

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

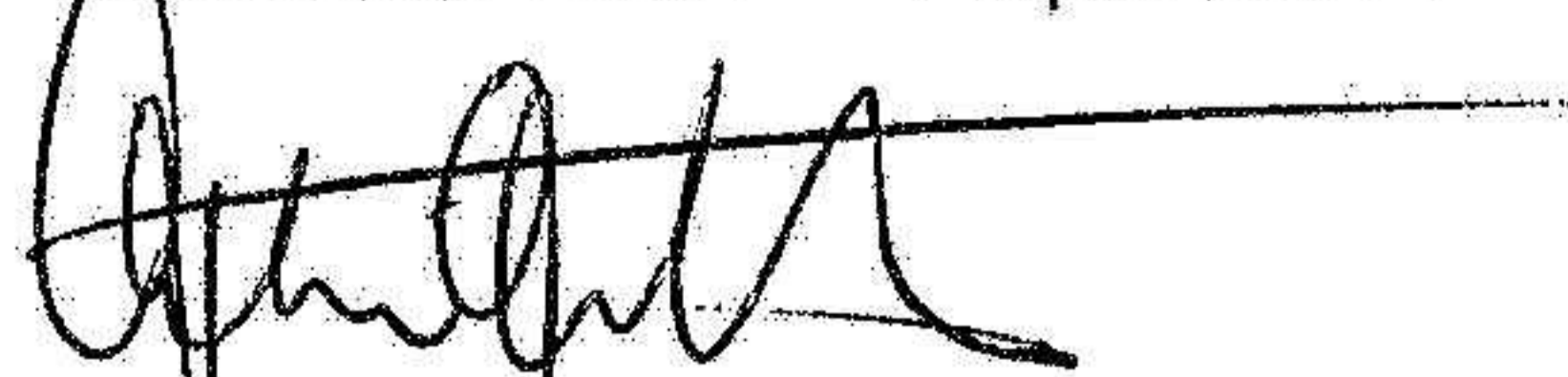
för

Vincero Fastigheter 5 AB  
559299-5467

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 5 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 29/4 2024. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den 29 april 2024



Roberto Rutili  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

**Vincero Fastigheter 5 AB**  
**559299-5467**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 5, 559299-5467, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

### 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 2023 av 43 aktiebolag samt ett handelsbolag. Se not 14 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 40 fastigheter belägna i främst Stockholmsområdet men även i Uppsala, Umeå och Skellefteå. Totalt förvaltas 59 322 kvadratmeter LOA och 10 155 kvadratmeter BOA. Projektportföljen bedöms omfatta byggrätter om ca. 3 750 bostäder.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året inte förvärvat några nya fastigheter utan har fokuserat på driva planprocesserna för att erhålla byggrätter. Detaljplanen för Storängen Etapp 4, Huddinge kommun, förväntas gå ut på granskning i slutet av april 2024, och vinna laga kraft Q4 2024 med byggrätter för ca. 2 850 bostäder. Detaljplanen för angränsande Etapp 2 förväntas även den vinna laga kraft 2024 med byggrätter för ca. 100 bostäder. Detaljplanen i Örnberg, Stockholm Stad, är även den långt gången och förväntas vinna laga kraft Q4 2025 med byggrätter för ca. 400 bostäder. I Segeltorp, Huddinge kommun, pågår processen för framtagande av planprogram och planstart förväntas 2025 med en lagakraftvunnen detaljplan Q4 2027 vilket förväntas ge byggrätter om ca. 400 bostäder.

I övrigt har samliga 19 kvarvarande bostadsrättslägenheter av totalt 40 avyttrats i ett Drf-projekt i centrala Uppsala.

### INNOVATION OCH HÅLLBARHET

Genom innovativ stadsutveckling arbetar koncernen för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer. Genom ett fokuserat innovationsprogram med deltagande från ledande aktörer inom näringsliv, akademien och myndigheter utvecklas framtidens bostadsområden. Målsättningen är att utforma integrerade lösningar inom energi, mobilitet, digitalisering, miljö och sociala frågor som sammantaget skapar grunden för både en lönsam och hållbar stadsutveckling.

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Vincero Fastigheter 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 82 (66,1) mkr och består främst av hyresintäkter. Den ökade omsättningen beror huvudsakligen på helårseffekten av de fastigheter som förvärvades under 2022 i Segeltorp och i Umeå och Skellefteå via Lärkstaden, samt på indexering av intäkter på befintliga hyreskontrakt. Administrationskostnaderna uppgår under året till 20,5 (16,6) mkr vilket till största del avser dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB med koncern. Resultat före skatt för helåret uppgår till -441 (-108) mkr och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -335 (-31) mkr. Negativa värdeförändringar beror främst på lägre byggrättsvärde jämfört med föregående år i koncernen. Finansnetto uppgick till -86 (-55) mkr, en ökning av kostnader till följd av större lånevolym och stigande marknadsränta. Årets skatt uppgår till 76 (22) mkr varav 31 (25) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -365 (-86) mkr. Balansomslutningen uppgår till 2 256 (2 665) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 723 (1 066) mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 60 (63) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -49 (-9) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 6 (-312) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 37 (329) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 31 (37) mkr.

**EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN**

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	81 978	66 096	59 267	59 457	57 780
Drifnetto	62 801	49 326	43 608	44 097	44 111
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-334 699	-31 336	1 241 911	0	0
Resultat efter skatt	-365 161	-86 271	1 101 848	1 659	7 320
Balansomslutning	2 258 304	2 664 511	2 402 609	1 079 680	982 724
Belåningsgrad <sup>(1)</sup>	61%	53%	45%	E/T	E/T
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	-41%	-8%	171%	1%	4%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	1%	1%	2%	3%	3%
Soliditet <sup>(4)</sup>	32%	40%	46%	18%	20%

**EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG**

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 282	11 300	35	0	-
Bruttoresultat	-3 128	-1 662	-241	-32	-34
Resultat efter skatt	-972	-2 119	-228	-32	13
Balansomslutning	839 354	804 947	650 798	104	160
Soliditet <sup>(4)</sup>	67%	67%	83%	74%	68%

(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet

(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**

Efter räkenskapsårets slut har fastigheterna Fjårningen 27:5 och 27:6 i Uppsala avyttrats (totalt ca. 3 700 kvm LOA).

Koncernen har förvärvat en fastighet i Huddinge kommun via en bolagsaffär som sedan sålts vidare till den nyetablerade Vincero Fastigheter 8 AB-koncernen som ägs till lika delar av Vincero Fastigheter AB och F. Holmström Holding 4 AB.

Detaljplanen för Storängen Etapp 4 gick i april 2024 ut för granskning och förväntas vinna laga kraft Q4 2024 med ca 2 850 byggrätter.

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Till årsstämman förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	559 812 368
Årets resultat	-972 449
<b>Summa</b>	<b>558 839 919</b>

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	558 839 919
<b>Summa</b>	<b>558 839 919</b>

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	4,5	81 978	66 096
Nettoomsättning		81 978	66 096
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	6	-14 669	-12 583
Underhållskostnader		-2 539	-2 066
Fastighetsskatt		-1 969	-2 121
Driftnetto		62 801	49 326
Administrationskostnader	7	-20 488	-16 644
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	285
Resultat före finansiella poster		42 313	32 967
Finansiella intäkter	9	95	2
Finansiella kostnader	10	-85 740	-55 317
Förvaltningsresultat		-43 332	-22 348
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		0	842
Resultat vid försäljning av andelar		4 961	-223
Värdeförändring derivat	26	-68 302	-55 273
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-334 699	-31 336
Resultat före skatt		-441 372	-108 337
Skatt på årets resultat	12	76 211	22 066
<b>Årets resultat</b>		<b>-365 161</b>	<b>-86 271</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-365 161</b>	<b>-86 271</b>
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-362 737	-83 988
Minoritetsintresse		-2 424	-2 284

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	2 130 213	2 442 644
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 130 213</u>	<u>2 442 644</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Derivat	26	28 358	66 611
Andra långfristiga fordringar	17	9 085	26 598
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>37 443</u>	<u>93 208</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 167 656</b>	<b>2 535 852</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	19	10 381	3 378
Fordringar hos intresseföretag		0	2 500
Derivat	26	2 171	5 621
Övriga kortfristiga fordringar		30 028	67 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	15 564	12 952
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>58 144</u>	<u>91 992</u>
<i>Likvida medel</i>		<u>30 504</u>	<u>36 666</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>88 648</b>	<b>128 658</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 256 304</b>	<b>2 664 511</b>

2024051601091

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		562 160	540 319
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		100 389	463 128
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>662 599</b>	<b>1 003 497</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		60 152	62 577
<b>Summa eget kapital</b>		<b>722 751</b>	<b>1 066 073</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	22	182 696	263 569
Långfristiga räntebärande skulder	24	452 031	362 843
Övriga långfristiga skulder	24	522 651	483 432
Derivat	26	26 600	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 183 978</b>	<b>1 109 844</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	24	293 676	411 615
Leverantörsskulder		10 442	13 686
Aktuella skatteskulder		4 737	5 127
Övriga kortfristiga skulder	24	12 162	33 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	28 558	25 068
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>349 575</b>	<b>488 594</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 256 304</b>	<b>2 664 511</b>

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 2022-01-01	50	519 575	547 683	1 067 308	29 919	1 097 227
Årets resultat			-83 988	-83 988	-2 284	-86 271
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
Summa Totalresultat 2022-01-01-2022-12-31	-	-	-83 988	-83 988	-2 284	-86 271
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott	-	20 744	-	20 744	1 312	22 056
Nyemission					36 352	36 352
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					-2 722	-2 722
Transaktion under samma bestämmande inflytande		0	-567	-567	-	-567
Summa transaktioner med aktieägare	-	20 744	-567	20 177	34 941	55 118
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	540 319	463 128	1 003 497	62 577	1 066 073
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	0	21 841	-	21 841
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	562 160	100 391	662 600	60 152	722 751

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-441 372	-108 337
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Resultat från intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	-285
Rearesultat vid försäljning av exploateringsfastigheter		-	-842
Värdetförändring derivat	27	68 302	55 273
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	13	334 699	31 336
Kapitaliserade räntor		7 030	3 149
Övriga poster		-1 570	
Betald inkomstskatt		-4 780	-4 289
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-37 691</b>	<b>-23 996</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-9 163	-12 205
Förändring av rörelseskulder		-2 323	27 062
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-49 177</b>	<b>-9 139</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning dotterföretag		-	5 950
Förvärv av förvaltningsfastigheter	13	-	-304 485
Avyttring av fastigheter	13	66 448	27 700
Fastighetsinvesteringar		-60 770	-46 732
Erhållen utdelning		0	5 650
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>6 678</b>	<b>-311 917</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		349 742	496 977
Amortering av lån		-323 027	-206 281
Utlåning		-10 319	-17 518
Erhållet aktieägartillskott		21 841	58 543
Utdelning minoritet		-	-2 775
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>37 337</b>	<b>328 946</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 162</b>	<b>7 890</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets slut		36 666	28 776
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			
Likvida medel vid årets slut		30 604	36 666
<b>I Resultat före skatt ovan ingår följande poster</b>			
Betalda räntor		-77 359	-46 867
Erhållna räntor		13 328	1 742

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning		10 282	11 300
Central administration	7	-13 410	-12 962
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-3 128</b>	<b>-1 662</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Rörelseresultat		-3 128	-1 662
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	5 504	5 880
Finansiella kostnader	10	-13 311	-8 108
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 935</b>	<b>-3 890</b>
Bokslutsdispositioner	11	11 115	1 771
Resultat före skatt		180	-2 119
Skatt på årets resultat	12	-1 152	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-972</b>	<b>-2 119</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-972</b>	<b>-2 119</b>

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående projekt		50	50
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		50	50
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	14	662 600	616 654
Fordringar hos koncernföretag	16	135 110	178 494
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		797 710	795 148
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>797 760</b>	<b>795 198</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	16	16 240	4 369
Fordringar hos intresseföretag			2 500
Övriga kortfristiga fordringar		22 902	337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	335	66
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		39 477	7 272
<i>Likvida medel</i>		2 117	2 477
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 594</b>	<b>9 748</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>839 354</b>	<b>804 947</b>

**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		-	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		559 812	540 090
Årets resultat		-972	-2 119
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>558 840</u>	<u>537 971</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>558 890</b>	<b>538 021</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till koncernföretag	23	39 180	39 180
Övriga långfristiga skulder	24	220 965	191 871
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>260 145</b>	<b>231 051</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		786	5 143
Skulder till koncernföretag	23	6 141	3 450
Aktuell skatteskuld		1 152	-
Övriga kortfristiga skulder		10 855	26 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 385	1 282
		<u>20 319</u>	<u>35 875</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>839 354</b>	<b>804 947</b>

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>519 574</b>	<b>-228</b>	<b>519 396</b>
Disposition enligt årsstämman		-228	228	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		20 744	-	20 744
Årets resultat		-	-2 119	-2 119
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>540 090</b>	<b>-2 119</b>	<b>538 021</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>540 090</b>	<b>-2 119</b>	<b>538 021</b>
Disposition enligt årsstämman		-2 119	2 119	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		21 841	-	21 841
Årets resultat		-	-972	-972
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>559 812</b>	<b>-972</b>	<b>558 890</b>

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		180	-2 119
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Kapitaliserade räntor		3 892	552
Erhållna och lämnade koncernbidrag	11	-11 115	-1 771
Betald skatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-7 243</b>	<b>-3 228</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-3 590	-1 789
Förändring av övriga kortfristiga skulder		10 366	4 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-467</b>	<b>-135</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-	-50
Förvärv av dotterföretag		-	-100
Lämnade aktieägartillskott	14	-23 346	-96 979
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-23 346</b>	<b>-97 129</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		93 745	182 237
Amortering lån		-80 650	-54 744
Utlåning		-46 783	-121 789
Återbetalda lån		35 300	72 805
Erhållna aktieägartillskott		21 841	20 744
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>23 453</b>	<b>99 253</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-360</b>	<b>1 989</b>
Likvida medel vid årets början		2 477	488
Likvida medel vid årets slut		2 117	2 477
<b>I Resultat före skatt ovan ingår följande poster</b>			
Betalda räntor		-6 439	-4 760
Erhållna räntor		2 501	3 393

## 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 förändras till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

Vincero Fastigheter 5 AB förvärvade Vincero Fastigheter 4 AB 2021-03-19 (som i sin tur förvärvade Vincero Fastigheter 3 AB samma dag) i samband med en intern omstrukturering. Den interna omstruktureringen är en transaktion under samma bestämmande inflytande då den skedde utan förändring i verksamhetens ägarstruktur och innebär att Vincero Fastigheter 5 AB övertog platsen som moderbolag i koncernen. Då transaktioner under samma bestämmande inflytande inte regleras i IFRS har koncernen i enlighet med IAS 8 valt en ändamålsenlig och etablerad princip som baseras på de bokförda värdena i den överlåtande koncernen "predecessor basis of accounting", innebärande att ingen omvärdering har skett av tillgångar och skulder i förhållande till redovisade värden i den tidigare koncernen. Principen innebär vidare att jämförelseinformation från den överlåtande koncernen för perioden innan transaktionen visas.

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

#### INTÄKTSREDOVISNING

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

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. 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 totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms som sannolikt att de kan utnyttjas.

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdetäckning eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med den andra tidpunkten. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som en tillgång. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunriga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter".

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

#### NEDSKRIVNINGAR

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

#### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

#### FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet 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 värderingsredovisning.

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

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:  
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,  
- finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, samt  
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

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

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

#### Likvida medel och spärkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar. Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras. Eget kapitalinstrument 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 eget kapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

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

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

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

#### KASSAFLÖDESANALYS

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

#### MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

#### Andelar i koncernföretag

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

#### Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. 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 Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena 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 beräkna 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 orsprismetod och avkastningsbaserad metod. Denna process beskrivs mer utförligt i not 4.

#### UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

#### KLASSIFICERING EXPLOATERINGSFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

#### AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGANGSFÖRVÄRV

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 2016-2023 bedömer företagsledningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts. Koncernen påverkas ej av IASB:s ändrade definition av rörelseförvärv i IFRS 3.

#### TILLÄGGSKÖPEKILLINGAR VID TILLGANGSFÖRVÄRV

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpekillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpekillingar redovisas när en underliggande händelse som gör att en tilläggsköpekilling ska utgå inträffar.

### Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

#### LIKVIDITETSRIK

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

#### Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

År	2023-12-31		2022-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2023	0	0%	436 875	34%
2024	330 884	25%	258 496	20%
2025	370 065	28%	144 708	11%
2026	352 700	27%	258 719	20%
2027	19 376	1%	21 614	2%
2028 →	232 430	18%	163 478	13%
<b>Summa:</b>	<b>1 305 455</b>	<b>100%</b>	<b>1 283 890</b>	<b>100%</b>

På raden för år 2028 och senare ingår 53 (18) mkr hypotekslån med ensidig option att förlänga varpå slutförfall i dagsläget är okänt.

#### FINANSIERINGSRIK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturera och i god tid starta refinansieringsprocessen.

#### KREDITRIK

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en materiell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2023 till 27 Mkr (27), se not 17. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	9 085	26 598
Kortfristiga fordringar	58 144	91 992
Likvida medel	30 504	36 666
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>97 733</b>	<b>155 256</b>

#### MARKNADSRISK

##### Ränterisk

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

##### Räntebindning

År	2023-12-31		2022-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2023	0	0%	1 157 157	96%
2024	1 186 335	95%	0	0%
2025	42 800	3%	27 175	2%
2026	0	0%	0	0%
2027	19 376	2%	21 614	2%
2028	244	0%	0	0%
<b>Summa:</b>	<b>1 248 755</b>	<b>100%</b>	<b>1 205 946</b>	<b>100%</b>

56,7 (77,7) 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
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31</b>		
Andra långfristiga fordringar		9 085
Derivat	30 529	0
Hyses- och kundfordringar		10 381
Övriga kortfristiga fordringar		30 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 564
Likvida medel		30 504
<b>Summa</b>	<b>30 529</b>	<b>95 562</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		452 031
Derivat	26 600	0
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
<b>Summa</b>	<b>26 600</b>	<b>1 319 520</b>

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31</b>		
Andra långfristiga fordringar		26 598
Derivat	72 232	0
Hyses- och kundfordringar		3 378
Övriga kortfristiga fordringar		67 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 952
Likvida medel		36 666
<b>Summa</b>	<b>72 232</b>	<b>147 135</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		362 843
Derivat, långfristiga	0	0
Övriga långfristiga skulder		483 432
Kortfristiga räntebärande skulder		411 615
Leverantörsskulder		13 686
Övriga kortfristiga skulder		33 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 088
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 329 742</b>

#### 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. Räntecapper 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 kreditinstituten 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 8 127 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 2023 var 32 procent (40). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2023	2022
Hysesintäkter	76 812	62 020
Serviceintäkter	2 503	2 108
Fastighetsskatt	888	794
Övriga intäkter	1 775	1 175
<b>Summa</b>	<b>81 978</b>	<b>66 096</b>

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 3 391 (2 902) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr.

Not 5 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen 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. Hysesavtal avseende lokaler är oftast 3-5 år långa och indexregleras ofta årligen.

	Koncernen	
	2023	2022
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	28 056	23 742
Senare än ett år men inom fem år	32 333	36 164
Senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>60 389</b>	<b>59 906</b>

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-3 516	-2 630
Taxebundna kostnader	-10 314	-9 156
Försäkringsremier	-839	-798
<b>Summa</b>	<b>-14 669</b>	<b>-12 583</b>

Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-1 246	-1 259	-56	-53
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-30	-130	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 276</b>	<b>-1 389</b>	<b>-56</b>	<b>-53</b>

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

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Andelar i intresseföretagets resultat	-	285	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>285</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	95	2	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	5 504	5 880
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>95</b>	<b>2</b>	<b>5 504</b>	<b>5 880</b>

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-65 418	-44 154	-489	-200
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-1 175	-787
Räntekostnader, ägare	-12 872	-9 183	-11 640	-7 121
Övriga finansiella kostnader	-7 450	-1 980	-27	-
<b>Summa</b>	<b>-85 740</b>	<b>-55 317</b>	<b>-13 311</b>	<b>-8 108</b>

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	11 313	7 135
Lämnade koncernbidrag	-198	-5 365
<b>Summa</b>	<b>11 116</b>	<b>1 771</b>

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skat: på årets resultat	-4 662	-2 639	-1 152	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	81 703	25 851	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-830	-1 147	-	-
<b>Summa</b>	<b>76 211</b>	<b>22 066</b>	<b>-1 152</b>	<b>-</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>				
Resultat före skatt	-441 372	-108 337	180	-2 119
Skatt enligt gällande skattesats	90 923	22 317	-37	436
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6 787	14 408	1	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27	-1 006	-	-10
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	3 592	-2 809	-	23
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-15 449	-7 262	-1 116	-449
Skatt hänförlig till tidigare år	39	265	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-9 654	-3 847	-	-
<b>Summa</b>	<b>76 211</b>	<b>22 066</b>	<b>-1 152</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2023-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2023-12-31 uppgår till 15 066 730 (16 104 570) kronor.

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 40 (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 utpekad 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 eventuell 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 2023. 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 övertillvärdet 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	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	2 442 644	2 192 934
Årets inköp	22 268	353 047
Årets försäljningar	-	-72 000
Orealiserade värdeförändringar	-334 699	-31 336
<b>Summa</b>	<b>2 130 213</b>	<b>2 442 644</b>

Värderingsantaganden kassaflödesanalys	Snitt
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	8,08%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	5,96%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,00%

\* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

Värderingsantaganden byggrättsvärdering	Snitt
Byggrättsvärde	9 949 kr/qvm BTA
Exploateringsgrad	2,60
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	2,34 år
Riskavdrag	13,12 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Antagande	Snitt (Tkr)
Värdeparameter		
Hysesnivå	+/- 5%	63 559 / -63 559
Avkastningskrav	+/- 0,5%	75 213 / -63 585
Långsiktig vakansgrad	+/- 5%	73 286 / -73286
Kalkylränta	+/- 0,5%	22 268 / -21 683

Område	Marknadsvärde (Mkr)
Huddinge	1 039
Segeltorp	172
Stockholm	610
Uppsala	108
Umeå	201
<b>Summa</b>	<b>2 130</b>

Vincero Fastigheter 5 AB  
559299-2467

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	616 654	519 575
Inköp	-	100
Aktieägarutskott	45 946	96 979
Vid årets slut	662 600	616 654
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>662 600</b>	<b>616 654</b>

**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 2023	Redovisat värde
Vincero Fastigheter 4 AB	559172-6954	Stockholm	100 000	100	520 874	-23 062	562 160
Vincero Fastigheter 6 AB	559365-9484	Stockholm	500	100	76 046	-2 592	80 290
Vincero Fastigheter 7 AB	559370-5014	Stockholm	500	100	19 776	-363	20 150
					616 696	-26 017	662 600

**Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	9 653
Andel av företagets resultat	-	285
Försäljning	-	-9 938
Vid årets slut	-	-

**Not 16 Fordringar på koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga fordringar</b>		
Ingående värde	178 494	127 023
Tillkommande	34 516	174 276
Amorteringar	-77 900	-72 805
Summa	135 110	178 494
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Ingående värde	4 369	3 680
Förändring under året	11 871	689
Summa	16 240	4 369

**Not 17 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd handpenning	9 000	26 500	-	-
Övrigt	85	98	-	-
Summa	9 085	26 598	-	-

**Not 18 Pågående nyanläggning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-	50	-
Inköp	-	-	-	50
Summa	-	-	50	50

Not 19 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	11 470	3 378	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-1 089	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 381</b>	<b>3 378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	8 286	3 269	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	28	-	-
Förfallna 31-90 dagar	208	39	-	-
Förfallna > 90 dagar	2 976	47	-	-
<b>Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar</b>	<b>11 470</b>	<b>3 302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avsättning för osäkra kundfordringar	-351	-3	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-738	-	-	-
<b>Summa hyres- och kundfordringar</b>	<b>10 381</b>	<b>3 378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansieringskostnad	5 870	5 998	-	-
Upplupna intäkter	6 125	3 816	-	-
Övriga poster	3 569	3 137	335	66
<b>Summa</b>	<b>15 564</b>	<b>12 952</b>	<b>335</b>	<b>66</b>

Not 21 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

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

Not 22 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende				
- obeskattade reserver	4 401	3 571	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	177 484	245 118	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	811	14 880	-	-
<b>Summa</b>	<b>182 696</b>	<b>263 569</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjuten skattekostnad

IB Uppskjuten skatteskuld	263 569
Omvärdering fastigheter	-68 510
Förändring obeskattade reserver	830
Derivat	-14 069
Skattemässiga avskrivningar	876
<b>UB Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>182 696</b>

Not 23 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående värde	39 180	-
Nya lån	-	39 180
<b>Summa</b>	<b>39 180</b>	<b>39 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Ingående värde	3 450	3 697
Förändring under året	2 691	-247
<b>Summa</b>	<b>6 141</b>	<b>3 450</b>

Not 24 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Banklån	451 670	337 843	-	-
Derivat	26 600	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	522 651	515 918	260 145	191 871
<b>Summa</b>	<b>1 000 921</b>	<b>853 761</b>	<b>260 145</b>	<b>191 871</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>				
Banklån	251 559	346 701	-	-
Övriga skulder	52 491	90 912	10 000	26 000
<b>Summa</b>	<b>304 050</b>	<b>437 613</b>	<b>10 000</b>	<b>26 000</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 304 971</b>	<b>1 291 374</b>	<b>270 145</b>	<b>217 871</b>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	304 050	436 631	10 000	26 000
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	894 056	680 231	133 720	46 700
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	106 865	174 512	126 425	145 171
<b>Totalt</b>	<b>1 304 971</b>	<b>1 291 374</b>	<b>270 145</b>	<b>217 871</b>

Vincero Fastigheter 3 AB-Koncernen har ränteteckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Inom Vincero Fastigheter 5 AB-koncernen finns LTV krav på mellan 65-75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. Samtliga kovenater har uppfyllts för 2023. För det fall kovenater inte uppfylls så kan detta leda till omförhandling av villkor, all ytterligare säkerheter krävs, eller att krediter sägs upp helt eller delvis. Inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 682	12 290	-	-
Upplupna räntekostnader	12 835	10 696	1 329	1 128
Övriga poster	3 041	4 960	56	153
<b>Summa</b>	<b>28 558</b>	<b>27 946</b>	<b>1 385</b>	<b>1 282</b>

Not 26 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 ingår. 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	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Totala värden derivat</b>		
Ingående verkligt värde	72 232	127 506
Värdeförändring swap/cap	-3 623	5 327
Tillkommande värdepapper	173	0
Värdeförändring värdepapper	-64 853	-60 600
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>3 929</b>	<b>72 232</b>

**Not 27 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	715 395	727 337	-	-
Pantsetta internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsetta aktier i dotterbolag	2 264 751	2 417 519	642 450	616 504
<b>Summa</b>	<b>3 041 062</b>	<b>3 205 772</b>	<b>642 450</b>	<b>616 504</b>

**Not 28 Eventuallförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	568 156	657 157
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>568 156</b>	<b>657 157</b>

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

**Not 29 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 samt Vincero Fastigheter 7 AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Transaktioner med närstående</b>				
Försäljning av tjänster	-	-	10 312	11 300
Inköp av tjänster	-15 054	-13 261	-13 488	-12 045
Finansiella intäkter	-	-	5 500	5 880
Finansiella kostnader	-14 166	-9 195	-12 816	-7 908
<b>Poster i balansräkningen</b>				
Fordran på närstående	-	2 500	151 360	193 298
Skulder till närstående	185 346	162 890	189 377	144 726

Moderbolagets skulder till närstående består av skulder till ägarbolagen F Holmström Holding 4 AB och Vincero Fastigheter AB samt till F 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 30 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 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har fastigheterna Fjärdingen 27:5 och 27:6 i Uppsala avyttrats (totalt ca. 3 700 kvm LOA).

Koncernen har förvärvat en fastighet i Huddinge kommun via en bolagsaffär som sedan sålts vidare till den nyetablerade Vincero Fastigheter 8 AB-koncernen som ägs till lika delar av Vincero Fastigheter AB och F. Holmström Holding 4 AB.

Detaljplanen för Storängen Etapp 4 gick i april 2024 ut för granskning och förväntas vinna laga kraft Q4 2024 med ca. 2 850 byggrätter.

### Not 32 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

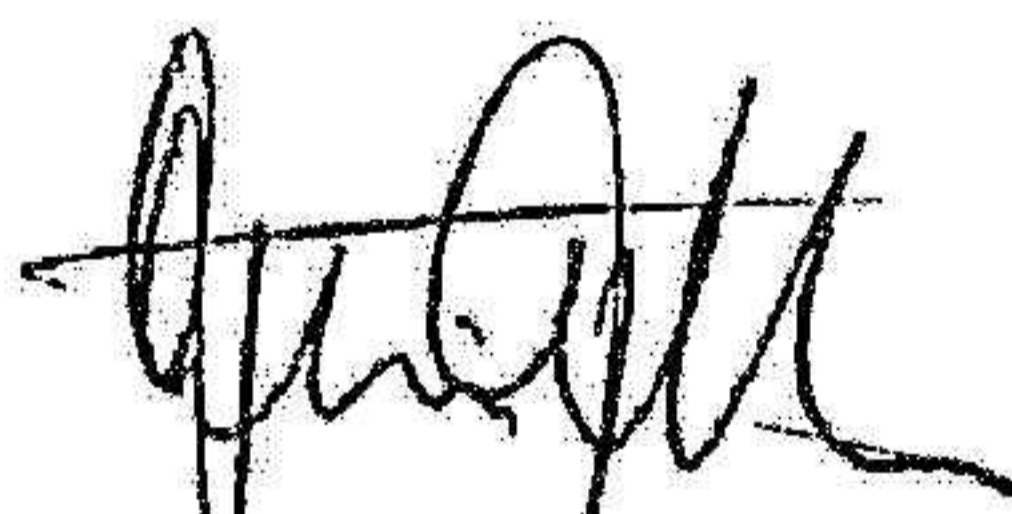
balanserad vinst	559 812 368
årets vinst	-972 449
	<b>558 839 919</b>

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	558 839 919
	<b>558 839 919</b>

### Årsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 24 april 2024

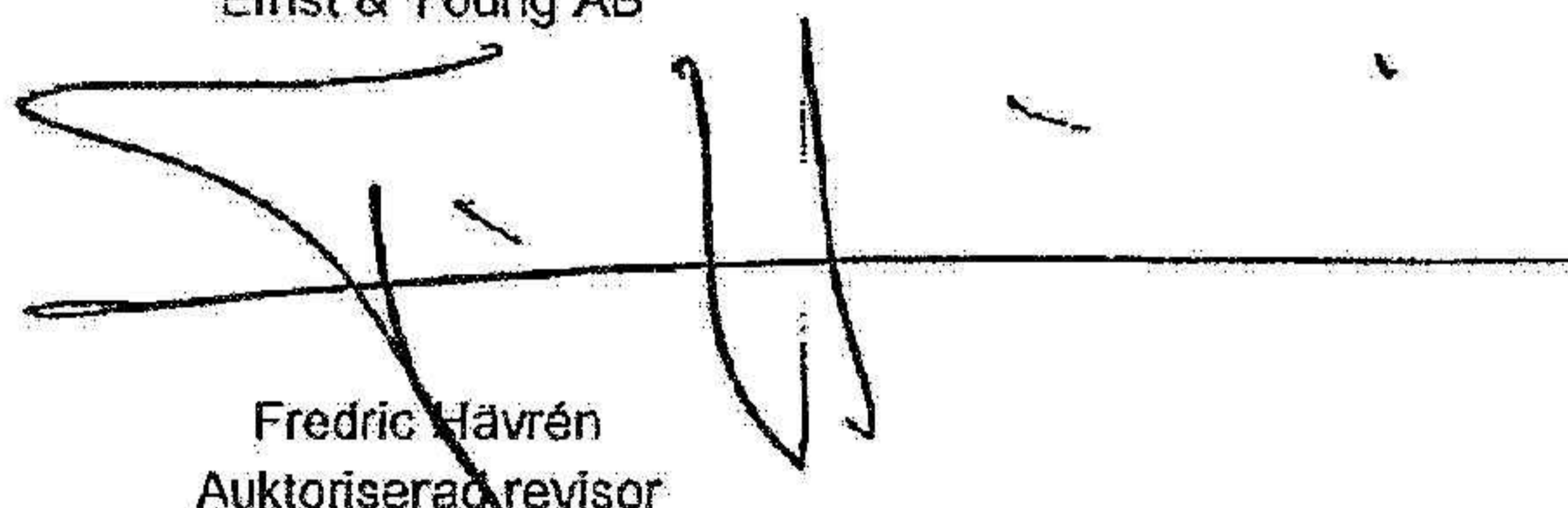


Roberto Rutli  
Ordförande



Fredrik Holmström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den <sup>29</sup>~~27~~ april 2024  
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024051601115

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter S AD för år 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Vincero Fastigheter 5 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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 29 april 2024

Ernst & Young AB

Fredrik Hävrén  
Auktoriserad revisor