

Årsredovisning för
Vincero Fastigheter AB
559040-3191

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vincero Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 / 4 2024. Årstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 29 / 4 2024



Andreas Rutili
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter AB, 559040-3191, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vincero AB, org.nr. 559005-1131, med säte i Stockholm som är moderbolag i den största koncernen.

Bolaget har inga anställda.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | Belopp i kr | | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Nettoomsättning | - | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | 18 965 584 | 8 942 689 | 19 143 340 | -9 490 180 |
| Balansomslutning | 351 550 583 | 328 031 192 | 380 103 915 | 404 165 537 |
| Soliditet % | 85,1 | 86 | 97 | 87 |

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt har inträffat under räkenskapsåret.

Eget kapital

| | Aktiekapital, nyemission under reg | Uppskrivn.- fond | Fritt eget kapital |
|---------------------------------|--|---------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 50 000 | | 282 945 705 |
| Aktieägartillskott, erhållna | | | 250 000 000 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | |
| Utdelning | | | -250 000 000 |
| Årets resultat | | | 16 056 667 |
| Vid årets slut | 50 000 | | 299 002 372 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 299 002 372, disponeras enligt följande:

| | Belopp i kr |
|-------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 282 945 705 |
| Årets resultat | 16 056 667 |
| Totalt | 299 002 372 |
| Balanseras i ny räkning | 299 002 372 |
| Summa | 299 002 372 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -75 213 | -49 451 |
| Rörelseresultat | | -75 213 | -49 451 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 3 | 14 904 550 | 7 934 227 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 4 460 112 | 1 964 103 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -323 865 | -906 190 |
| Resultat efter finansiella poster | | 18 965 584 | 8 942 689 |
| Bokslutsdispositioner | | -2 908 917 | -88 864 |
| Resultat före skatt | | 16 056 667 | 8 853 825 |
| Årets resultat | | 16 056 667 | 8 853 825 |

2024050606384

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6 | 2 142 730 | 25 288 180 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7 | 281 104 845 | 270 184 387 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 65 772 425 | 23 596 210 |
| | | <u>349 020 000</u> | <u>319 068 777</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>349 020 000</u> | <u>319 068 777</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 729 256 | - |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 1 336 926 | - |
| | | <u>2 066 182</u> | <u>-</u> |
| Kassa och bank | | 464 401 | 8 962 415 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 530 583</u> | <u>8 962 415</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>351 550 583</u> | <u>328 031 192</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | <u>50 000</u> | <u>50 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 282 945 705 | 274 091 879 |
| Årets resultat | | 16 056 667 | 8 853 825 |
| | | <u>299 002 372</u> | <u>282 945 704</u> |
| Summa eget kapital | | <u>299 052 372</u> | <u>282 995 704</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till koncernföretag | 8 | 52 476 461 | 33 318 088 |
| | | <u>52 476 461</u> | <u>33 318 088</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | | - | 2 500 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | | - | 9 200 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 21 750 | 17 400 |
| | | <u>21 750</u> | <u>11 717 400</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>351 550 583</u> | <u>328 031 192</u> |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 12 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Andelar i intressebolag värderas till anskaffningsvärde enligt kapitel 14 BFNAR 2012:1.

Andelar i intresseföretag,

Andelar i intresseföretag har värderats och redovisas till anskaffningsvärde enligt kapitel 14. I del fall där det finns ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde har en uppskrivning skett. Uppskrivningen har skett genom avsättning till en uppskrivningsfond. I bedömningen av nettoförsäljningsvärdet har externa marknadsvärderingar inhämtats för de underliggande tillgångarna. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande oc för att åstadkomma en försäljning. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Utdelning | 38 050 000 | 7 934 227 |
| Nedskrivningar | -23 145 450 | - |
| Summa | 14 904 550 | 7 934 227 |

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | 808 003 |
| Ränteintäkter, intresseföretag | 4 460 112 | 1 156 100 |
| Summa | 4 460 112 | 1 964 103 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | - | -154 251 |
| Räntekostnader, övriga | -323 865 | -751 939 |
| Summa | -323 865 | -906 190 |

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 25 288 180 | 4 298 180 |
| -Lämnat aktieägartillskott | - | 20 990 000 |
| -Nedskrivningar | -23 145 450 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 142 730 | 25 288 180 |

Specifikation av moderföretagets 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 |
|---|------------------|-----|--------------------|
| Senapsfabriken Fastigheter AB, 556935-3724, Stockholm | 500 | 100 | 79 569 |
| Vincero Fastigheter 2 AB, 556805-6096, Stockholm | 500 | 100 | 2 063 161 |
| | | | 2 142 730 |

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 270 184 387 | 259 812 336 |
| -Aktieägartillskott | 10 920 458 | 10 372 051 |
| Redovisat värde vid årets slut | 281 104 845 | 270 184 387 |

Spec av företagets innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

| Intresseföretag/ org nr, säte | Antal andelar i % | Redovisat värde |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Direkt ägda | | |
| Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467 | 50 | 281 104 845 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | |
| Skulder till koncernföretag | 52 476 461 | 33 318 088 |
| | <u>52 476 461</u> | <u>33 318 088</u> |

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Ställda säkerheter | 281 104 845 | 270 184 387 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 10 Koncernuppgifter

Moderbolag i den största koncernen är Vincero AB, org.nr. 559005-1131, som upprättar koncernredovisning.

Företaget utgör moderföretag för en mindre koncern och upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap. 3§.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

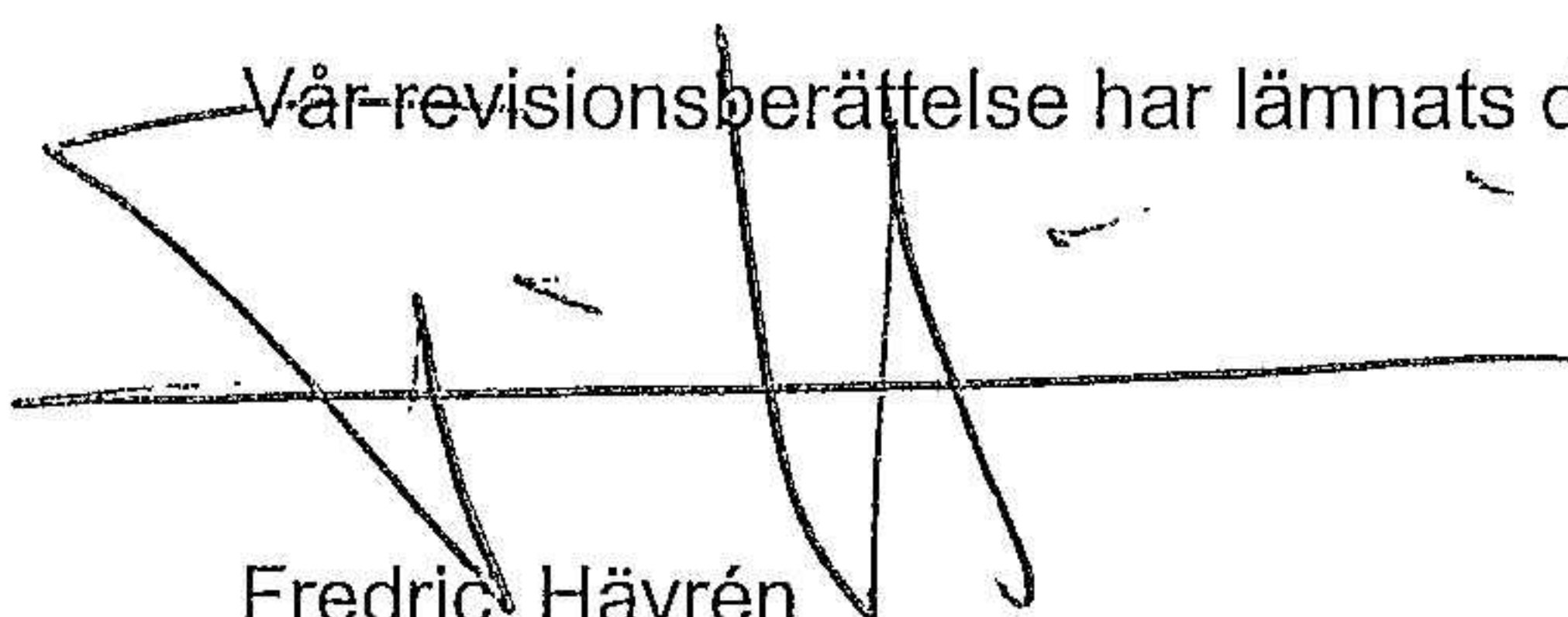
Underskrifter

Stockholm den 29 / 4 2024

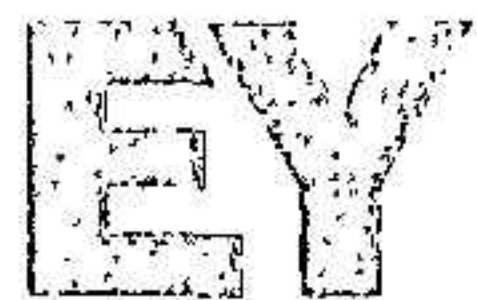


Andreas Rutili
Styrelseledamot

Vår-revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2024



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024050606390

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter AB, org.nr 559040-3191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vincero Fastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vincero Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vincero Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

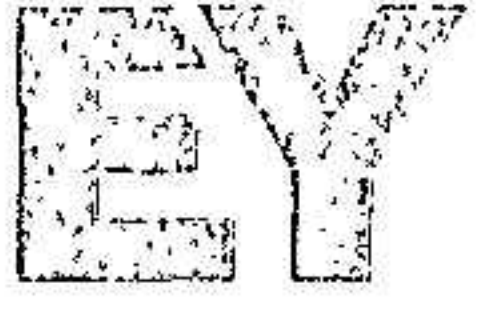
Revisorns ansvar

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



Building a better
working world

2024050606391

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 Vincero Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vincero Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 29 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor