018	9 018
Kortfristiga fordringar	17 199	26 630
Likvida medel	18 127	21 490
Maximal exponering för kreditrisk	44 344	57 138

MARKNADSRISK

Ränterisk

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

Räntebindning

År	2024-12-31		2023-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2024	0	0%	971 636	100%
2025	896 714	100%	0	0%
Summa:	896 714	100%	971 636	100%

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2024-12-31		
Andra långfristiga fordringar		9 018
Derivat	1 926	0
Hyses- och kundfordringar		913
Fordringar hos moderföretag och övriga		1 394
Övriga kortfristiga fordringar		2 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 670
Likvida medel		18 127
Summa	1 926	44 344
Finansiella skulder i balansräkningen 2024-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		63 050
Övriga långfristiga skulder		255 137
Derivat	13 100	0
Långfristiga skulder till moderföretag		134 263
Kortfristiga räntebärande skulder		431 164
Leverantörsskulder		1 439
Kortfristiga skulder till moderbolag		8 309
Övriga kortfristiga skulder		1 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 130
Summa	13 100	911 090
KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31		
Andra långfristiga fordringar		9 018
Derivat	1 998	0
Hyses- och kundfordringar		7 522
Fordringar hos moderföretag och övriga		816
Övriga kortfristiga fordringar		5 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 448
Likvida medel		21 490
Summa	1 998	57 138
Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		329 568
Övriga långfristiga skulder		254 891
Derivat	26 600	0
Långfristiga skulder till moderföretag		108 442
Kortfristiga räntebärande skulder		252 135
Leverantörsskulder		3 046
Kortfristiga skulder till moderföretag		15 474
Övriga kortfristiga skulder		1 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 679
Summa	26 600	984 341

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 3 565 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 35,0 procent (35,2).

Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning

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

I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 2 631 (2 771) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr.

Not 5 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen i koncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Vincero Fastigheter 4 är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkter beräknade på aktuella hyreskontrakt exklusive förlängningsoptioner, parkeringsplatser, garage, tillägg och fastighetsskatt. Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3-5 år långa och indexregleras ofta årligen.

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

Not 6 Driftkostnader

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

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-931	-910	-51	-56
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-30	-	-
Summa	-931	-940	-51	-56

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	273	70	3	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	2 768	3 797
Summa	273	70	2 771	3 797

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-50 069	-54 951	-22 772	-22 322
Räntekostnader, moderföretag	-2 733	-3 637	-2 733	-3 637
Övriga finansiella kostnader	-11 431	-5 332	-1 017	-1 009
Summa	-64 232	-63 920	-26 522	-26 968

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	-	-	5 270	11 595
Lämnade koncernbidrag	-5 074	-11 313	-5 074	-11 313
Summa	-5 074	-11 313	196	282

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-2 494	-2 275	-	-16
Restituerad skatt	-8	-39	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	15 844	73 646	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-5 985	-685	-	-
Summa	7 357	70 647	0	-16

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

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-82 779	-384 941	-23 751	-23 062
Skatt enligt gällande skattesats	17 052	79 298	4 893	4 751
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 198	958	1	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 169	-27	-	-
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	3 167	3 012	-	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-12 221	-11 986	-4 893	-4 767
Skatt hänförlig till tidigare år	-8	-39	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-662	-569	-	-
Summa	7 357	70 647	0	-16

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2024-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2024-12-31 uppgår till 0 (15 066) tkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 23 (25) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen av ett externt oberoende värderingsinstitut och verkligt värde anges utefter dessa marknadsvärderingar. Samtliga fastigheter värderas utifrån avkastningsmetoden och den framtida intjäningsförmåga. För fastigheter som är belägna i ett utpekat utvecklingsområde i gällande översiktsplan utförs även en byggrättsvärdering. Den värderingsmetod som ger högst utfall anges som fastighetens verkliga värde.

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

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

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

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 756 615	2 001 628
Årets inköp	14 512	20 204
Årets försäljningar	-107 500	-
Orealiserade värdeförändringar	-58 534	-265 217
Summa	1 605 094	1 756 615

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

* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

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

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

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

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	719 497	719 497
Aktieägartillskott	4 200	-
Vid årets slut	723 697	719 497
Totalt redovisat värde	723 697	719 497

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

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

Namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel (%)	Eget kapital	Resultat 2024	Redovisat värde
Vincero Fastigheter 3 AB	559040-3183	Stockholm	10 000	100	682 989	-44 793	723 697
					682 989	-44 793	723 697

Not 14 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar		
Ingående värde	110 615	143 299
Tillkommande	35 695	24 716
Återbetalda	-18 400	-57 400
Summa	127 910	110 615
Kortfristiga fordringar		
Ingående värde	15 561	6 270
Förändring under året	-7 595	9 291
Summa	7 966	15 561

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd handpenning & övrigt	9 018	9 018	-	-
Summa	9 018	9 018	-	-

Not 16 Hyres- och kundfordringar

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

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	47	5 426	-	-
Förfallna < 30 dagar	-26	-	-	-
Förfallna 31-90 dagar	67	209	-	-
Förfallna > 90 dagar	2 127	2 976	-	-
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	2 215	8 611	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 302	-351	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-	-738	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	913	7 522	-	-

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansieringskostnad	4 615	4 946	1 340	2 209
Upplupna intäkter	5 483	4 161	-	-
Övriga poster	2 571	3 340	-	-
Summa	12 670	12 447	1 340	2 209

Not 18 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Antalet aktier uppgår till 100 000 (100 000) st och kvotvärdet är 0,5 (0,5) kr per aktie.

Not 19 Uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skattekostnad

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

Not 20 Skulder till moderföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående värde	108 443	141 721
Nya lån	44 220	24 622
Amorteringar	-18 400	-57 900
Summa	134 263	108 443
Kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	-	15 474
Förändring under året	7 828	-15 474
Summa	7 828	-

Not 21 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	63 050	329 569	-	-
Derivat	13 100	26 600	-	-
Övriga långfristiga skulder	389 400	363 333	334 263	308 442
Summa	465 550	719 502	334 263	308 442
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	431 164	209 643	-	-
Övriga skulder	-	42 491	-	-
Summa	431 164	252 134	-	-
Totalt	896 714	971 636	334 263	308 442
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	431 164	252 134	-	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	465 550	719 502	334 263	200 000
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	-	-	-	108 442
Totalt	896 714	971 636	334 263	308 442

Vincero Fastigheter 4 AB-Koncernen har räntetäckningskrav 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 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 sågs upp helt eller delvis. Inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 455	8 246	-	-
Upplupna räntekostnader	7 539	9 501	2 611	2 974
Övriga poster	2 136	1 932	59	64
Summa	16 130	19 679	2 670	3 039

Not 23 Derivat

Vincero Fastigheter 4 AB tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består av CAP-kontrakt och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehåses i aktieföretag. 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 innehåses i aktieföretag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

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

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	503 260	548 260	-	-
Pantsatta internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 395 589	1 554 155	723 697	719 497
Summa	1 959 765	2 163 331	723 697	719 497

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	469 213	588 773
Summa	-	-	469 213	588 773

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 26 Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och sitt eget moderbolag och i vissa fall andra bolag som kan anses som närstående, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Inköp av managementtjänster görs från moderbolaget Vincero Fastigheter 5 AB (559299-5467). Försäljning av tjänster från moderbolaget Vincero Fastigheter 4 AB sker uteslutande till dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB (559040-3183).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Transaktioner med närstående				
Försäljning av tjänster	-	-	10 116	9 153
Inköp av tjänster	-10 798	-9 308	-10 262	-9 308
Finansiella intäkter	-	-	2 768	3 797
Finansiella kostnader	-2 733	-3 697	-2 733	-3 637
Koncernbidrag, erhållna	-	-	5 270	11 595
Koncernbidrag, lämnade	-5 074	-11 313	-5 074	-11 313
Poster i balansräkningen				
Fordran på närstående	-	969	135 876	126 176
Skulder till närstående	142 091	123 917	142 091	123 917

Koncernens skulder till närstående består uteslutande av skuld till moderbolaget, Vincero Fastigheter 5 AB (559299-5467). Även i moderbolaget är skulden i sin helhet till sitt eget moderbolag Vincero Fastigheter 5 AB och samtliga fordringar är på dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB (559040-3183).

Not 27 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 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 29 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	539 750 040
årets vinst	-23 751 122
	515 998 918
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	515 998 918
	515 998 918

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

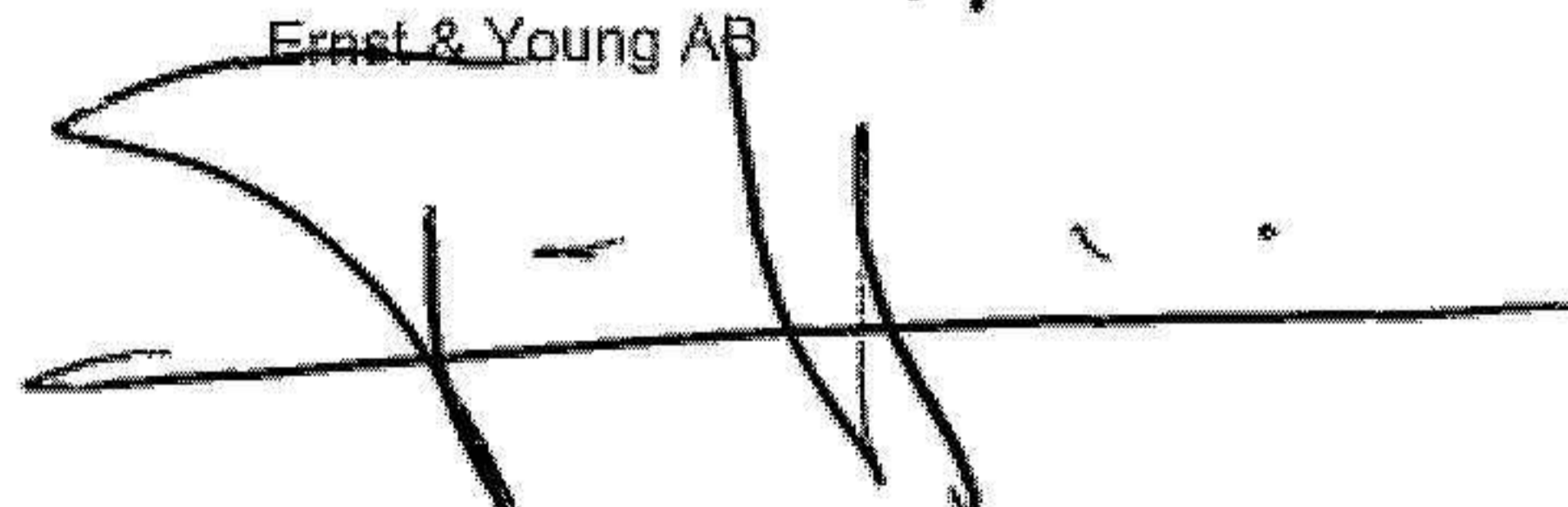


Roberto Rutili
Ordförande



Fredrik Holmström
Styrelseledamot

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



Fredric Nävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2025043008573

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 4 AB, org.nr 559172-6954

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 4 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

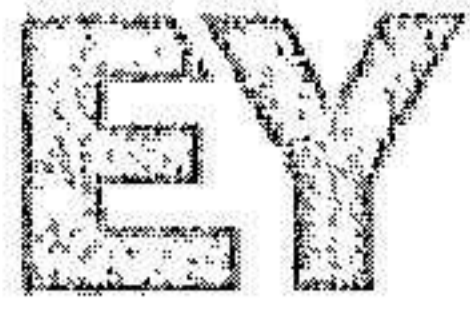
Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vincero Fastigheter 4 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Building a better
working world

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 16 April 2025

Ernst & Young AB

Fredric Havrén
Auktoriserad revisor

2025043008574