

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

Vincero Fastigheter 3 AB
559040-3183

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 3 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma *24 / 4* 2023. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den *24* april 2023


Roberto Ruffini
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

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

för

Vincero Fastigheter 3 AB
559040-3183

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 3, 559040-3183, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VINCERO FASTIGHETER 3 AB

Moderbolaget

Bolagets verksamhet består i att indirekt äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt utgöra managementfunktion gentemot dessa. Bolaget har inga anställda personer utan har ett managementavtal med Vincero Fastigheter 4 AB, 559172-6954, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2022 av 26 aktiebolag. Se not 15 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 25 fastigheter belägna i Huddinge, Stockholm och Uppsala kommun. Totalt förvaltas 54 865 kvadratmeter LOA och projektportföljen bedöms omfatta närmre 4 000 byggrätter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året inte förvärvat några nya fastigheter utan har fokuserat på driva planprocesserna i Storängen, Huddinge kommun, och Örnberg i Stockholm kommun. Båda dessa detaljplaner gick under Q2 2022 ut på Samråd och bedöms vinna laga kraft under våren 2024. I Uppsala har bostadsdelen av en fastighet avstyckats och avyttrats till en bostadsrättsförening. Samtliga 40 lägenheter i bostadsrättsföreningen har renoverats och färdigställda och 21 av dessa var vid årets slut sålda. Fastigheten Mandelblomman 9 i Spånga, Stockholm kommun, som koncernen var delägare till genom ett JV, har under året avyttrats.

INNOVATION OCH HÅLLBARHET

Genom innovativ stadsutveckling arbetar koncernen för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer. Genom ett fokuserat innovationsprogram med deltagande från ledande aktörer inom näringsliv, 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 3 AB ägs till 100 % av Vincero Fastigheter 4 AB, 559172-6954. Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467 som ägs till 50% av Vincero Fastigheter AB, 559040-3191, och till 50% av F. Holmström Holding 4 AB, 559279-7350.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 58,2 mkr (59,3) och består främst av hyresintäkter. Hyresintäkterna har sjunkit lite vilket beror på att koncernen sålde tre fastigheter föregående år. Fastighetskostnaderna har sjunkit med ca 1,5 mkr, också främst beroende på färre fastigheter i år. Resultat före skatt för helåret uppgår till -207 mkr (1 388) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -159 (1 242) mkr. Negativa värdeförändringar beror främst på lägre byggrättsvärde jämfört med föregående år. Finansnetto uppgick till -29 (-28) mkr och ligger i linje med föregående år vilket beror på att genomsnittlig räntebärande skuld har varit lägre i år jämfört med föregående år i och med försäljning av fastigheterna samt positiva utfall på swapkontrakt. Årets skatt uppgår till 48 (-285) mkr varav 51 (-282) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -155 (1 103) mkr. Balansomslutningen uppgår till 2 200 (2 394) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 1 140 (1 298) mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 25 (30) mkr). Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -4,7 (-0,7) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 14 (47) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -7,5 (-66) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 26 (24) mkr.

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	58 188	59 267	59 457	57 780	50 482
Driftnetto	44 050	43 608	44 097	44 111	38 125
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-158 779	1 241 911	0	0	0
Resultat efter skatt	-154 857	1 102 719	1 659	7 320	33 702
Balansomslutning	2 199 736	2 394 469	1 079 680	982 724	871 247
Belåningsgrad ⁽¹⁾	40%	36%	E/T	E/T	E/T
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	-13%	148%	1%	4%	36%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	1%	2%	3%	3%	9%
Soliditet ⁽⁴⁾	52%	54%	18%	20%	21%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 171	8 614	7 489	6 773	10 099
Bruttoresultat	-1 772	-1 806	-1 912	137	333
Resultat efter skatt	13 597	-5 669	12 138	19 212	20 429
Balansomslutning	856 319	850 093	821 633	678 558	458 474
Soliditet ⁽⁴⁾	81%	80%	89%	94%	94%

(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet

(2) Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

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

(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	220 742 358
Årets resultat	13 596 799
Summa	234 339 157

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	234 339 157
Summa	234 339 157

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	4,5	58 188	59 267
Nettoomsättning		58 188	59 267
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6	-10 561	-11 001
Underhållskostnader		-1 339	-2 240
Fastighetskostnader		-2 238	-2 418
Driftnetto		44 050	43 608
Administrationskostnader	7	-9 848	-11 158
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	285	5 871
Resultat före finansiella poster		34 488	38 321
Finansiella intäkter	10	1	18
Finansiella kostnader	11	-28 487	-28 437
Förvaltningsresultat		6 002	9 901
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		842	6 628
Resultat vid försäljning av andelar		-223	-
Värdeförändring derivat	28	-55 273	129 170
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	-158 779	1 241 911
Resultat före skatt		-207 431	1 387 611
Bokslutsdispositioner	12	5 022	-
Skatt på årets resultat	13	47 552	-284 892
Årets resultat		-154 857	1 102 719

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		-154 857	1 102 719
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-153 098	1 074 745
Minoritetsintresse		-1 759	27 974

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	2 001 628	2 192 934
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 001 628</u>	<u>2 192 934</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	-	9 653
Derivat	28	66 611	127 984
Andra långfristiga fordringar	18	26 500	26 873
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>93 111</u>	<u>164 510</u>
Summa anläggningstillgångar		2 094 739	2 357 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	21	111	1 728
Fordringar hos moderföretag och övriga		1 159	0
Derivat	26,28	5 621	0
Övriga kortfristiga fordringar		65 367	5 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 181	5 519
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>79 439</u>	<u>13 186</u>
<i>Likvida medel</i>		25 558	23 840
Summa omsättningstillgångar		104 997	37 025
SUMMA TILLGÅNGAR		2 199 736	2 394 469

2023050215249

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		156 850	156 850
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		957 514	1 111 151
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 114 414	1 268 051
Innehav utan bestämmande inflytande		25 375	29 919
Summa eget kapital		1 139 789	1 297 970
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	24	236 754	287 978
Långfristiga räntebärande skulder	26	270 028	355 817
Övriga långfristiga skulder	26	42 529	97 204
Långfristiga skulder till moderföretag	26	143 299	121 023
Derivat	28	-	360
Summa långfristiga skulder		692 609	862 382
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	338 018	205 846
Leverantörsskulder		4 846	9 165
Aktuella skatteskulder		4 023	4 987
Skulder till moderföretag		-	168
Derivat	26,28	-	118
Övriga kortfristiga skulder		6 713	2 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	13 737	11 323
Summa kortfristiga skulder		367 338	234 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 199 736	2 394 469

2023050215250

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	156 850	37 690	194 590	661	195 251
Justering utgående balans 2020-12-31			-1 284	-1 284	1 284	-
Totalresultat						
Året resultat			1 074 745	1 074 745	27 974	1 102 719
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
Summa Totalresultat 2021-01-01-2021-12-31	-	-	1 074 745	1 268 051	27 974	1 102 719
Transaktioner med aktieägare						
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	156 850	1 111 151	1 268 051	29 919	1 297 970
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	156 850	1 111 151	1 268 051	29 919	1 297 970
Totalresultat						
Året resultat			-153 098	-153 098	-1 759	-154 857
Övrigt totalresultat			-1 747	-1 747	-	-1 747
Summa Totalresultat 2022-01-01-2022-12-31	-	-	-154 845	-154 845	-1 759	-156 603
Transaktioner med aktieägare						
Förvärv minoritetsandel			1 208	1 208	-2 786	-1 578
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	1 208	1 208	-2 786	-1 578
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	156 850	957 514	1 114 414	25 375	1 139 789

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-207 431	1 387 611
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Resultat från intresseföretag och gemensamt styrda företag	-285	-5 871
Rearesultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-842	-6 628
Värdeförändring derivat	55 273	-129 170
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	158 779	-1 241 911
Kapitaliserade räntor	1 637	574
Betald inkomstskatt	-3 739	-1 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 392	3 007
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	6 382	-6 614
Ökning/minskning av rörelseskulder	-383	2 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 391	-710
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	14	-110 456
Avyttring av fastigheter	14	203 753
Fastighetsinvesteringar	14	-39 945
Försäljning dotterföretag	15	5 950
Erlagd handpenning		-9 000
Erhållen utdelning		5 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173	47 352
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	213 800	412 226
Amortering av lån	-206 281	-478 677
Utlåning	-15 018	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 499	-66 450
Årets kassaflöde	1 718	-19 809
Likvida medel vid årets början	23 840	43 648
Likvida medel vid årets slut	25 558	23 840

2023050215252

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning		8 171	8 614
Central administration		-9 943	-10 420
Bruttoresultat		-1 772	-1 806
Resultat från andelar i koncernföretag	9	5 611	-17 183
Rörelseresultat		3 839	-18 989
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	10	13 323	16 852
Finansiella kostnader	11	-5 231	-5 812
Resultat efter finansiella poster		11 931	-7 949
Bokslutsdispositioner	12	1 667	2 429
Resultat före skatt		13 598	-5 520
Skatt på årets resultat	13	-1	-149
Årets resultat		13 597	-5 669

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	13 597	-5 669

2023050215253

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	15	512 538	525 564
Fordringar hos koncernföretag	17	203 375	231 436
Övriga långfristiga fordringar	18	26 500	26 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>742 413</u>	<u>783 500</u>
Summa anläggningstillgångar		742 413	783 500
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående interprojekt	20	50 914	40 651
<i>Summa varulager mm</i>		<u>50 914</u>	<u>40 651</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	19	104
Aktuell skattefordran		22	-
Fordringar hos koncernföretag	17	44 998	18 916
Övriga kortfristiga fordringar		13 923	3 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 793	176
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>60 755</u>	<u>23 017</u>
<i>Likvida medel</i>		2 238	2 924
Summa omsättningstillgångar		113 907	66 592
SUMMA TILLGÅNGAR		856 319	850 093

2023050215254

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		459 302	481 636
Summa bundet eget kapital		459 352	481 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		220 742	204 615
Årets resultat		13 597	-5 669
Summa fritt eget kapital		234 339	198 946
Summa eget kapital		693 691	680 632
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		451	451
Summa obeskattade reserver		451	451
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	25	7 367	25 367
Skulder till moderföretag	26	143 299	121 023
Summa långfristiga skulder		150 666	146 390
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 195	4 419
Skulder till koncernföretag	25	3 432	17 452
Skulder till intresseföretag		-	168
Aktuell skatteskuld		-	13
Övriga kortfristiga skulder	26	3 816	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	68	567
		11 511	22 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		856 319	850 093

2023050215255

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	50	524 327	192 478	12 138	728 993
Disposition enligt årsstämman			12 138	-12 138	-
Övrigt totalresultat			-		-
Uppskrivningsfond		-42 691	-		-42 691
Årets resultat			-	5 669	5 669
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	481 636	204 615	5 669	680 632
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	481 636	204 615	-5 669	680 632
Disposition enligt årsstämman			-5 669	5 669	-
Övrigt totalresultat			-		-
Fusionsresultat			-539		-539
Uppskrivningsfond		-22 334	22 334		0
Årets resultat			-	13 597	13 597
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	459 302	220 741	13 597	693 691

2023050215256

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		13 598	-5 520
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			-
Resultat från andelar i koncernföretag		-5 611	17 183
Bokslutsdispositioner		-1 667	-2 429
Kapitaliserade räntor		1 637	0
Betald inkomstskatt		-1	-135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		7 957	9 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-13 046	-15 747
Förändring av övriga kortfristiga skulder		8 328	10 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 238	3 816
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-50	-50
Avyttring av aktier i dotterföretag		5 950	-
Fusion dotterföretag		332	33
Lämnade aktieägartillskott		-11 250	-23 500
Pågående nyanläggningar		-10 263	-32 898
Erlagd handpenning		0	-9 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 281	-65 415
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		5 022	12 401
Lämnade koncernbidrag		-3 355	-9 733
Upptagna lån		52 337	140 023
Amorterade lån		-48 061	-73 908
Utlåning		2 038	-21 579
Erhållen utdelning		3 375	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 356	47 204
Årets kassaflöde		-687	-14 395
Likvida medel vid årets början		2 924	17 319
Likvida medel vid årets slut		2 238	2 924

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Vincero Fastigheter 3 AB med organisationsnummer 559040-3183 är ett aktieföretag 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.

Redovisning av intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

Hyresintäkter

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

LEASING - LEASEGIVARE

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

SKATTER

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

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med den andra tidpunkten. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som en tillgång. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

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

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar. Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras. Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper:

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i 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 4.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

KLASSIFICERING EXPLOATERINGSFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda och under åren 2016-2022 bedömer företagsledningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts. Koncernen påverkas ej av IASB:s ändrade definition av rörelseförvärv i IFRS 3.

TILLÄGGSKÖPEKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpekillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpekillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpekilling 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	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2022	0	0%	204 557	26%
2023	338 018	43%	218 461	28%
2024	207 642	26%	160 919	21%
2025	78 818	10%	48 968	6%
2026	26 097	3%	26 442	3%
2027	0	0%	0	0%
2028	143 299	18%	121 023	16%
Summa:	793 873	100%	780 370	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 2022 till 26,5 Mkr (27), se not 18. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar	26 500	26 873
Kortfristiga fordringar	73 818	13 186
Likvida medel	25 558	23 840
Maximal exponering för kreditrisk	125 876	63 898

MARKNADSRISK

Ränterisk

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

Räntebindning

År	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2022	0	0%	780 370	100%
2023	793 873	100%	0	0%
Summa:	793 873	100%	780 370	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 2022-12-31		
Andra långfristiga fordringar		26 500
Derivat	72 232	0
Hyses- och kundfordringar		111
Fordringar hos moderföretag och övriga		1 159
Övriga kortfristiga fordringar		65 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 181
Likvida medel		25 558
Summa	72 232	125 876

Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		270 028
Övriga långfristiga skulder		42 529
Långfristiga skulder till moderföretag		143 299
Kortfristiga räntebärande skulder		338 018
Leverantörsskulder		4 846
Kortfristiga skulder till moderbolag		0
Övriga kortfristiga skulder		6 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 737
Summa	0	819 170

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2021-12-31		
Andra långfristiga fordringar		26 873
Derivat	127 984	0
Hyses- och kundfordringar		1 728
Övriga kortfristiga fordringar		5 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 519
Likvida medel		23 840
Summa	127 984	63 898

Finansiella skulder i balansräkningen 2021-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		355 817
Derivat, långfristiga	359	0
Övriga långfristiga skulder		97 204
Långfristiga skulder till moderföretag		121 023
Kortfristiga räntebärande skulder		205 846
Leverantörsskulder		9 165
Kortfristiga skulder till moderföretag		168
Övriga kortfristiga skulder	118	2 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 323
Summa	477	802 938

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

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

HANTERING AV RÄNTERISK

Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i koncernens resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt koncernens strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att ränteutgifterna ökar om marknadsräntorna stiger, eller att koncernen binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan. För att hantera denna risk så har koncernen en finanspolicy som fastställts av styrelsen som reglerar riskmandat samt så använder koncernen räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad låneolym skulle öka koncernens räntekostnad med 3 920 tkr.

HANTERING AV KAPITALRISK

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

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

Soliditeten per 31 december 2022 var 51,8 procent (54,2).
Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2022	2021
Hysesintäkter	54 436	56 273
Serviceintäkter	1 798	1 784
Fastighetsskatt	759	982
Övriga intäkter	1 194	228
Summa	58 188	59 267

I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 2 557 (2 766) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr.

Not 5 Leasing - leasegivare

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

	Koncernen	
	2022	2021
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	22 342	12 654
Senare än ett år men inom fem år	34 062	36 151
Senare än fem år	-	-
Summa	56 404	48 805

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-2 191	-2 919
Taxebundna kostnader	-7 690	-7 610
Försäkringspremier	-680	-472
Summa	-10 561	-11 001

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-984	-734	-526	-256
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-54	-101	-54	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	-1 038	-835	-580	-256

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

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

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

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Utdelning från dotterföretag	19 100	-
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-15 060	-18 957
Återföring av nedskrivningar av andelar i dotterföretag	0	1 774
Försäljning av dotterföretag	1 571	0
Summa	5 611	-17 183

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	1	18	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	13 323	16 852
Summa	1	18	13 323	16 852

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-24 030	-23 902	-1 451	-4 657
Räntekostnader, moderföretag	-3 779	-3 203	-3 779	-1 155
Övriga finansiella kostnader	-678	-1 332	-1	-
Summa	-28 487	-28 437	-5 231	-5 812

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	5 022	-	5 022	12 401
Lämnade koncernbidrag	-	-	-3 355	-9 732
Periodiseringsfond, årets förändring	-	-	0	-241
Summa	5 022	0	1 667	2 429

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-3 937	-2 653	-1	-149
Restituerad skatt	265	-		
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	52 420	-281 545	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-1 196	-694	-	-
Summa	47 552	-284 892	-1	-149

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avstämning årets skattekostnad				
Resultat före skatt	-207 431	1 387 611	13 598	-5 520
Skatt enligt gällande skattesats	42 731	-285 848	-2 801	1 137
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	14 408	11 694	4 258	366
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-976	-7 147	-3 124	-3 926
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	-2 991	673	0	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-3 869	-3 577	1 667	2 274
Skatt hänförlig till tidigare år	265	-75	-1	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-2 016	-612	0	0
Summa	47 552	-284 892	-1	-149

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2022-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2022-12-31 uppgår till 42 801 (17 583) kronor.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 25 (26) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen av ett externt oberoende värderingsinstitut och verkligt värde anges utefter dessa marknadsvärderingar. Samtliga fastigheter värderas utifrån avkastningsmetoden och den framtida intjäningsförmåga. För fastigheter som är belägna i ett utpekade 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 2022. Bedömda kostnader för att riva befintlig byggnad, sanera mark samt åtaganden att bygga allmän plats, lokalgator, parker etc. dras sedan av. Kalkylen belastas slutligen med en diskontering som baseras på bedömd tid till plan samt ett generellt riskavdrag för eventuella förseningar, mindre byggrättsvolym samt förhöjda exploateringskostnader. Riskavdraget och värdet som diskonteras utgörs av övervärdet mellan kassaflödesvärderingen och byggrättsvärderingen. I kalkylen återläggs slutligen det diskonterade kassaflödet för perioden förväntad tid till plan.

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

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	2 192 934	-
Årets inköp	39 473	110 316
Årets försäljningar	-72 000	0
Omklassificeringar	0	840 707
Orealiserade värdeförändringar	-158 779	1 241 911
Summa	2 001 628	2 192 934

Värderingsantaganden kassaflödesanalys

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

* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

Värderingsantaganden byggrättsvärdering

	Snitt
Byggrättsvärde	11 941 kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,72
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	2,39 år
Riskavdrag	14,9 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Snitt (Tkr)
Hyresnivå	+/- 10%	122 685 / -122 685
Avkastningskrav	+/- 0,5%	70 392 / -84 942
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	28 011 / -28 011

Område	Marknadsvärde (Mkr)
Huddinge	1 230
Stockholm	650
Uppsala	122
Summa	2 002

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	70 900	48 850
Inköp	50	50
Fusion	-21 598	-1 500
Försäljning	-3 650	-
Aktieägarutskott	11 250	23 500
Vid årets slut	56 952	70 900
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	481 637	524 327
Upplösning uppskrivning	-22 334	-42 690
Årets uppskrivning	-	-
Vid årets slut	459 303	481 637
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-26 973	-11 240
Återförda nedskrivningar	23 606	3 224
Nedskrivningar	-350	-18 957
Vid årets slut	-3 717	-26 973
Totalt redovisat värde	512 538	525 564

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 2022	Redovisat värde
Sjödalen Fastigheter Holding AB	559066-3331	Stockholm	500	100	9 210	110	137 762
Provberg Fastigheter Holding AB	559049-0016	Stockholm	440	88	2 419	2 091	112 927
Sjödalen Fastigheter Holding 2 AB	559084-1812	Stockholm	500	100	2 630	-549	115 234
Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB	559123-1286	Stockholm	500	100	10 555	1 347	55 405
Stradella Fastigheter Holding AB	559213-6757	Stockholm	500	100	61 454	45 286	61 993
Sjödalen Fastigheter Holding 4 AB	559138-3681	Stockholm	500	100	4 248	-182	28 467
Strumento Fastigheter Holding AB	559296-5668	Stockholm	500	100	1 146	420	750
					91 662	48 523	512 538

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

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

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

Not 17 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar		
Ingående värde	231 436	209 857
Tillkommande	-	96 441
Återbetalda	-28 061	-74 862
Summa	203 375	231 436
Kortfristiga fordringar		
Ingående värde	18 916	6 924
Förändring under året	26 082	11 992
Summa	44 998	18 916

Not 18 Andra långfristiga fordringar

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

Not 19 Exploateringsfastigheter

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

Not 20 Pågående nyanläggning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	12 526	40 651	7 753
Inköp	-	37 113	10 542	33 022
Försäljningar	-	-216	-279	-124
Omklassificeringar	-	-49 424	-	-
Summa	-	-	50 914	40 651

Not 21 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	111	1 728	19	104
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Summa	111	1 728	19	104

Aldersfördelade hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	23	107	19	104
Förfallna < 30 dagar	6	-	-	-
Förfallna 31-90 dagar	37	1	-	-
Förfallna > 90 dagar	46	1 808	-	-
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	111	1 916	19	104
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-	-188	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	111	1 728	19	104

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansieringskostnad	1 521	129	-	-
Upplupna intäkter	3 628	2 696	169	-
Övriga poster	2 031	2 695	1 624	176
Summa	7 181	5 519	1 793	176

Not 23 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

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

Not 24 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende				
- obeskattade reserver	3 325	2 190	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	218 549	259 583	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	14 880	26 205	-	-
Summa	236 754	287 978	-	-

Uppskjuten skattekostnad

IB Uppskjuten skatteskuld	287 978
Omklassificering fastigheter	0
Omvärdering fastigheter	-31 218
Förändring obeskattade reserver	1 196
Förändring avseende sålda fastigheter	-9 072
Derivat	-11 386
Skattemässiga avskrivningar	-744
UB Uppskjuten skatteskuld	236 754

Not 25 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående värde	25 367	6 367
Nya lån	-	19 000
Amorteringar	-18 000	-
Summa	7 367	25 367

Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	17 452	4 680
Förändring under året	-14 020	12 772
Summa	3 432	17 452

Not 26 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	245 026	355 818	-	-
Derivat	-	359	-	-
Övriga långfristiga skulder	210 830	218 227	150 666	146 390
Summa	455 855	574 404	150 666	146 390

Kortfristiga räntebärande skulder

Banklån	273 106	189 595	-	-
Derivat	-	118	-	-
Övriga skulder	64 912	16 251	-	-
Summa	338 016	205 964	-	-
Totalt	793 873	780 368	150 666	146 390

Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	338 018	205 964	-	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	312 556	453 381	-	-
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	143 299	121 023	150 666	146 390
Totalt	793 873	780 368	150 666	146 390

Vincero Fastigheter 3 AB-Koncernen har ränteteckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Inom Vincero Fastigheter 5 AB-koncernen finns LTV krav på mellan 65-75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. Samtliga kovenanter har uppfyllts för 2022. För det fall kovenanter inte uppfylls så kan detta leda till omförhandling av villkor, att ytterligare säkerheter krävs, eller att krediter sägs upp helt eller delvis. Alla värden på derivat är positiva och inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 321	7 626	-	-
Upplupna räntekostnader	3 508	1 704	-	186
Övriga poster	1 908	1 993	68	381
Summa	13 737	11 323	68	567

Not 28 Derivat

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

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Totala värden derivat		
Ingående verkligt värde	127 506	-1 664
Värdeförändring swappar	5 327	1 959
Värdeförändring övriga värdepapper	-60 600	-
Tillkommande värdepapper	-	127 211
Utgående verkligt värde	72 232	127 506

Not 29 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	563 260	563 260	-	-
Pantsatta internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	995 227	1 005 685	336 868	192 356
Summa	1 619 403	1 629 861	336 868	192 356

Not 30 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	602 657	609 985
Summa	-	-	602 657	609 985

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 31 Närståendetransaktioner

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Transaktioner med närstående				
Försäljning av tjänster	1 561	-	7 671	8 424
Inköp av tjänster	-9 844	-10 095	-9 844	-10 095
Finansiella intäkter	-	-	12 315	15 978
Finansiella kostnader	-3 816	-3 768	-4 221	-4 923
Koncernbidrag, erhållna	5 022	-	5 022	12 401
Koncernbidrag, lämnade	-	-	-3 355	-9 732
Poster i balansräkningen				
Fordran på närstående	3 368	-	252 869	250 353
Skulder till närstående	146 297	124 688	157 096	164 013

Av koncernens skulder till närstående består det uteslutande av skuld till moderbolaget, Vincero Fastigheter 4 AB (559172-6954). Föregående år var största delen av skulden också till moderbolaget, samt till viss del till Vincero AB (559005-1131).

Not 32 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 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 34 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	220 742 358
årets vinst	13 596 799
	234 339 157

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	234 339 157
	234 339 157

Årsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 24 april 2023

Roberto Rutill
Ordförande

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023050215272



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 3 AB för år 2022-01-01–2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransknings-

åtgärder 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Vincero Fastigheter 3 AB för år 2022-01-01–2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den 24 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023050215274