

Årsredovisning

för

Vacse Sjöstan AB

556758-2480

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Vacse Sjöstan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 26 mars 2024



Fredrik Linderborg

Årsredovisning
för
Vacse Sjöstan AB
556758-2480

Räkenskapsåret

2023 MB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vacse Sjöstan AB, organisationsnummer 556758-2480, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vacse Tvåan AB, organisationsnummer 559177-2883, med säte i Stockholm och ingår i Vacse AB (publ) koncernen. Se vidare not 16.

Verksamheten

Bolaget ingår i Vacse-koncernen vars affärsidé är att via helägda dotterbolag äga, utveckla och förvalta nybyggda eller nyrenoverade fastigheter i Sverige med offentliga hyresgäster och långa hyreskontrakt.

Det verkliga värdet av bolagets fastighet, Godsvagnen 13 i Stockholm, uppgick per den 31 december 2023 till 74 mkr (79).

Bolaget har under året inte haft några egna anställda. All förvaltning har köpts från moderbolaget medan asset management köpts externt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ekonomisk översikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	3 013	2 792	2 737	1 361	0
Driftnetto	2 917	2 648	2 536	1 107	-145
Rörelseresultat	2 245	1 993	2 074	2 399	-2 175
Resultat efter finansiella poster	717	1 250	470	1 832	-2 345
Marknadsvärde fastigheter	73 500	79 000	78 000	75 000	0
Uthyrningsgrad (%)	100	100	100	100	0
Överskottsgrad (%)	97	95	93	81	0
Soliditet (%)	16,1	22,0	21,2	16,7	0,0
Belåningsgrad (%)	56	50	50	0	0

Definitioner: Se not 17

Finansiering och räntebindning

Vacse Sjöstan AB finansieras via lån från Vacse AB (publ).


Miljö

Miljöarbetet, som handläggs av Vacse AB (publ) i samarbete med hyresgästen, syftar till att minska miljöbelastningen och bidra till ett hållbart samhälle.

Möjligheter och risker

Fastighetsrelaterade risker

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värde bedöms risken för höjda avkastningskrav som den största risken. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att äga s.k samhällsfastigheter av hög kvalitet med långa hyreskontrakt vilket skapar god möjlighet till långsiktigt stabila fastighetsvärden.

Upplysningar avseende verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 10. 

Finansiella risker

Finansiella risker hanteras centralt för koncernen av moderbolaget Vacse AB (publ). För ytterligare information se not 11.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.


Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 486 311
årets vinst	379 279
	7 865 590
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (7 000 kronor per aktie)	7 000 000
i ny räkning överföres	865 590
	7 865 590

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges. Till följd av avrundningar kan presenterade siffror i vissa fall inte exakt summera. 

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4	3 013	2 792
		3 013	2 792
Fastighetskostnader			
Drift-och underhållskostnader	5	-96	-144
Driftnetto		2 917	2 648
Avskrivningar	10	-442	-442
Bruttoresultat		2 475	2 206
Centrala administrationskostnader	5	-230	-213
Rörelseresultat		2 245	1 993
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	48	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 576	-746
		-1 528	-743
Resultat efter finansiella poster		717	1 250
Bokslutsdepositioner			
Koncernbidrag	8	215	-176
Resultat före skatt		932	1 074
Skatt	9	-328	-216
Årets resultat		604	858

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

10

45 072

45 514

Summa anläggningstillgångar

45 072

45 514

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

13

Fordringar hos koncernföretag

3 143

4 315

Aktuella skattefordringar

0

2 831

Övriga fordringar

2 691

27

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30

30

5 864

7 215

Kassa och bank

0

0

Summa omsättningstillgångar

5 864

7 215

SUMMA TILLGÅNGAR

50 937

52 729 *NB*

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

18

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 486

10 628

Årets resultat

604

858

8 091

11 486

Summa eget kapital

8 191

11 586

Avsättningar

12

Uppskjuten skatteskuld

546

364

Summa avsättningar

546

364

Långfristiga skulder

11

Skulder till koncernföretag

41 030

39 844

Summa långfristiga skulder

41 030

39 844

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

38

0

Aktuella skatteskulder

145

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

987

935

Summa kortfristiga skulder

1 170

935

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 937

52 729

MB

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	10 628	10 728
Årets resultat		858	858
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	11 486	11 586
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	11 486	11 586
Årets resultat		604	604
Utdelning		-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	8 091	8 191

Aktiekapitalet var per 31 december 2023 fördelat på 1 000 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. *MB*

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	15	717	1 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		442	442
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, ej reglerat koncernbidrag		606	-176
Betald inkomstskatt		2 830	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 596	1 487
Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 481	-2 479
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder		90	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 204	-922
Finansieringsverksamheten			
Ökning av skulder hos koncernföretag		1 186	0
Minskning av skulder hos koncernföretag		0	922
Utbetald utdelning		-4 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 813	922
Årets kassaflöde		391	0
Likvida medel vid årets slut		391	0

MB

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Fastställelse

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2024. Resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 26 mars 2024.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 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. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Nya och ändrade IFRS standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

De standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Intäkter från rörelsen

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Intäkterna fördelas på hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt. I serviceintäkter ingår all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, vatten mm. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationell leasing. MB

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än frånträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån från kreditinstitut och moderbolag.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition oavsett om koncernbidraget lämnas eller erhålles. Det erhållna eller lämnade koncernbidraget påverkar företagets aktuella skatt eller i vissa fall uppskjutna skatt.

Skatt

Redovisad skatt omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats. För år 2023 är den aktuella skattesatsen 20,6%. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser skatt på årets skattepliktiga resultat. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av. MB

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

- Kontorslokaler	100 år
- Markanläggningar	20 år
- Byggnadsinventarier	10-20 år
- Markinventarier	10 år
- Hyresgästpassningar	Kontraktstiden

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpad värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av not 10.

Leasing - företaget som leasingtagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

Finansiella instrument

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Nedskrivningar

De redovisade värdena för företagets tillgångar kontrolleras vid varje rapporttillfälle för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

NB

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Kundfordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Detta innebär att fordringarna redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Bolaget har en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster. Modellen innebär att det löpande görs en bedömning av kreditreserveringar baserat på historik, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida förutsättningar. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas bland fastighetskostnader. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av vad som krävs för att reglera den förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som förväntas från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna för att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattats.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några händelser efter periodens utgång som bedöms vara av vikt att rapportera.

MB

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

	2023	2022
Intäkter per intäktsslag		
Hysesintäkter	3 013	2 792
	3 013	2 792
Förfallostruktur kontrakterad hyra		
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	3 013	2 792
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	12 051	11 167
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	7 532	9 771
	22 596	23 730

Hyseskontrakt avseende kontor upprättas initialt på en hyrestid överstigande 10 år.

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden har beräknats till 7,5 år (8,5).
Kontrakt för kommersiella lokaler har vanligtvis indexklausuler.

Tabellen ovan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Not 5 Fastighetskostnader samt centrala administrationskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader		
Drift- och underhållskostnader	-96	-144
	-96	-144
Centrala kostnader för administrationen		
Köpta tjänster från moderbolaget	-230	-213
	-230	-213

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Vacse AB (publ).

Köpta tjänster från moderbolaget avser främst kostnader för funktioner för ledning, ekonomi, finansiering, drift- och underhållsplanering, juridik och IT-stöd.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	48	3
	48	3

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-1 576	-746
	-1 576	-746

MB

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	215	0
Lämnade koncernbidrag	0	176
	215	176

Not 9 Skatt

	2023	2022
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-145	-52
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	109
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-182	-273
Totalt redovisad skattekostnad	-328	-216

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		932		1 074
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-192	20,6	-221
Ej avdragsgilla kostnader	-1,1	10	0,0	0
Justering avseende skatter för föregående år	0,0	0	-10,2	109
Ej avdragsgill ränta	0,0	0	1,3	-14
Omfördelning koncernränta	15,6	-145	0,0	0
Övrigt	0,0	0	8,4	-90
Redovisad effektiv skatt	35,2	-328	20,1	-216

Not 10 Förvaltningfastigheter

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	47 135	47 135
Vid årets slut	47 135	47 135
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 621	-1 179
Årets avskrivning	-442	-442
	-2 063	-1 621
Redovisat värde vid årets slut	45 072	45 514
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 941	2 941
Redovisat värde vid årets slut	2 941	2 941
Skattemässigt värde	42 421	43 746
Taxeringsvärde	0	0

Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål.

MB

Verkligt värde 73 500 79 000

Verkligt värde

Företaget redovisar förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar. Ovan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer och representerar således en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess och värderingsteknik

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar två gånger om året, efter kvartal 2 och kvartal 4 av samtliga fastigheter av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Vid övriga kvartalsslut görs interna värderingar i dialog med externa fastighetsvärderare. Per 2023-12-31 och under 2023 har värderingar utförts av värderingsföretaget Forum Fastighetsekonomi.

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde kalkylår 10. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto vid kalkylslut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader utifrån marknadsmässiga bedömningar baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår bygggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade

MB

byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt, nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom Vacse-koncernen är centraliserad till finansfunktionen i Vacse AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa, se årsredovisningen för Vacse AB (publ). Företaget är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Finansieringsrisk

Företaget innehar ett koncerninternt lån från Vacse AB (publ) om 41 245 tkr (39 669). Lånet löper tills vidare.

Ränterisk

Lån från Vacse AB (publ) löper med en årlig ränta som motsvarar dess upplåningsränta. Vacse AB (publ) säkrar ränterisken via derivatinstrument.

Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Bolagets hyresgäster utgörs av offentlig förvaltning och kreditrisken är därmed försumbar.

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatteskuld	-546	-364
Förvaltningsfastigheter, uppskjuten skattefordran	0	0
Belopp vid årets utgång	-546	-364

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar/-skulder är redovisade i periodens resultat.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	987	935
	987	935

MB

Not 14 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

Bolaget har inga eventualförpliktelser eller ställda säkerheter.

Not 15 Upplysningar till kassaflödesanalys

Räntor

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	48	3
Erlagd ränta	0	0
	48	3

Likvida medel

Bolaget är anslutet till Vacse AB's (publ) centralkonto.

Not 16 Koncern- och företagsuppgifter

Vacse Sjöstan AB är helägt dotterföretag till Vacse Tvåan AB med organisationsnummer 559177-2883, båda med säte i Stockholm. Vacse AB (publ) med organisationsnummer 556788-5883 med säte i Stockholm är moderbolag till Vacse Tvåan AB. Vacse AB (publ) upprättar koncernredovisning. Huvudkontorets adress är Kungsgatan 26, Stockholm.

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto	Intäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med hyresintäkter.
Uthyrningsgrad	Redovisade hyresintäkter i procent av hyresintäkter plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.
Soliditet	Eget kapital vid årets slut i förhållande till totala tillgångar.
Belåningsgrad	Räntebärande nettoskulder dividerat med fastigheternas verkliga värde.

M/Å

Not 18 Förslag till disposition av företagets resultat

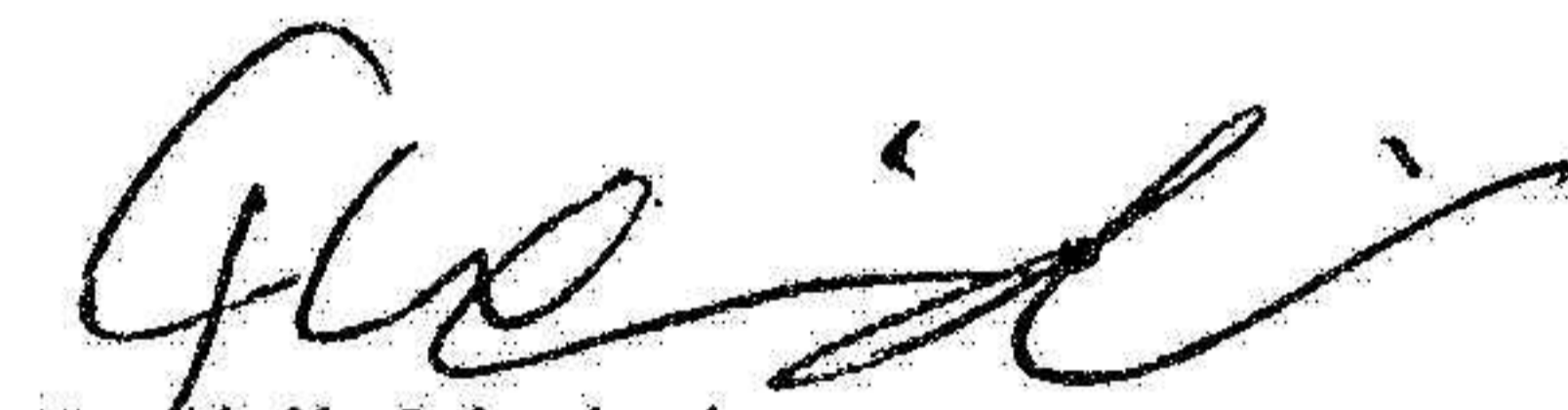
2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	7 486 311
årets vinst	379 279
	7 865 590
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (7 000 kronor per aktie)	7 000 000
i ny räkning överföres	865 590
	7 865 590

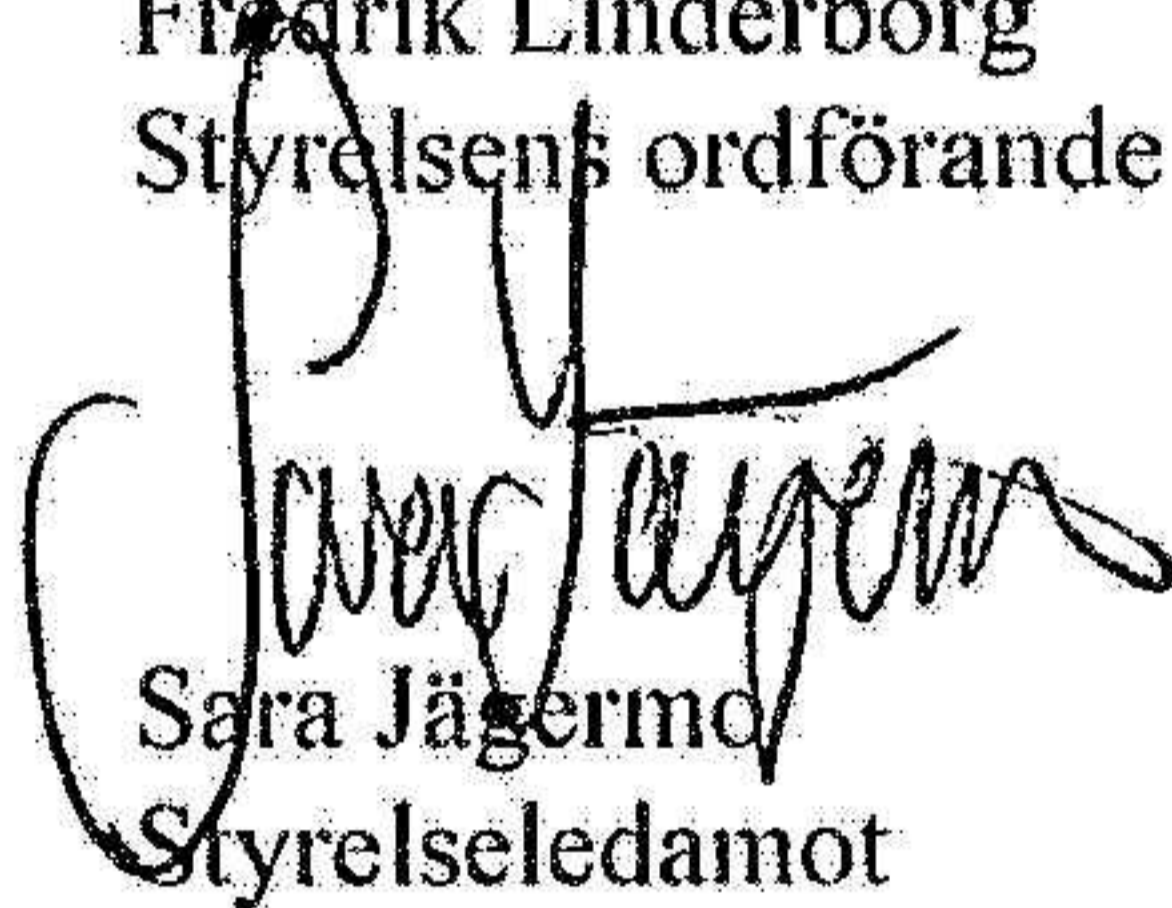
Stockholm den 26 mars 2024



Fredrik Linderborg
Styrelsens ordförande



Henrik Molin
Styrelseledamot



Sara Jägermo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2024

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vacse Sjöstan AB

Org.nr. 556758 - 2480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vacse Sjöstan AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

MB

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vacse Sjöstan AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vacse Sjöstan AB enligt god revisions 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.

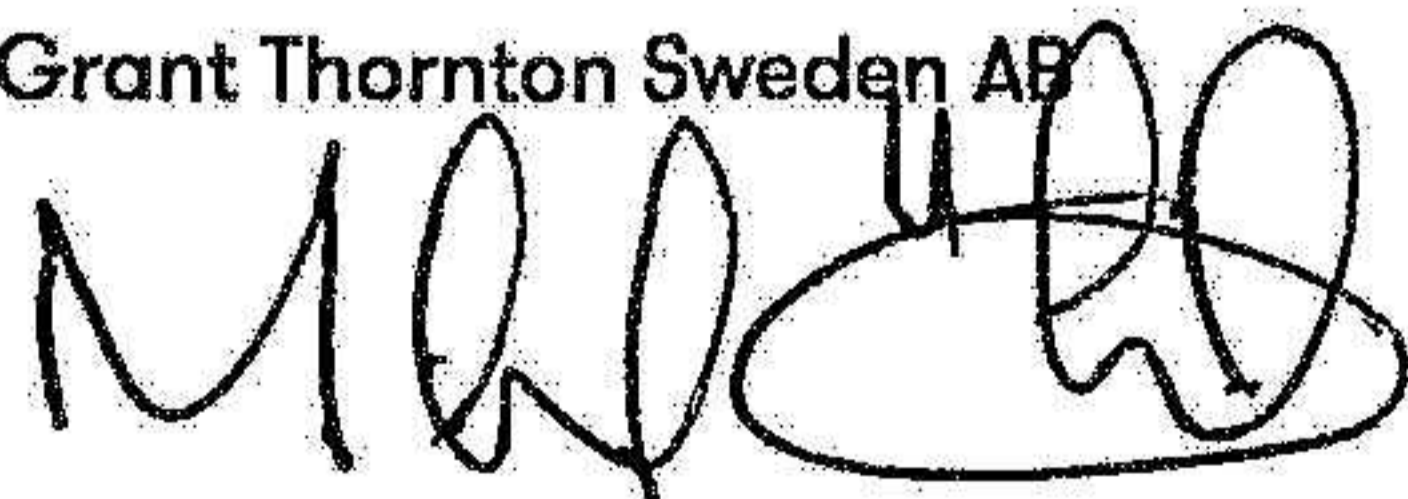
Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm den 26 mars 2024,

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.