

ank=20250430;2025050200053

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-22 -- 2024-12-31

för

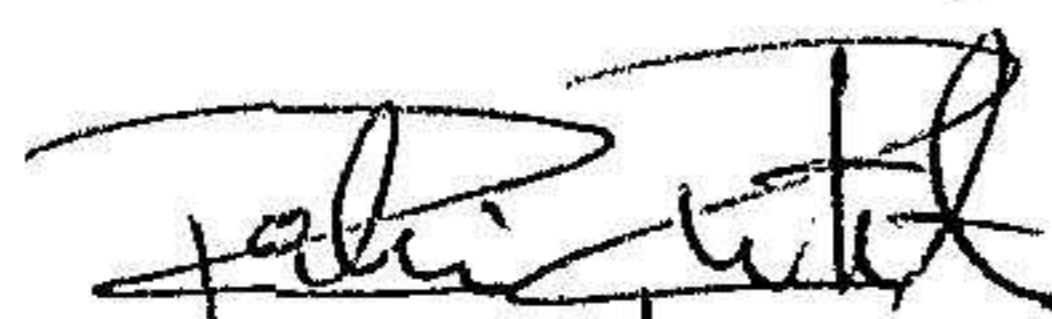
Vincero Fastigheter 8 AB
559469-0520

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	5
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	8
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderbolagets rapport över kassaflöden	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	23

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 8 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 28 / 4 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den 28 april 2025



Roberto Rutli
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

ank=20250430:2025050200054

Styrelsen för Vincero Fastigheter 8, 559469-0520, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 22 januari 2024 - 31 december 2024.

VINCERO FASTIGHETER 8 AB

Moderbolaget

Bolagets verksamhet består i att indirekt äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt utgöra managementfunktion gentemot dessa. Bolaget har inga anställda personer utan har ett managementavtal med Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2024 av 2 aktiebolag. Se not 13 för mer information.

Koncernen

Koncernen förvärvar och förvaltar huvudsakligen kommersiella fastigheter och bostäder i tillväxtorter. Koncernen utvecklar även byggrätter med syfte att skapa nya bostäder och områden. Koncernen äger vid årets utgång 1 fastighet belägen i Huddinge kommun. Totalt förvaltas 4 225 kvadratmeter LOA.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Detta är koncernens första år och koncernen skapades genom att moderbolaget indirekt förvärvade fastigheten Verkstaden 21 i Huddinge. Det helägda dotterbolag Sjäddalen Fastigheter 15 AB, org.nr. 559201-6348, har fusionerats med Sjäddalen Fastigheter 15 H AB, org. nr. 559449-0145 under året där Sjäddalen Fastigheter 15 H AB har upplösts och överlåtit alla tillgångar och skulder till Sjäddalen Fastigheter 15 AB.

INNOVATION OCH HÅLLBARHET

Genom innovativ stadsutveckling arbetar koncernen för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitét 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 8 AB ägs till 50% av Vincero Fastigheter AB, 559040-3191, och till 50% av F. Holmström Holding 4 AB, 559279-7350.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 4,7 (0) mkr och består främst av hyresintäkter. Administrationskostnaderna uppgick under året till 0,7 (0) mkr. Resultat före skatt för helåret uppgick till 41 (0) mkr och inkluderar värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 43 (0) mkr. Finansnetto uppgick till -4,4 (0) mkr. Årets skatt uppgick till -9,2 (0) mkr varav 8,8 (0) mkr avsåg uppskjuten skatt på temporära skillnader. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 31,8 (0) mkr. Balansomslutningen uppgick till 98,1 (0) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 31,8 (0) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -1,6 (0) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -50,4 (0) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 54,5 (0) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 2,5 (0) mkr.

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024*
Nettoomsättning	4 721
Driftnetto	3 291
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	42 761
Resultat efter skatt	31 784
Balansomslutning	98 075
Belåningsgrad ⁽¹⁾	58%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	100%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	2%
Soliditet ⁽⁴⁾	32%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2024*
Nettoomsättning	592
Bruttoresultat	592
Resultat efter skatt	-164
Balansomslutning	25 193
Soliditet ⁽⁴⁾	69%

* 2024-02-22--2024-12-31

*(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet**(2) Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital**(3) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning**(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar***HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	0
Årets resultat	-163 736
Summa	-163 736

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	-163 736
Summa	-163 736

ank=20250430:2025050200055

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2024-01-22 2024-12-31
Hysesintäkter	4,5	4 721
Nettoomsättning		4 721
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	6	-1 252
Underhållskostnader		-29
Fastighetsskatt		-149
Driftnetto		3 291
Administrationskostnader	7	-718
Resultat före finansiella poster		2 573
Finansiella intäkter	8	30
Finansiella kostnader	9	-4 409
Förvaltningsresultat		-1 806
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	42 761
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		40 956
Skatt på årets resultat	11	-9 172
Årets resultat		31 784

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat för året	31 784
Resultat hänförligt till	
Moderföretagets aktieägare	31 784
Minoritetsintresse	-

ank=20250430:2025050200056

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

ank=20250430.2025050200057

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	12	93 195
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		93 195
Summa anläggningstillgångar		93 195
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	15	80
Övriga kortfristiga fordringar		205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 110
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 395
<i>Likvida medel</i>		2 485
Summa omsättningstillgångar		4 880
SUMMA TILLGÅNGAR		98 075

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital		50
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		31 784
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		31 834
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Summa eget kapital		31 834
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	18	8 904
Skuld till kreditinstitut	19	49 055
Övriga långfristiga skulder	19	5 403
Summa långfristiga skulder		63 362
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		234
Aktuella skatteskulder		417
Övriga kortfristiga skulder		631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 597
Summa kortfristiga skulder		2 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 075

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	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-22	50			50	50
Totalresultat					
Årets resultat			31 784	31 784	31 784
Övrigt totalresultat			-		-
Summa Totalresultat 2024-01-22-2024-12-31	-	-	31 784	31 784	31 784
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	-	31 784	31 834	31 834

ank=20250430:2025050200058

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

ank=20250430:2025050200059

Belopp i Tkr	Not	2024-01-22 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		40 956
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-42 761
Övrigt		
Betald inkomstskatt		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-2 395
Förändring av rörelseskulder		2 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 590
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12	-50 434
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 434
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		99 458
Amortering av lån		-45 000
Inbetalt aktiekapital vid bolagsbildning		50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		54 508
Årets kassaflöde		2 484
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		2 484

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2024-01-22 2022-12-31
Nettoomsättning	4	592
Bruttoresultat		592
Övriga externa kostnader	7	-808
Rörelseresultat		-216
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	8	513
Finansiella kostnader	9	-670
Resultat efter finansiella poster		-373
Bokslutsdispositioner	10	209
Resultat före skatt		-164
Skatt på årets resultat	11	-
Årets resultat		-164

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat för året	-164

ank=20250430:2025050200060

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i dotterbolag	13	20 056
Fordringar hos koncernföretag	14	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 056
Summa anläggningstillgångar		25 056
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		99
Övriga kortfristiga fordringar		30
		130
Likvida medel		7
Summa omsättningstillgångar		137
SUMMA TILLGÅNGAR		25 193

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		50
Uppskrivningsfond		17 468
Summa bundet eget kapital		17 518
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		-
Årets resultat		-164
Summa fritt eget kapital		-164
Summa eget kapital		17 354
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	19	5 403
Summa långfristiga skulder		5 403
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		204
Skulder till koncernföretag		1 685
Övriga kortfristiga skulder		423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	124
		2 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 193

ank=20250430:2025050200061

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-22	-	-	-	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Insättning aktiekapital	50			50
Uppskrivning		17 468	-	17 468
Årets resultat		-	-164	-164
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	17 468	-164	17 354

ank=20250430:2025050200062

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2024-01-22	2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt			-164
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Betald skatt			-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet			-164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar			-130
Förändring av övriga kortfristiga skulder			2 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten			2 141
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag			-2 588
Utlåning till dotterföretag			-50 000
Återbetalning från dotterföretag			45 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-7 588
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			50 403
Amortering lån			-45 000
Inbetalt aktiekapital vid nybildning			50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			5 453
Årets kassaflöde			7
Likvida medel vid årets början			0
Likvida medel vid årets slut			7

ank=20250430:2025050200063

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Vincero Fastigheter 8 AB med organisationsnummer 559469-0520 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 4, c/o Vincero AB, 111 44 Stockholm.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Boards (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNING VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

KLASSIFICERING

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

Indata för värdering till verkligt värde:

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

KONCERNREDOVISNING

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

INTÄKTSREDOVISNING

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

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. vidarefakturerering 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. 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. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl 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 intäkt redovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäkt redovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen genomförs.

NEDSKRIVNINGAR

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:

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

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

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

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

NYA OCH ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

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 12.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdet förändring via resultaträkningen.

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

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

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

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 upplåning

År	2024-12-31	
	Nominellt belopp	Andel
2025	-	0%
2026	-	0%
2027	49 055	90%
2028	-	0%
2029 →	5 403	10%
Summa:	54 458	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 finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på utnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen.

KREDITRIK

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

KONCERNEN, TKR	2024-12-31
Kortfristiga fordringar	2 395
Likvida medel	2 485
Maximal exponering för kreditrisk	4 880

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.

Räntebindning

År	2024-12-31	
	Nominellt belopp	Andel
2025	54 458	100%
Summa:	54 458	100%

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2024-12-31		
Hyses- och kundfordringar		80
Övriga kortfristiga fordringar		205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 110
Likvida medel		2 485
Summa	-	4 880
Finansiella skulder i balansräkningen 2024-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		49 055
Övriga långfristiga skulder		5 403
Leverantörsskulder		234
Övriga kortfristiga skulder		631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 597
Summa	-	56 920

ank=20250430:2025050200069

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. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad låneolym skulle öka koncernens räntekostnad med 554 tkr.

HANTERING AV KAPITALRISK

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

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

Soliditeten per 31 december 2024 var 32 procent.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	Moderbolaget
	2024	2024
Hysesintäkter	4 581	-
Serviceintäkter	140	-
Övriga intäkter	-	592
Summa	4 721	592

Not 5 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen i koncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Vincero Fastigheter 8 är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkter beräknade på aktuella hyreskontrakt exklusive förlängningsoptioner, parkeringsplatser, garage, tillägg och fastighetsskatt. Hyresavtal avseende lokaler är oftast 1-3 år långa och indexregleras ofta årligen.

	Koncernen
	2024
Förfallotidpunkt	
Inom ett år	2 656
Senare än ett år men inom fem år	59
Senare än fem år	-
Summa	2 715

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen
	2024
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-237
Taxebundna kostnader	-944
Försäkringspremier	-71
Summa	-1 252

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen	Moderbolaget
	2024	2024
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-89	-59
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga uppdrag	-	-
Summa	-89	-59

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

Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2024	2024
Ränteintäkter	30	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	513
Summa finansiellaintäkter	30	513

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2024	2024
Räntekostnader	-3 258	-
Räntekostnader, ägare	-670	-670
Övriga finansiella kostnader	-481	-
Summa	-4 409	-670

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Koncernen	Moderbolaget
	2024	2024
Erhållna koncernbidrag	-	209
Summa	-	209

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen	Moderbolaget
	2024	2024
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-268	-
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattekostnad	-8 904	-
Summa	-9 172	-

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

	Koncernen	Moderbolaget
	2024	2024
Avstämning årets skattekostnad		
Resultat före skatt	40 956	-373
Skatt enligt gällande skattesats	-8 437	77
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	108	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-1
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	-	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-747	-32
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-93	-43
Summa	-9 172	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2024-12-31 finns inga underskott i koncernen.

ank=20250430:2025050200072

ank=20250430.2025050200073

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 1 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. Fastigheten värderas utifrån avkastningsmetoden och den framtida intjäningsförmågan. Då fastigheten är belägen 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 fastigheten och dess hyresobjekt görs individuella bedömningar avseende marknadshyra, vakanstid och eventuellt investeringsbehov. Drifts- och underhållskostnader har baserats på bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder utefter värderarens erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar där kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt.

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

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

	Koncernen
	2024-12-31
Ingående balans	-
Årets inköp	50 434
Orealiserade värdeförändringar	42 761
Summa	93 195

Värderingsantaganden kassaflödesanalys	Snitt
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	8,22%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	6,20%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,10%

* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

Värderingsantaganden byggrättsvärdering	Snitt
Byggrättsvärde (bostäder)	8 500 kr/kvm BTA
Byggrättsvärde (lokaler)	4 000 kr/kvm BTA
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	1 år
Riskavdrag	5 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Antagande	Snitt (Tkr)
Värdeparameter		
Hyresnivå	+/- 5%	4 610 / -4 670
Avkastningskrav	+/- 0,5%	6 481 / -5 535
Långsiktig vakansgrad	- 5%	-4 385

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget
	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
Vid årets början	-
Inköp	88
Lämnat aktieägartillskott	2 500
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	2 588
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>	
Vid årets början	-
Årets uppskrivning	17 468
<i>Utgående uppskrivningar</i>	17 468
<i>Totalt redovisat värde</i>	20 056

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel (%) Eget kapital	Resultat 2024	Redovisat värde	
Sjödalen Fastigheter 15 AB	559201-6348	Stockholm	500	100	197	-2 461	20 056

Not 14 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget
	2024-12-31
<i>Långfristiga fordringar</i>	
Ingående värde	-
Tillkommande	5 000
Summa	5 000

Not 15 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen
	2024-12-31
Hyres- och kundfordringar brutto	80
Avsättning för osäkra kundfordringar	-
Summa	80

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen
	2024-12-31
Upplupna intäkter	1 567
Övriga poster	543
Summa	2 110

Not 17 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

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

Not 18 Uppskjuten skatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2024-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende		
- obeskattade reserver	89	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	8 815	-
Summa	8 904	-
Uppskjuten skattekostnad		
IB Uppskjuten skatteskuld	-	-
Obeskattade reserver	89	-
Omvärdering fastigheter	8 809	-
Skattemässiga avskrivningar	6	-
UB Uppskjuten skatteskuld	8 904	-

Not 19 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen	Moderbolaget
	2024-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skuld till kreditinstitut	49 055	-
Övriga långfristiga skulder	5 403	5 403
Summa	54 458	5 403
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	49 055	-
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	5 403	5 403
Totalt	54 458	5 403

Vincero Fastigheter 8 AB-Koncernen har LTV krav på 75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. Kovenanten har uppfyllts för 2024. För det fall kovenanten inte uppfylls så kan detta leda till omförhandling av villkor, att ytterligare säkerheter krävs, eller att krediten sägs upp helt eller delvis.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2024-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	460	-
Övriga poster	1 137	124
Summa	1 597	124

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen	Moderbolaget
	2024-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000	-
Summa	50 000	-

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen	Moderbolaget
	2024-12-31	2024-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	50 000
Summa	-	50 000

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 23 Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och i vissa fall andra bolag som kan anses som närstående, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Inköp av managementtjänster görs från Vincero Fastigheter 5 AB. Försäljning av tjänster från moderbolaget Vincero Fastigheter 8 AB sker uteslutande till dotterbolaget.

	Koncernen	Moderbolaget
	2024	2024
Transaktioner med närstående		
Försäljning av tjänster	-	626
Inköp av tjänster	-676	-676
Finansiella intäkter	-	513
Finansiella kostnader	-670	-670
Poster i balansräkningen	2024-12-31	2024-12-31
Fordran på närstående	-	5 099
Skulder till närstående	5 403	7 119

Koncernens skulder till närstående består av skulder till ägarbolagen F Holmström Holding 4 AB och Vincero Fastigheter AB. Moderbolagets skulder till närstående är mot samma motpart som koncernens samt kortfristigt gentemot sitt dotterbolag. Samtliga fordringar i moderbolaget är långfristiga på dotterbolaget.

Not 24 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 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	-
årets vinst	-163 736
	<u>-163 736</u>

disponeras så att till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning överförs	-163 736
	<u>-163 736</u>

Årsredovisningens undertecknande

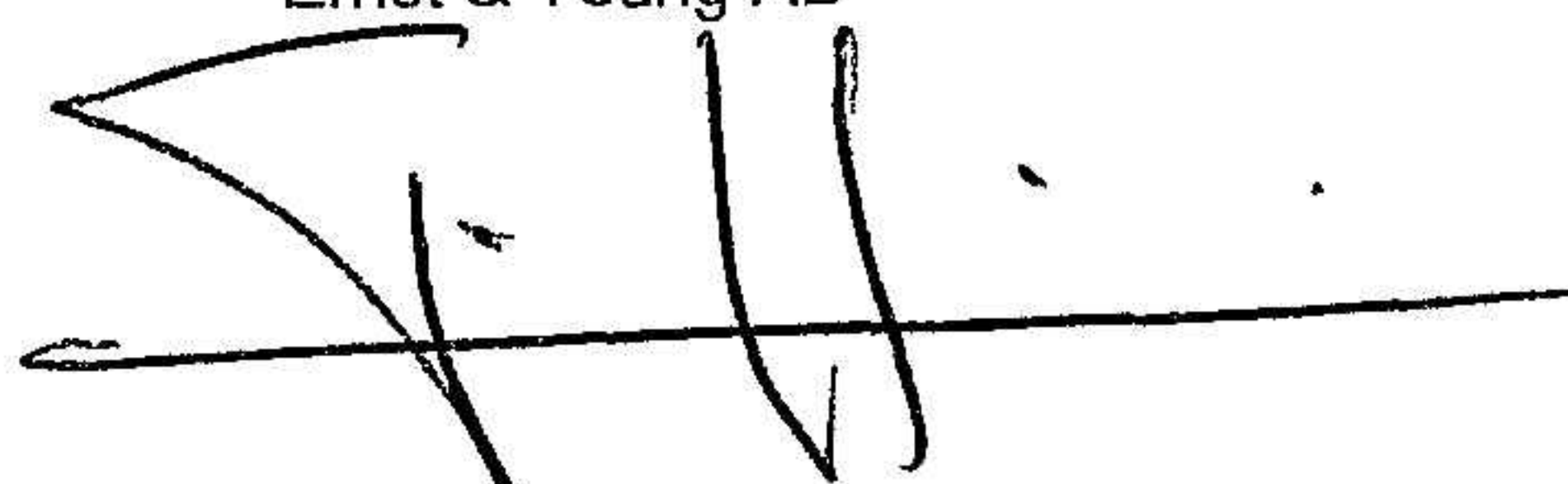
Styrelsen intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av bolaget ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning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

Stockholm den 16 april 2025



Roberto Rutili
Styrelseledamot

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



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20250430:2025050200077

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 8 AB, org.nr 559469-0520

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 8 AB för räkenskapsåret 2024-01-22 - 2024-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vincero Fastigheter 8 AB för räkenskapsåret 2024-01-22 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Building a better
working world

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 16 April 2025

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

ank=20250430:2025050200078