ank=20250430:20250502006330

Årsredovisning för

# Strumento Fastigheter Holding AB

559296-5668

Räkenskapsåret
**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehållsförteckning:** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3-4 |
| Noter | 5-7 |
| Underskrifter | 7 |


## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Strumento Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 / 5 2025. Årstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 28 / 5 2025

Roberto Rutili
Styrelseordförande

ank=20250430:20250502006634

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Strumento Fastigheter Holding AB, 559296-5668, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Företaget ägs till 100% av Vincero Fastigheter 3 AB, org.nr 559040-3183, och ingår i en koncern där Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467 med säte i Stockholm, är högsta moderbolag för koncernen. Företagets verksamhet utgörs av investeringar i dotterbolag samt utförande av ekonomiska, administrativa och organisatoriska tjänster samt rådgivning åt dotterbolag.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Flerårsöversikt

| | *2024* | *2023* | *2022* | *Belopp i kr*<br>*2021** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 110 765 | 101 282 | 86 634 | 108 745 |
| Resultat efter finansiella poster | -514 779 | -615 101 | 320 466 | -23 952 |
| Soliditet, % | 21 | 1 | 2 | 2 |

*2021.01.14 - 2021.12.31

## Förändringar i eget kapital

| | *Aktie-kapital* | *Reserv-fond* | *Fritt eget kapital* |
|---|---|---|---|
| Vid årets början | 50 000 | | 578 870 |
| Aktieägartillskott, erhållna | | | 13 000 000 |
| *Disposition enl årsstämmobeslut* | | | |
| Årets resultat | | | -426 670 |
| **Vid årets slut** | **50 000** | | **13 152 200** |

## Resultatdisposition

| | *Belopp i kr* |
|---|---|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 13 152 200, disponeras enligt följande: | |
| | |
| Balanserat resultat | 13 578 870 |
| Årets resultat | -426 670 |
| Totalt | 13 152 200 |
| | |
| Disponeras för | |
| Balanseras i ny räkning | 13 152 200 |
| Summa | 13 152 200 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

ank=20250430-20250502006335

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2024-01-01-2024-12-31* | *2023-01-01-2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.*** | | | |
| Nettoomsättning | | 110 765 | 101 282 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.** | | 110 765 | 101 282 |
| | | | |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -198 874 | -188 882 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -198 874 | -188 882 |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | -88 109 | -87 600 |
| | | | |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | *2* | 3 452 466 | 3 452 414 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | *3* | -3 879 136 | -3 979 915 |
| **Summa finansiella poster** | | -426 670 | -527 501 |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -514 779 | -615 101 |
| | | | |
| ***Bokslutsdispositioner*** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 5 706 243 | 6 503 152 |
| Lämnade koncernbidrag | | -5 618 134 | -6 402 992 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | | 88 109 | 100 160 |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | -426 670 | -514 941 |
| | | | |
| ***Skatter*** | | | |
| *Skatt på årets resultat* | | - | -1 811 |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-426 670** | **-516 752** |

ank=20250430-20250502006636

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | *4* | 19 435 765 | 11 435 765 |
| Fordringar hos koncernföretag | *5* | 43 155 000 | 43 155 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 62 590 765 | 54 590 765 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 62 590 765 | 54 590 765 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 890 488 | 451 722 |
| Övriga fordringar | | 4 914 | 24 156 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 156 225 | 287 320 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 051 627 | 763 198 |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 45 542 | 36 043 |
| Summa kassa och bank | | 45 542 | 36 043 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 1 097 169 | 799 241 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 63 687 934 | 55 390 006 |

ank=20250430:20250502000637

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 13 578 870 | 1 095 622 |
| Årets resultat | | -426 670 | -516 752 |
| Summa fritt eget kapital | | 13 152 200 | 578 870 |
| **Summa eget kapital** | | 13 202 200 | 628 870 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till koncernföretag | 6 | 23 155 000 | 23 155 000 |
| Övriga skulder | | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 43 155 000 | 43 155 000 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| *Skulder till koncernföretag* | | | |
| Skulder hos koncernföretag | | 7 012 507 | 11 253 892 |
| Skatteskulder | | 1 811 | 1 811 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 316 416 | 350 433 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 330 734 | 11 606 136 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 63 687 934 | 55 390 006 |

ank=20250502:20250502200638

# Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

***Definition av nyckeltal***

*Nettoomsättning*
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster*
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

*Soliditet*
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | *2024-01-01-2024-12-31* | *2023-01-01-2023-12-31* |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 3 452 400 | 3 452 400 |
| Ränteintäkter, övriga | 66 | 14 |
| **Summa** | **3 452 466** | **3 452 414** |

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | *2024-01-01-2024-12-31* | *2023-01-01-2023-12-31* |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncernföretag | -1 794 512 | -1 794 512 |
| Räntekostnader, övriga | -1 932 042 | -2 070 027 |
| Övriga finansiella kostander | -152 582 | -115 376 |
| **Summa** | **-3 879 136** | **-3 979 915** |

## Not 4 Andelar i koncernföretag

| | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 11 435 765 | 3 935 765 |
| -Aktieägartillskott | 8 000 000 | 7 500 000 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **19 435 765** | **11 435 765** |

ank=20250430-20250505200639

***Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag***

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

| *Dotterföretag / Org nr / Säte* | *Antal andelar* | *i %* | *Redovisat värde* |
|---|---|---|---|
| Strumento Fastigheter 1 AB, 559291-7966, Stockholm | 25 000 | 100 | 19 435 765 |

| | Eget Kapital | Resultat |
|---|---|---|
| Strumento Fastigheter 1 AB, 559291-7966, Stockholm | 378 656 | -7 908 325 |

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

| | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 43 155 000 | 43 155 000 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **43 155 000** | **43 155 000** |

## Not 6 Skulder till koncernföretag

| | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | | |
| Moderbolag | 23 155 000 | 23 155 000 |
| | **23 155 000** | **23 155 000** |

## Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

***Ställda säkerheter***

| | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar* | | |
| Andelar i dotterföretag | 19 435 765 | 11 435 765 |
| **Summa ställda säkerheter** | 19 435 765 | 11 435 765 |
| **Eventualförpliktelser** | Inga | Inga |

## Not 8 Koncernuppgifter

Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467, som upprättar koncernredovisning. Företaget utgör moderföretag för en mindre koncern och upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap. 2§.

ank=20250430:20250502005640

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm 16 / 4 2025

Roberto Rutili
Styrelseordförande

Andreas Rutili
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2025
Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

ank=20250430:20250502006641

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Strumento Fastigheter Holding AB, org.nr 559296-5668

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Strumento Fastigheter Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Strumento Fastigheter Holding AB finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Strumento Fastigheter Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

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 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 också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

ank=20250430:20250502006642

Building a better working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Strumento Fastigheter Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Strumento Fastigheter Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

### *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 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 revisionssed 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 revisionssed 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



A member firm of Ernst & Young Global Limited

# ÅRSREDOVISNING

**och**

# KONCERNREDOVISNING

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

**för**

## Vincero Fastigheter 5 AB
## 559299-5467

**Årsredovisningen omfattar:** **Sida**


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

# Förvaltningsberättelse

ank=20250701:20250703186558

Styrelsen för Vincero Fastigheter 5, 559299-5467, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024.

## VINCERO FASTIGHETER 5 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 AB, 559005-1131, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2024 av 37 aktiebolag samt ett handelsbolag. 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 36 fastigheter belägna i främst Stockholmsområdet men även i Umeå och Skellefteå. Totalt förvaltas 55 601 kvadratmeter LOA och 8 349 kvadratmeter BOA. Projektportföljen bedöms omfatta byggrätter om ca. 3 700 bostäder.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året avyttrat två kommersiella fastigheter i centrala Uppsala samt två bostadsfastigheter i Umeå. Koncernen har förvärvat en fastighet som vidaresålts till systerkoncernen Vincero Fastigheter 8 (559469-0520). Koncernen har fokuserat på att driva planprocesserna i Storängen, Huddinge kommun, samt i Örnsberg i Stockholms kommun. Detaljplanen för Storängen Etapp 4 passerade granskning sommaren 2024 och förväntas vinna laga kraft Q4 2025 med byggrätter om ca. 2 800 bostäder. Detaljplanen för angränsande Etapp 2 förväntas även den vinna laga Q4 2025 med byggrätter för ca. 100 bostäder. I Segeltorp, Huddinge kommun, pågår processen för framtagande av planprogram och planstart förväntas andra halvåret 2025 med en lagakraftvunnen detaljplan Q4 2027, vilket förväntas ge byggrätter om ca. 400 bostäder. Detaljplanen i Örnsberg förväntas vinna laga kraft Q4 2025 med byggrätter om ca. 400 bostäder.

## INNOVATION OCH HÅLLBARHET

Genom innovativ stadsutveckling arbetar koncernen för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer. Genom ett fokuserat innovationsprogram med deltagande från ledande aktörer inom näringsliv, akademin 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 5 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 73 (82) mkr och består främst av hyresintäkter. Den minskade omsättningen beror huvudsakligen på lägre antal fastigheter jämfört med föregående år. Administrationskostnaderna uppgår under året till 20 (21) mkr. Resultat före skatt för helåret uppgår till -135 (-441) mkr och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -62 (-335) mkr. Finansnetto uppgick till -92 (-86) mkr. Årets skatt uppgår till 13 (76) mkr varav 16 (81) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -123 (-365) mkr.

Balansomslutningen uppgår till 2 016 (2 256) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 606 (723) mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 43 (60) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -48 (-49) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 117 (6) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -73 (37) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 27 (31) mkr.

## EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 72 581 | 81 978 | 66 096 | 59 267 | 59 457 |
| Driftnetto | 54 388 | 62 801 | 49 326 | 43 608 | 44 097 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -61 865 | -334 699 | -31 336 | 1 241 911 | 0 |
| Resultat efter skatt | -122 504 | -365 161 | -86 271 | 1 101 848 | 1 659 |
| | | | | | |
| Balansomslutning | 2 016 331 | 2 256 304 | 2 664 511 | 2 402 609 | 1 079 680 |
| Belåningsgrad (1) | 46% | 46% | 40% | 38% | E/T |
| Avkastning på eget kapital (2) | -18% | -41% | -8% | 171% | 1% |
| Avkastning på totalt kapital (3) | 1% | 1% | 1% | 2% | 3% |
| Soliditet | 30% | 32% | 40% | 46% | 18% |

## EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 13 060 | 10 282 | 11 300 | 35 | - |
| Bruttoresultat | -5 719 | -3 128 | -1 662 | -241 | -32 |
| Resultat efter skatt | -16 939 | -972 | -2 119 | -228 | -32 |
| Balansomslutning | 866 048 | 839 354 | 804 947 | 650 798 | 104 |
| Soliditet (4) | 63% | 67% | 67% | 83% | 74% |

*(1) Räntebärande skulder (exklusive ägarlån) efter avdrag för likvida medel / fastigheternas redovisade värden*

*(2) Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital*

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

*(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar*

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räåkenskapsårtes slut.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 564 788 741 |
| Årets resultat | -16 938 722 |
| **Summa** | **547 850 019** |

**Styrelsen föreslår:**

| | |
|---|---|
| till aktieägarna utdelas | 0 |
| I ny räkning balanseras | 547 850 019 |
| **Summa** | **547 850 019** |

ank=20250701:20250703186539

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i Tkr | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 4,5 | 72 581 | 81 978 |
| **Nettoomsättning** | | **72 581** | **81 978** |
| | | | |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Driftkostnader | 6 | -13 475 | -14 669 |
| Underhållskostnader | | -2 774 | -2 539 |
| Fastighetsskatt | | -1 944 | -1 969 |
| **Driftnetto** | | **54 388** | **62 801** |
| | | | |
| Administrationskostnader | 7 | -20 314 | -20 488 |
| **Resultat före finansiella poster** | | **34 074** | **42 313** |
| | | | |
| Finansiella intäkter | 8 | 360 | 95 |
| Finansiella kostnader | 9 | -92 208 | -85 740 |
| **Förvaltningsresultat** | | **-57 774** | **-43 332** |
| | | | |
| Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | | -713 | - |
| Resultat vid försäljning av andelar | | - | 4 961 |
| Värdeförändring derivat | 24 | -14 953 | -68 302 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | 12 | -61 865 | -334 699 |
| **Resultat före skatt** | | **-135 306** | **-441 372** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 11 | 12 802 | 76 211 |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-122 504** | **-365 161** |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| | | |
|---|---|---|
| *Övrigt totalresultat* | - | - |
| | | |
| **Summa totalresultat för året** | **-122 504** | **-365 161** |
| | | |
| **Resultat hänförligt till** | | |
| Moderföretagets aktieägare | -105 543 | -362 737 |
| *MinoritetsIntresse* | -16 961 | -2 424 |

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Tkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 1 956 056 | 2 130 213 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | *1 956 056* | *2 130 213* |
| | | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Derivat | 24 | - | 28 358 |
| Uppskjuten skattefordran | | 178 | - |
| Andra långfristiga fordringar | 15 | 9 018 | 9 085 |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | *9 196* | *37 443* |
| | | | |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 965 252** | **2 167 656** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Hyres- och kundfordringar | 17 | 1 232 | 10 381 |
| Derivat | 24 | 2 076 | 2 171 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 5 370 | 30 028 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 15 200 | 15 564 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | *23 878* | *58 144* |
| | | | |
| *Likvida medel* | | *27 201* | *30 504* |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **51 079** | **88 648** |
| | | | |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **2 016 331** | **2 256 304** |

ank=20250701:20250703184660

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Tkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 568 109 | 562 160 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | -5 154 | 100 389 |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **563 004** | **662 599** |
| | | | |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 43 192 | 60 152 |
| **Summa eget kapital** | | **606 196** | **722 751** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 20 | 163 553 | 182 696 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22 | 144 235 | 452 031 |
| Övriga långfristiga skulder | 22 | 550 426 | 522 651 |
| Derivat | 24 | 13 100 | 26 600 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **871 315** | **1 183 978** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 22 | 504 770 | 293 676 |
| Leverantörsskulder | | 9 716 | 10 442 |
| Aktuella skatteskulder | | 1 619 | 4 737 |
| Övriga kortfristiga skulder | 22 | 3 324 | 12 162 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 19 390 | 28 558 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **538 821** | **349 575** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **2 016 331** | **2 256 304** |

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i Tkr | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **50** | **540 319** | **463 128** | **1 003 497** | **62 577** | **1 066 073** |
| Årets resultat | | | -362 737 | -362 737 | -2 424 | -365 162 |
| *Övrigt totalresultat* | | | - | | - | - |
| **Summa Totalresultat 2023-01-01-2023-12-31** | **-** | **-** | **-362 737** | **-362 737** | **-2 424** | **-365 162** |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | - | 21 841 | - | 21 841 | | 21 841 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | **-** | **21 841** | **-** | **21 841** | **-** | **21 841** |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **50** | **562 160** | **100 391** | **662 600** | **60 152** | **722 751** |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | **50** | **562 160** | **100 391** | **662 600** | **60 152** | **722 752** |
| Årets resultat | | | -105 543 | -105 543 | -16 961 | -122 504 |
| Övrigt totalresultat | | | - | | - | - |
| **Summa Totalresultat 2024-01-01-2024-12-31** | **-** | **-** | **-105 543** | **-105 543** | **-16 961** | **-122 504** |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | - | 5 949 | - | 5 949 | | 5 949 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | **-** | **5 949** | **-** | **5 949** | **-** | **5 949** |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **50** | **568 109** | **-5 152** | **563 006** | **43 192** | **606 197** |

ank=20250701-20250703186611

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i Tkr | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | -135 306 | -441 372 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | | |
| Värdeförändring derivat | 24 | 14 953 | 68 302 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 12 | 61 865 | 334 699 |
| Kapitaliserade räntor | | 11 255 | 7 030 |
| Övriga poster | | -379 | -1 570 |
| Betald inkomstskatt | | -5 945 | -4 780 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet** | | **-53 556** | **-37 691** |
| ***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*** | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 18 995 | -9 163 |
| Förändring av rörelseskulder | | -13 366 | -2 323 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-47 927** | **-49 177** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | 12 | -45 000 | 0 |
| Avyttring av fastigheter | 12 | 184 494 | 66 448 |
| Fastighetsinvesteringar | | -22 202 | -60 770 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **117 292** | **5 678** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | 317 304 | 349 742 |
| Amortering av lån | | -395 921 | -323 927 |
| Utlåning | | - | -10 319 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 5 949 | 21 841 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-72 668** | **37 337** |
| **Årets kassaflöde** | | **-3 303** | **-6 162** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **30 504** | **36 666** |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **27 201** | **30 504** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I Resultat före skatt ovan ingår följande poster** | | | |
| Betalda räntor | | -85 617 | -77 359 |
| Erhållna räntor | | 11 624 | 13 328 |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i Tkr | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 13 060 | 10 282 |
| Central administration | 7 | -18 779 | -13 410 |
| **Rörelseresultat** | | **-5 719** | **-3 128** |
| *Resultat från finansiella poster* | | | |
| Finansiella intäkter | 8 | 4 754 | 5 504 |
| Finansiella kostnader | 9 | -17 225 | -13 311 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-18 190** | **-10 935** |
| Bokslutsdispositioner | 10 | 1 674 | 11 115 |
| **Resultat före skatt** | | **-16 516** | **180** |
| Skatt på årets resultat | 11 | -423 | -1 152 |
| **Årets resultat** | | **-16 939** | **-972** |

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| | | | |
|---|---|---|---|
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| **Summa totalresultat för året** | | **-16 939** | **-972** |

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Tkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Pågående projekt | 16 | - | 50 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | - | *50* |
| | | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i dotterbolag | 13 | 692 842 | 662 600 |
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | 155 977 | 135 110 |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | *848 819* | *797 710* |
| | | | |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **848 819** | **797 760** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | 9 019 | 16 240 |
| Fordringar hos intresseföretag | | - | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 858 | 22 902 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 783 | 335 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | *11 661* | *39 477* |
| | | | |
| *Likvida medel* | | 5 568 | 2 117 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **17 229** | **41 594** |
| | | | |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **866 048** | **839 354** |

ank=20250701:20250703118662

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Tkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 19 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | *50* | *50* |
| *Summa bundet eget kapital* | | *50* | *50* |
| | | | |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 564 789 | 559 812 |
| Årets resultat | | -16 939 | -972 |
| *Summa fritt eget kapital* | | *547 850* | *558 840* |
| | | | |
| **Summa eget kapital** | | **547 900** | **558 890** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | 21 | 39 180 | 39 180 |
| Övriga långfristiga skulder | 22 | 262 753 | 220 965 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **301 933** | **260 145** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 7 103 | 786 |
| Skulder till koncernföretag | 21 | 6 293 | 6 141 |
| Aktuell skatteskuld | | 1 152 | 1 152 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 469 | 10 855 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 198 | 1 385 |
| | | **16 215** | **20 319** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **866 048** | **839 354** |

ank=20250701:20250703186630

Vincero Fastigheter 5 AB
559299-5467

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| Belopp i Tkr | Aktie-kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **50** | **540 090** | **-2 119** | **538 021** |
| Disposition enligt årsstämman | | -2119 | 2 119 | - |
| Övrigt totalresultat | | - | - | - |
| Erhållna aktieägartillskott | | 21 841 | - | 21 841 |
| Årets resultat | | - | -972 | -972 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **50** | **559 812** | **-972** | **558 890** |
| | | | | |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | **50** | **559 812** | **-972** | **558 890** |
| Disposition enligt årsstämman | | -972 | 972 | - |
| Övrigt totalresultat | | - | - | - |
| Erhållna aktieägartillskott | | 5 949 | - | 5 949 |
| Årets resultat | | - | -16 939 | -16 939 |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **50** | **564 789** | **-16 939** | **547 900** |

# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i Tkr | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | -16 516 | 180 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:* | | | |
| Kapitaliserade räntor | | 9 888 | 3 692 |
| Erhållna och lämnade koncernbidrag | 10 | -1 674 | -11 115 |
| Betald skatt | | -423 | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet** | | **-8 725** | **-7 243** |
| ***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*** | | | |
| Förändring av övriga kortfristiga fordringar | | 7 333 | -3 590 |
| Förändring av övriga kortfristiga skulder | | -6 201 | 10 366 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-7 594** | **-467** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | 13 | -30 242 | -23 346 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-30 242** | **-23 346** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | 111 787 | 93 745 |
| Amortering lån | | -79 414 | -80 650 |
| Utlåning | | -94 667 | -46 783 |
| Återbetalda lån | | 95 958 | 35 300 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 5 949 | 21 841 |
| Erhållna koncernbidrag | | 6 308 | - |
| Lämnade koncernbidrag | | -4 634 | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **41 287** | **23 453** |
| **Årets kassaflöde** | | **3 452** | **-360** |
| **Likvida medel vid årets början** | | **2 117** | **2 477** |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **5 568** | **2 117** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I Resultat före skatt ovan ingår följande poster** | | | |
| Betalda räntor | | -7 831 | -6 439 |
| Erhållna räntor | | 2 147 | 2 501 |

ank=20250701:20250703184664

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

## Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

**ALLMÄNT OM BOLAGET**
Vincero Fastigheter 5 AB med organisationsnummer 559299-5467 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 4, c/o Vincero AB, 111 44 Stockholm.

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

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

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

**Indata för värdering till verkligt värde:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SKATTER**
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totaltresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms som sannolikt att de kan utnyttjas.

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

ank=20250701-20250703 18665

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

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

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

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

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

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

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

**Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet**

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper:
- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, samt
- finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

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

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

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

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

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

## Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar
Att upprätta de finansiella rapporterna i enligt med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

**REDOVISNINGSPRINCIPER**
Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats av externa värderare. Värderingarna baseras på en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Denna process beskrivs mer utförligt i not 12.

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

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

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

**TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV**
I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

ank=20250701-20250703 18666

## 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, kreditrisk och ränterisk. 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.

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

**Förfallostruktur banklån och övrig upplåning**

| | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| År | Nominellt belopp | Andel | Nominellt belopp | Andel |
| 2024 | 0 | 0% | 330 884 | 25% |
| 2025 | 586 956 | 47% | 370 065 | 28% |
| 2026 | 373 230 | 30% | 352 700 | 27% |
| 2027 | 32 659 | 3% | 19 376 | 1% |
| 2028 | 10 000 | 1% | 232 377 | 18% |
| 2029 --> | 250 234 | 20% | 53 | 0% |
| **Summa:** | **1 253 079** | **100%** | **1 305 455** | **100%** |

På raden för år 2029 och senare ingår föregående år 53 mkr hypotekslån med ensidig option att förlänga varpå slutförfall var okänt.

**FINANSIERINGSRISK**
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 outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen.

**KREDITRISK**
Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en fianslell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande a reverslån samt vid placeringar av överskottslikiditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2024 till 9 Mkr (9), se not 15. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

| KONCERNEN, TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Långfristiga fordringar | 9 018 | 9 085 |
| Kortfristiga fordringar | 23 878 | 58 144 |
| Likvida medel | 27 201 | 30 504 |
| **Maximal exponering för kreditrisk** | **60 097** | **97 733** |

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

**Räntebindning**

| | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| År | Nominellt belopp | Andel | Nominellt belopp | Andel |
| 2024 | 0 | 0% | 1 186 335 | 95% |
| 2025 | 1 195 895 | 99% | 42 800 | 3% |
| 2026 | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 2027 | 5 484 | 1% | 19 376 | 2% |
| 2028 | 0 | 0% | 244 | 0% |
| **Summa:** | **1 201 379** | **100%** | **1 248 755** | **100%** |

51,7 (56,7) mkr avser räntefria reverser och har därför exkluderats från tabellen ovan.

## KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

| KONCERNEN, TKR | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar i balansräkningen 2024-12-31** | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 9 018 |
| Derivat | 2 076 | - |
| Hyres- och kundfordringar | | 1 232 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 5 370 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 15 200 |
| Likvida medel | | 27 201 |
| ***Summa*** | ***2 076*** | ***58 021*** |
| | | |
| **Finansiella skulder i balansräkningen 2024-12-31** | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 144 235 |
| Derivat | 13 100 | - |
| Övriga långfristiga skulder | | 550 426 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 504 770 |
| Leverantörsskulder | | 9 716 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 3 324 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 19 390 |
| **Summa** | **13 100** | **1 231 861** |

| KONCERNEN, TKR | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Upplupet anskaffningsvärde |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31** | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 9 085 |
| Derivat | 30 529 | - |
| Hyres- och kundfordringar | | 10 381 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 30 028 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 15 564 |
| Likvida medel | | 30 504 |
| **Summa** | **30 529** | **95 562** |
| | | |
| **Finansiella skulder i balansräkningan 2023-12-31** | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 452 031 |
| Derivat, långfristiga | 26 600 | - |
| Övriga långfristiga skulder | | 522 651 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 293 676 |
| Leverantörsskulder | | 10 442 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 12 162 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 28 558 |
| **Summa** | **26 600** | **1 319 520** |

ank=20250701-20250703:18667

## VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

## HANTERING AV RÄNTERISK

Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i koncernens resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt koncernens strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att ränteutgifterna ökar om marknadsräntorna stiger, eller att koncernen binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan. För att hantera denna risk så har koncernen en finanspolicy som fastställts av styrelsen som reglerar riskmandat samt så använder koncernen räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad med 6 693 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 30 procent (32). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

## Not 4 Nettoomsättning

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| Hyresintäkter | 68 514 | 76 812 |
| Serviceintäkter | 2 811 | 2 503 |
| Fastighetsskatt | 805 | 888 |
| Övriga intäkter | 452 | 1 775 |
| **Summa** | **72 581** | **81 978** |

*I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från* hyresintäkter (inkl. vidarefakturering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 3 616 (3 391) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr.

## Not 5 Leasing - leasegivare

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

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| **Förfallotidpunkt** | 2024 | 2023 |
| Inom ett år | 22 519 | 28 056 |
| Senare än ett år men inom fem år | 36 607 | 32 333 |
| Senare än fem år | - | - |
| **Summa** | **59 126** | **60 389** |

## Not 6 Driftkostnader

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| Fastighetsskötsel och serviceavtal | -3 359 | -3 516 |
| Taxebundna kostnader | -9 341 | -10 314 |
| Försäkringspremier | -774 | -839 |
| **Summa** | **-13 475** | **-14 669** |

## Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Ernst & Young AB | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Revisionsuppdrag | -1 563 | -1 246 | -151 | -56 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - | -30 | - | - |
| Skatterådgivning | - | - | - | - |
| Övriga uppdrag | -123 | -472 | - | - |
| **Summa** | **-1 686** | **-1 748** | **-151** | **-56** |

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

## Not 8 Finansiella intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ränteintäkter | 360 | 95 | 10 | - |
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | - | 4 744 | 5 504 |
| **Summa finansiellaintäkter** | **360** | **95** | **4 754** | **5 504** |

## Not 9 Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Räntekostnader | -60 426 | -65 418 | -10 | -469 |
| Räntekostnader, koncernföretag | - | - | -1 175 | -1 175 |
| Räntekostnader, ägare | -17 252 | -12 872 | -15 885 | -11 640 |
| Övriga finansiella kostnader | -14 531 | -7 450 | -155 | -27 |
| **Summa** | **-92 208** | **-85 740** | **-17 225** | **-13 311** |

ank=20250701:20250703118668

## Not 10 Bokslutsdispositioner

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| Erhållna koncernbidrag | 6 308 | 11 313 |
| Lämnade koncernbidrag | -4 634 | -198 |
| **Summa** | **1 674** | **11 115** |

## Not 11 Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Aktuell skatt** | | | | |
| *Aktuell skatt på årets resultat* | -2 827 | -4 662 | -423 | -1 152 |
| **Uppskjuten skatt** | | | | |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader | 21 380 | 81 703 | - | - |
| Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver | -5 752 | -830 | - | - |
| **Summa** | **12 802** | **76 211** | **-423** | **-1 152** |

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

| **Avstämning årets skattekostnad** | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Resultat före skatt | -135 306 | -441 372 | -16 516 | 180 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 27 873 | 90 923 | 3 402 | -37 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 2 084 | 6 787 | 1 | 1 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -8 275 | -27 | -2 | - |
| Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag | 3 555 | 3 592 | -833 | - |
| Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar | -17 121 | -15 449 | -2 568 | -1 116 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -198 | 39 | -423 | - |
| Skatteeffekt av temporära skillnader | 4 884 | -9 654 | - | - |
| **Summa** | **12 802** | **76 211** | **-423** | **-1 152** |

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2024-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2024-12-31 uppgår till 4 044 845 (15 066 730) kronor.

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 36 (40) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen av ett externt oberoende värderingsinstitut och verkligt värde anges utefter dessa marknadsvärderingar. Samtliga fastigheter värderas utifrån avkastningsmetoden och den framtida intjäningsförmåga. För fastigheter som är belägna i ett utpekat utvecklingsområde i gällande översiktsplan utförs även en byggrättsvärdering. Den värderingsmetod som ger högst utfall anges som fastighetens verkliga värde.

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

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

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

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Ingående balans | 2 130 213 | 2 442 644 |
| Årets inköp | 67 208 | 22 268 |
| Årets försäljningar | -179 500 | - |
| Orealiserade värdeförändringar | -61 865 | -334 699 |
| **Summa** | **1 956 056** | **2 130 213** |

| **Värderingsantaganden kassaflödesanalys** | **Snitt** |
|---|---|
| Årlig inflation, % | 2,00% |
| Viktad kalkylränta, % | 7,94% |
| Viktat direktavkastningskrav restvärde, % * | 5,94% |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 3,75% |

** med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång*

| **Värderingsantaganden byggrättsvärdering** | **Snitt** | |
|---|---|---|
| Byggrättsvärde | 11 566 | kr/kvm BTA |
| Exploateringsgrad | 2,67 | |
| Beräknad väntetid till ändrad detaljplan | 1,45 | år |
| Riskavdrag | 7,93 | % |

**Känslighetsanalys fastighetsvärdering**

| **Värdeparameter** | **Antagande** | **Snitt (Tkr)** |
|---|---|---|
| Hyresnivå | +/- 5% | 59 239 / -59 156 |
| Avkastningskrav | +/- 0,5% | 56 267 / -47 322 |
| Långsiktig vakansgrad | + 5% | -67 565 |
| Kalkylränta | +/- 0,5% | 36 225 / -34 521 |

| **Område** | **Marknadsvärde (Mkr)** |
|---|---|
| Huddinge | 1 146 |
| Segeltorp | 177 |
| Stockholm | 459 |
| Umeå/Skellefteå | 174 |
| **Summa** | **1 956** |

ank=20250703:20250701

## Not 13 Andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Vid årets början | 662 600 | 616 654 |
| Aktieägartillskott | 30 242 | 45 946 |
| ***Vid årets slut*** | ***692 842*** | ***662 600*** |
| ***Totalt redovisat värde*** | ***692 842*** | ***662 600*** |

**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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vincero Fastigheter 4 AB | 559172-6954 | Stockholm | 100 000 | 100 | 516 049 | -23 751 | 581 101 |
| Vincero Fastigheter 6 AB | 559365-9484 | Stockholm | 500 | 100 | 84 706 | -2 640 | 91 591 |
| Vincero Fastigheter 7 AB | 559370-5014 | Stockholm | 500 | 100 | 23 816 | 4 040 | 20 150 |
| | | | | | **624 571** | **-22 351** | **692 842** |

## Not 14 Fordringar på koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| **Långfristiga fordringar** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Ingående värde | 135 110 | 178 494 |
| Tillkommande | 94 667 | 34 516 |
| Amorteringar | -73 800 | -77 900 |
| **Summa** | **155 977** | **135 110** |

| | | |
|---|---|---|
| **Kortfristiga fordringar** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Ingående värde | - | 4 369 |
| Förändring under året | 9 019 | -4 369 |
| **Summa** | **9 019** | **-** |

## Not 15 Andra långfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024-12-31** | **2023-12-31** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Erlagd handpenning | 9 018 | 9 000 | - | - |
| Övrigt | - | 85 | - | - |
| **Summa** | **9 018** | **9 085** | **-** | **-** |

## Not 16 Pågående nyanläggning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024-12-31** | **2023-12-31** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Redovisat värde vid årets början | - | - | 50 | 50 |
| Kostnadsfört under året | - | - | -50 | - |
| **Summa** | **-** | **-** | **-** | ***50*** |

## Not 17 Hyres- och kundfordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Hyres- och kundfordringar brutto | 2 575 | 11 470 | - | - |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | -1 343 | -1 089 | - | - |
| **Summa hyres- och kundfordringar** | **1 232** | **10 381** | **-** | **-** |

| **Åldersfördelade hyres- och kundfordringar** | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ej förfallna hyres- och kundfordringar | 366 | 8 286 | - | - |
| Förfallna < 30 dagar | -26 | - | - | - |
| Förfallna 31-90 dagar | 108 | 208 | - | - |
| Förfallna > 90 dagar | 2 127 | 2 976 | - | - |
| **Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar** | **2 575** | **11 470** | **-** | **-** |
| | | | | |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | -1 343 | -351 | - | - |
| Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar | - | -738 | - | - |
| **Summa hyres- och kundfordringar** | **1 232** | **10 381** | **-** | **-** |

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Finansieringskostnad | 5 241 | 5 870 | 223 | - |
| Upplupna intäkter | 5 723 | 6 125 | - | - |
| Övriga poster | 4 235 | 3 569 | 560 | 335 |
| **Summa** | **15 200** | **15 564** | **783** | **335** |

## Not 19 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

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

## Not 20 Uppskjuten skatt

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| Uppskjuten skatteskuld avseende | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| - obeskattade reserver | 3 211 | 4 401 | - | - |
| - temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad | 162 613 | 177 484 | - | - |
| - temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat | -2 270 | 811 | - | - |
| **Summa** | **163 553** | **182 696** | **-** | **-** |

| **Uppskjuten skattekostnad** | |
|---|---|
| IB Uppskjuten skatteskuld | 182 696 |
| Omvärdering fastigheter | -15 795 |
| Förändring obeskattade reserver | -1 190 |
| Derivat | -3 081 |
| Skattemässiga avskrivningar | 924 |
| **UB Uppskjuten skatteskuld** | **163 553** |

## Not 21 Skulder till koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående värde | 39 180 | 39 180 |
| **Summa** | **39 180** | **39 180** |

| **Kortfristiga skulder** | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående värde | - | 3 450 |
| Förändring under året | 6 293 | -3 450 |
| **Summa** | **6 293** | **0** |

ank=20250703:18670

## Not 22 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | **2024-12-31** | **2023-12-31** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Banklån | 119 235 | 451 670 | - | - |
| Derivat | 13 100 | 26 600 | - | - |
| Övriga långfristiga skulder | 614 598 | 522 651 | 301 933 | 260 145 |
| **Summa** | **746 934** | **1 000 921** | **301 933** | **260 145** |
| | | | | |
| **Kortfristiga räntebärande skulder** | | | | |
| Banklån | 504 770 | 251 559 | - | - |
| Övriga skulder | - | 52 491 | - | 10 000 |
| **Summa** | **504 770** | **304 050** | **-** | **10 000** |
| **Totalt** | **1 251 704** | **1 304 971** | **301 933** | **270 145** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen | 504 770 | 304 050 | - | 10 000 |
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 741 449 | 894 056 | 301 933 | 133 720 |
| Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen | 5 484 | 106 865 | - | 126 425 |
| **Totalt** | **1 251 703** | **1 304 971** | **301 933** | **270 145** |

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

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024-12-31** | **2023-12-31** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Förutbetalda hyresintäkter | 7 936 | 12 682 | - | - |
| Upplupna räntekostnader | 8 141 | 12 835 | 198 | 1 329 |
| Övriga poster | 3 313 | 3 041 | - | 56 |
| **Summa** | **19 390** | **28 558** | **198** | **1 385** |

## Not 24 Derivat

Koncernen där Vincero Fastigheter 5 AB är moderbolag tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består av cap-kontrakt och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. Redovisning av derivatinstrument sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen som värdeförändring derivat. När forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| **Totala värden derivat** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Ingående verkligt värde | 3 929 | 72 232 |
| Värdeförändring swap/cap | -96 | -3 623 |
| Tillkommande värdepapper | - | 173 |
| Värdeförändring värdepapper | 13 500 | -64 853 |
| Realiserad värdeförändring | -28 358 | - |
| **Utgående verkligt värde** | **-11 026** | **3 929** |

## Not 25 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024-12-31** | **2023-12-31** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Fastighetsinteckningar | 663 065 | 715 395 | - | - |
| Pantsatta Internreverser | 60 916 | 60 916 | - | - |
| Pantsatta aktier och andelar i dotterbolag | 2 138 484 | 2 264 751 | 600 755 | 642 450 |
| **Summa** | **2 862 465** | **3 041 062** | **600 755** | **642 450** |

## Not 26 Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Övriga borgensåtaganden | - | - | 603 922 | 568 156 |
| **Summa** | **-** | **-** | **603 922** | **568 156** |

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

## Not 27 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 AB (559005-1131). Försäljning av tjänster från moderbolaget Vincero Fastigheter 5 AB sker uteslutande till dotterbolagen Vincero Fastigheter 4 AB, Vincero Fastigheter 6 AB, Vincero Fastigheter 7 AB samt till Vincero Fastigheter 3 AB.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Transaktioner med närstående** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Försäljning av tjänster | - | - | 13 639 | 10 312 |
| Inköp av tjänster | -18 272 | -15 054 | -18 388 | -13 488 |
| Finansiella intäkter | - | - | 4 744 | 5 500 |
| Finansiella kostnader | -17 252 | -14 166 | -17 060 | -12 816 |
| | | | | |
| **Poster i balansräkningen** | **2024-12-31** | **2023-12-31** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| Fordran på närstående | - | - | 164 874 | 151 360 |
| Skulder till närstående | 202 326 | 185 346 | 247 655 | 189 377 |

Holmström Fastigheter AB. Koncernens skulder till närstående är mot samma motpart som moderbolagets samt gentemot minoritetsägaren i JV Lärkstaden; Lärkstaden Bostad AB. Samtliga fordringar i moderbolaget är på de tre dotterbolagen som nämns ovan.

## Not 28 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 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

ank=20250701:20250703118671

**Not 30 Förslag till resultatdisposition**
Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 564 788 741 |
| årets vinst | -16 938 722 |
| | **547 850 019** |
| | |
| *disponeras så att* | |
| till aktieägarna utdelas | 0 |
| i ny räkning balanseras | 547 850 019 |
| | ***547 850 019*** |

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

Stockholm den 16 april 2025

Roberto Rutili
Ordförande

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

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

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 5 AB för år 2024.

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

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vincero Fastigheter 5 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

ank=20250701-20250703118672

Building a better working world

***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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Håvrén*
*Auktoriserad revisor*



A member firm of Ernst & Young Global Limited