

Årsredovisning för

**Provberg Fastigheter Holding AB**

559049-0016

Räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

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

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Provberg Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12/5 2022. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 12/5 2022

Roberto Rutili  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Provberg Fastigheter Holding AB, 559049-0016, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 88% av Vincero Fastigheter 3 AB, org.nr 559040-3183, och 12 % av The Miracle Group AB, org.nr. 556862-9843, med säte i Stockholm. Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467. Företagets verksamhet utgörs av investeringar i dotterbolag samt utförande av ekonomiska, administrativa och organisatoriska tjänster samt rådgivning åt dotterbolag.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	142 754	96 138	163 535	272 576
Resultat efter finansiella poster	-158 088	22 600	-158 142	-291 311
Soliditet, %	1	1	1	1

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	-	347 625
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat	-	-	-69 236
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>278 389</b>

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 278 389 kronor, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	347 625
årets resultat	-69 236
Totalt	278 389
disponeras för	
balanseras i ny räkning	278 389
Summa	278 389

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		142 754	96 138
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m</b>		<b>142 754</b>	<b>96 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-231 606	-186 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-231 606</b>	<b>-186 690</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-88 852</b>	<b>-90 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 786 800	2 786 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 856 036	-2 673 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 236</b>	<b>113 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-158 088</b>	<b>22 600</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		88 852	90 552
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>88 852</b>	<b>90 552</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-69 236</b>	<b>113 152</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-69 236</b>	<b>113 152</b>

2022051800979

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	305 000	305 000
Fordringar hos koncernföretag	5	34 835 000	34 835 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		35 140 000	35 140 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 140 000</b>	<b>35 140 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		141 458	121 890
Övriga fordringar		6 179	5 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 578	267 105
Summa kortfristiga fordringar		304 215	394 823
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 322 728	1 463 725
Summa kassa och bank		1 322 728	1 463 725
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 626 943</b>	<b>1 858 548</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 766 943</b>	<b>36 998 548</b>

2022051800980

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		347 625	234 473
Årets resultat		-69 236	113 152
Summa fritt eget kapital		278 389	347 625
<b>Summa eget kapital</b>		<b>328 389</b>	<b>397 625</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		35 000 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		35 000 000	35 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		26 400	26 400
Skulder till koncernföretag		79 854	242 523
Övriga skulder		1 320 000	1 320 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 300	12 000
Summa kortfristiga skulder		1 438 554	1 600 923
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 766 943</b>	<b>36 998 548</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	2 786 800	2 786 800
<b>Summa</b>	<b>2 786 800</b>	<b>2 786 800</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	-2 730 600	-2 572 771
Övriga finansiella kostnader	-125 436	-100 877
<b>Summa</b>	<b>-2 856 036</b>	<b>-2 673 648</b>

#### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 855 000	2 855 000
Vid årets slut	2 855 000	2 855 000
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-2 550 000	-2 550 000
Vid årets slut	-2 550 000	-2 550 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>305 000</b>	<b>305 000</b>

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

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal- andelar	Kapital andel i %	Rösträtts andel i %	Redovisat värde
Provberg Fastigheter 1 AB, 559040-3175, Stockholm	10 000	100	100	305 000
				<b>305 000</b>
			<i>Eget kapital</i>	<i>Resultat</i>
Provberg Fastigheter 1 AB, 559040-3175, Stockholm			2 904 135	674 353

#### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 835 000	34 835 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 835 000</b>	<b>34 835 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i dotterföretag	305 000	305 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>305 000</b>	<b>305 000</b>

##### Eventalförpliktelser

Inga Inga

#### Not 7 Koncernuppgifter

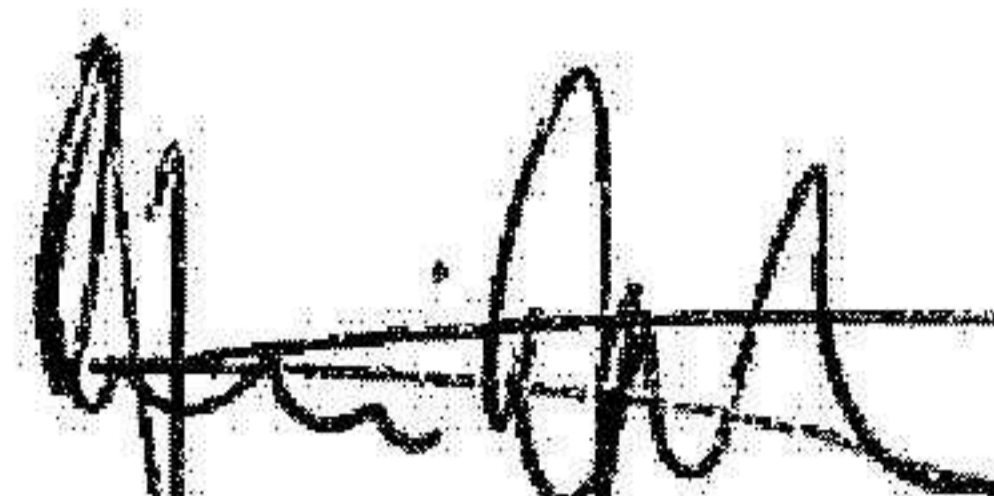
Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467, som upprättar koncernredovisning.

Företaget utgör moderföretag för en mindre koncern och upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap. 2§.

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Underskrifter**


Stockholm den 12/5 2022

  
Roberto Rutil  
Styrelseordförande

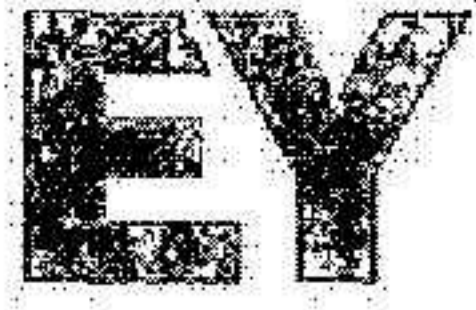
  
Henrik Buss  
Styrelseledamot

  
Suzanne Rutensköld  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2022  
Ernst & Young Aktiebolag

  
Fredrik Hävrén  
Auktoriserad revisor

2022051800984



Building a better  
working world

2022051800985

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Provberg Fastigheter Holding AB, org.nr 559049-0016

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Provberg Fastigheter Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Provberg Fastigheter Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

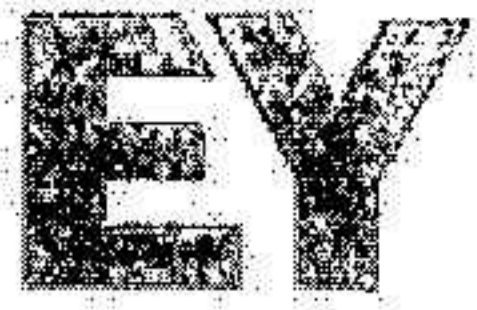
#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

2022051800986

## 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 Provberg Fastigheter Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Provberg Fastigheter Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 räkenskaper. 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 12/5 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

för

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

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31  
för koncernen

Räkenskapsår 2021-02-01 - 2021-12-31  
för moderbolaget

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
IFRS-konvertering	13
Tilläggsupplysningar och noter	17
Underskrifter	30

## 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 2022-05-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den 23 maj 2022

  
Roberto Rujili  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 5, 559299-5467, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för första räkenskapsåret 1 februari 2021 - 31 december 2021.

### VINCERO FASTIGHETER 4 AB

#### Moderbolaget

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt utgöra managementfunktion gentemot dessa. Bolaget har inga anställda personer utan har ett managementavtal med Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2021 av 32 aktiebolag.

#### Koncernen

Koncernen förvärvar och förvaltar huvudsakligen fastigheter i syfte att utveckla byggrätter, färdiga bostäder och kommersiella lokaler. Koncernen äger vid årets utgång 26 fastigheter belägna i Huddinge, Stockholm och Uppsala kommun. Totalt förvaltas 54 865 kvadratmeter LOA och projektportföljen bedöms omfatta närmre 4 000 byggrätter.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året avyttrat fem fastigheter belägna i Täby, Järfälla samt Uppsala kommun samt förvärvat två fastigheter i Stockholms kommun. Koncernens bestånd är nu koncentrerade till tre orter, Storängen i Huddinge kommun, Örnberg i Stockholm kommun samt Uppsala kommun. Planprocesserna i Örnberg och Storängen är pågående och förväntas vinna lagakraft under 2023.

Koncernen har för räkenskapsåret 2021 övergått till IFRS och för jämförbarhetens skull har även år 2020 justerats. Övergången till IFRS har genomförts då styrelsen anser att koncernens finansiella ställning och utveckling bättre reflekteras med denna standard. Koncernens fastigheter har omklassificerats till förvaltningsfastigheter då avsikten är att bibehålla dessa för långsiktig förvaltning.

Koncernen har genomgått en omstrukturering där Vincero Fastigheter 5 AB (559299-5467) ("VF5") är moderbolag i den största koncernen. VF5 äger Vincero Fastigheter 4 AB (559172-6954) till 100% som i sin tur äger Vincero Fastigheter 3 AB (559040-3183) till 100 %.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I MODERBOLAGET

Moderbolaget har per 2021-03-19 förvärvat Vincero Fastigheter 4 AB i samband med en intern omstrukturering och erhöll då ett ovillkorat aktieägartillskott om 519 575 tkr. 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, se vidare information under redovisningsprinciper.

### 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 59,3 mkr och består främst av hyresintäkter. Administrationskostnaderna uppgår under året till 11,5 mkr vilket till största del avser nyförvärvade dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB. Resultat före skatt för helåret uppgår till 1 387 mkr och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 1 242 mkr. Finansnetto uppgick till -29 mkr. Årets skatt uppgår till -285 mkr varav -282 mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 1 102 mkr. Balansomslutningen uppgår till 2 403 mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 1 097 mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 30 mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -1 mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -153 mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 139 mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 29 mkr.

### EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	59 267	59 457	57 780	50 482	34 761
Driftnetto	43 608	44 097	44 111	38 125	27 197
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	1 241 911	0	0	0	0
Resultat efter skatt	1 101 848	1 659	7 320	33 702	-3 972
Balansomslutning	2 402 609	1 079 680	982 724	871 247	675 014
Belåningsgrad <sup>(1)</sup>	45%	E/T	E/T	E/T	E/T
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	171%	1%	4%	37%	-634%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	2%	3%	3%	8%	5%
Soliditet <sup>(4)</sup>	46%	18%	20%	21%	0%

### EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	35	0	0	9	-
Bruttoresultat	-241	-32	-34	-120	-
Resultat efter skatt	-228	-32	13	194	-
Balansomslutning	650 798	104	160	195 128	-
Soliditet <sup>(4)</sup>	80%	74%	68%	100%	-

(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet

(2) Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

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

(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar

### HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Koncernen har signerat avtal för att förvärva tre fastigheter i Segeltorp, Huddinge kommun. Intressebolaget VK Projektfastigheter Holding AB har sålt fastigheten Mandelblomman 9 till bokfört värde. Planutvecklingen i Aspudden och Huddinge fortskrider enligt plan.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor	
Balanserade vinstmedel	519 574 672
Årets resultat	-228 379
<b>Summa</b>	<b>519 346 293</b>

<b>Styrelsen föreslår:</b>	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	519 346 293
<b>Summa</b>	<b>519 346 293</b>

Styrelsen föreslår

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter	4,5	59 267	59 457
<b>Nettoomsättning</b>		<b>59 267</b>	<b>59 457</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	6	-11 001	-9 846
Underhållskostnader		-2 240	-3 131
Fastighetsskatt		-2 418	-2 383
<b>Driftnetto</b>		<b>43 608</b>	<b>44 097</b>
Administrationskostnader	7	-11 486	-10 484
Resultat från andelar i Intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	5 871	369
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>37 993</b>	<b>33 983</b>
Finansiella intäkter	9	159	419
Finansiella kostnader	10	-29 121	-25 668
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>9 031</b>	<b>8 734</b>
Resultat vid avyttring av byggnader och mark	17	6 628	-
Värdoförändring derivat	27	129 170	-1 133
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	12	1 241 911	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 386 741</b>	<b>7 601</b>
Skatt på årets resultat	11	-284 892	-5 942
<b>Årets resultat</b>		<b>1 101 848</b>	<b>1 659</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>1 101 848</b>	<b>1 659</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>		
Moderföretagets aktieägare	1 073 874	1 455
Minoritetsintresse	27 974	203

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	2 192 934	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 192 934	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	9 653	3 783
Derivat	27	127 984	-
Andra långfristiga fordringar	16	26 873	17 773
Uppskjuten skattefordran	17	-	342
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		164 510	21 898
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 357 444</b>	<b>21 898</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Exploateringsfastigheter	18	-	995 036
Pågående nyanläggning	19	-	12 526
<i>Summa varulager mm</i>		-	1 007 562
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	20	1 728	129
Fordringar hos Intresseföretag		0	11
Övriga kortfristiga fordringar		6 375	1 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8 287	4 854
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		16 389	6 572
<i>Likvida medel</i>		28 776	43 648
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 165</b>	<b>1 057 782</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 402 609</b>	<b>1 079 680</b>

2023012605623

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		519 575	156 850
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		547 683	37 690
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>1 067 308</b>	<b>194 590</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		29 919	661
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 097 226</b>	<b>195 251</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	23	287 978	5 678
Långfristiga räntebärande skulder	25	355 817	294 351
Övriga långfristiga skulder	25	423 613	238 447
Derivat	27	360	1 599
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 067 768</b>	<b>540 075</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	205 846	286 042
Leverantörsskulder		11 343	8 152
Aktuella skatteskulder		4 987	5 180
Derivat	25,27	118	65
Övriga kortfristiga skulder		2 679	30 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	12 641	13 942
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>237 615</b>	<b>344 354</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 402 609</b>	<b>1 079 680</b>

2023012605624

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
<b>Ingående balans 2020-01-01 enligt K3</b>	50	156 850	32 941	189 841	223	190 064
Effekt av övergång till IFRS			3 294	3 294	55	3 349
Justering utgående balans 2019-12-31					165	165
Året resultat			1 455	1 455	203	1 658
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
<b>Summa totalresultat 2020-01-01-2020-12-31</b>	-	-	1 455	1 455	368	1 823
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	15	15
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-	-	15	15
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	50	156 850	37 690	194 590	661	195 251
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	50	156 850	37 690	194 590	661	195 251
Justering utgående balans 2020-12-31			-1 284	-1 284	1 284	-
<b>Totalresultat</b>						
Året resultat			1 073 874	1 073 874	27 974	1 101 848
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat 2021-01-01-2021-12-31</b>	-	-	1 073 874	1 073 874	27 974	1 101 848
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Erhållna aktieägartillskott	-	519 575	-	519 575	-	519 575
Transaktion under samma bestämmande inflytande	-	-156 850	-562 597	-719 447	-	-719 447
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	362 725	-562 597	-199 872	-	-199 872
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	50	519 575	547 683	1 067 308	29 919	1 097 226

2023012605625

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	1 386 741	7 601
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Resultat från intresseföretag och gemensamt styrda företag	-5 871	-369
Rearesultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-6 628	-
Värdeförändring derivat	-129 170	1 133
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 241 911	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	1 241	-
Betald inkomstskatt	-1 597	226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>2 804</b>	<b>8 591</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av fastigheter	-	-67 716
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-9 954	14 685
Ökning/minskning av rörelseskulder	6 060	6 039
Tillkommande kassa nytt moderbolag	8	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 082</b>	<b>-38 401</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Intern omstrukturering	-200 077	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-110 456	-
Avyttring av fastigheter	203 753	-
Fastighetsinvesteringar	-36 945	-
Erlagd handpenning	-9 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-8 619
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-152 725</b>	<b>-8 619</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 385 587	281 576
Amortering av lån	-1 246 652	-196 550
Utlåning	-	-17 773
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>138 935</b>	<b>67 253</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-14 872</b>	<b>20 233</b>
Likvida medel vid årets början	43 648	23 415
Likvida medel vid årets slut	28 776	43 648

2023012605626

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-02-01 2021-12-31
Nettoomsättning	4	35
Central administration	7	-276
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-241</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-241</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Finansiella intäkter	9	3 344
Finansiella kostnader	10	-3 332
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-228</b>
Bokslutsdispositioner		-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-228</b>
Skatt på årets resultat	11	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-228</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-228</b>

2023012605627

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i dotterbolag	13	519 575
Fordringar hos koncernföretag	15	127 023
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>646 598</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>646 598</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	15	3 680
Övriga kortfristiga fordringar		33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3 712</i>
<i>Likvida medel</i>		<i>488</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 200</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>650 798</b>

2023012605628

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	22	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		50
Uppskrivningsfond		-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		519 575
Årets resultat		-228
<i>Summa fritt eget kapital</i>		519 346
<b>Summa eget kapital</b>		<b>519 396</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder		-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	25	126 409
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>126 409</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		520
Skulder till koncernföretag	24	3 697
Aktuell skatteskuld		-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	777
		4 993
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>650 798</b>

2023012605629

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2023012605630

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-02-01</b>	-	-	-	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Insättning aktiekapital	50			50
Erhållna aktieägartillskott		519 575	-	519 575
Årets resultat		-	-228	-228
<b>Utgående eget kapital 31 december 2021</b>	<b>50</b>	<b>519 574</b>	<b>-228</b>	<b>519 396</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2021-02-01	2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt			-228
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter			47
Betald skatt			-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>			<b>-181</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar			-3 710
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder			4 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			<b>1 102</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag			-77
Lämnade aktieägartillskott			-519 497
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			<b>-519 575</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån			894 384
Amortering lån			-767 975
Utlåning			-958 528
Aterbetalda lån			831 505
Erhållna aktieägartillskott			519 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			<b>518 961</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			<b>488</b>
Likvida medel vid årets början			0
Likvida medel vid årets slut			488

2023012605631

## IFRS-konvertering

Från och med den 1 januari 2021 upprättar Vincero Fastigheter 5 AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Koncernen har till och med räkenskapsåret 2020 upprättat koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas". Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot ingående eget kapital.

Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåren 2019 och 2020, upprättad enligt Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS. Finansiell information avseende tidigare räkenskapsår än 2019 har inte omräknats. I nedan sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens resultaträkning för 2020, balansräkning per 1 januari 2020 och 31 december 2020 samt kassaflödesanalys 2020. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare.

RESULTATRÄKNING 2020 (TKR)	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
<b>Rörelsens intäkter och kostnader</b>				
Hysesintäkter		59 457	0	59 457
Nettoomsättning		59 457	0	59 457
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftkostnader		-9 846	0	-9 846
Underhållskostnader		-3 131	0	-3 131
Fastighetsskatt		-2 383	0	-2 383
Driftnetto		-15 360	0	-15 360
Kostnader		-10 484	0	-10 484
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		369	0	369
Resultat före finansiella poster		33 982	0	33 982
Finansiella intäkter		420	0	420
Finansiella kostnader		-25 668	0	-25 668
Förvaltningsresultat		8 734	0	8 734
Värdeförändring derivat	1	0	-1 133	-1 133
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		0	0	0
Resultat före skatt		8 734	-1 133	7 601
Skatt på årets resultat	2	-7 056	1 114	-5 942
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 678</b>	<b>-19</b>	<b>1 659</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat		0	0	0
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>1 678</b>	<b>-19</b>	<b>1 659</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare		1 452	3	1 455
Minoritetsintresse		225	-22	203

Not 1: Orealiserad värdeförändring på derivat

Not 2: Uppskjuten skatt på orealiserad värdeförändring på ränteswappar samt justering på uppskjuten skatt jämfört med K3.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING 2020-01-01 (TKR)	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i intresseföretag		3 413	0	3 413
Andra långfristiga fordringar		0	268	268
Uppskjuten skattefordran	1	0	109	109
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 413</b>	<b>377</b>	<b>3 790</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 413</b>	<b>377</b>	<b>3 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Varulager mm</i>				
Exploateringsfastigheter		928 945	0	928 945
Pågående nyanläggning		3 907	0	3 907
<b>Summa varulager mm</b>		<b>932 852</b>	<b>0</b>	<b>932 852</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar		403	0	403
Fordringar hos intresseföretag		0	0	0
Övriga fordringar		12 124	0	12 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	8 730	678	9 408
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 257</b>	<b>678</b>	<b>21 935</b>
Likvida medel		23 415	0	23 415
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>977 524</b>	<b>678</b>	<b>978 202</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>980 937</b>	<b>1 055</b>	<b>981 992</b>
<b>Eget kapital</b>				
		190 064	3 349	193 413
<b>Långfristiga skulder</b>				
Uppskjuten skatteskuld	3	6 721	-3 771	2 950
Skulder till kreditinstitut	4	373 197	-289	372 908
Övriga långfristiga skulder	5	191 360	-439	190 921
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>571 278</b>	<b>-4 499</b>	<b>566 779</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	4	197 505	-141	197 364
Leverantörsskulder		7 634	0	7 634
Skatteskulder		1 507	0	1 507
Övriga kortfristiga skulder	2	2 161	2 346	4 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 789	0	10 789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>219 596</b>	<b>2 205</b>	<b>221 801</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>980 938</b>	<b>1 055</b>	<b>981 992</b>

Not 1: Uppskjuten skattefordran på realiserad värdeförändring på derivat

Not 2: Uppläggningsavgift samt fastighetsskatt IFRIC 21

Not 3: Uppskjuten skatteskuld avseende realiserade värdeförändringar på derivat samt justering av Ingående balans

Not 4: Justering uppläggningsavgift lån

Not 5: Justering värdeförändring derivat

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING 2020-12-31 (TKR)	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i intresseföretag		3 783	0	3 783
Andra långfristiga fordringar		17 773	0	17 773
Uppskjuten skattefordran	1	0	342	342
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 556</b>	<b>342</b>	<b>21 898</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 556</b>	<b>342</b>	<b>21 898</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Varulager mm</i>				
Exploateringsfastigheter	2	996 283	-1 247	995 036
Pågående nyanläggning		12 526	0	12 526
<b>Summa varulager mm</b>		<b>1 008 809</b>	<b>-1 247</b>	<b>1 007 562</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar		129	0	129
Fordringar hos intresseföretag		11	0	11
Övriga fordringar		1 578	0	1 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	5 944	-1 090	4 854
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 662</b>	<b>-1 090</b>	<b>6 572</b>
Likvida medel		43 648	0	43 648
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 060 119</b>	<b>-2 337</b>	<b>1 057 782</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 081 675</b>	<b>-1 995</b>	<b>1 079 680</b>
<b>Eget kapital</b>		<b>191 921</b>	<b>3330</b>	<b>195 251</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Uppskjuten skatteskuld	4	11 577	-5 899	5 678
Skulder till kreditinstitut	5	294 446	-95	294 351
Övriga långfristiga skulder	6	239 198	848	240 046
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>545 221</b>	<b>-5 146</b>	<b>540 075</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	5	286 285	-244	286 041
Leverantörsskulder		8 152	0	8 152
Skatteskulder		5 181	0	5 181
Övriga kortfristiga skulder	3	30 973	65	31 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 942	0	13 942
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>344 533</b>	<b>-179</b>	<b>344 354</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 081 675</b>	<b>-1 995</b>	<b>1 079 680</b>

Not 1: Uppskjuten skattefordran på orealiserad värdeförändring på derivat

Not 2: Justering förvärvsvärde med avseende på avdrag för latent skatt

Not 3: Uppläggningsavgift samt fastighetsskatt IFRIC 21

Not 4: Justering latent skatterabatt samt justering uppskjuten skatt.

Not 5: Justering uppläggningsavgift lån

Not 6: Justering värdeförändring derivat

KASSAFLÖDESANALYS 2020 (TKR)	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt		8 734	-1133	7 601
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring derivat		0	1133	1 133
Resultat från andelar i intresseföretag		-369	0	-369
Betald inkomstskatt		226	0	226
<b>Kassaflöde löpande verksamheten före rörelsekapitalsförändringar</b>		<b>8 591</b>	<b>0</b>	<b>8 591</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-46 992</b>	<b>0</b>	<b>-46 992</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-38 401</b>	<b>0</b>	<b>-38 401</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 619</b>	<b>0</b>	<b>-8 619</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>67 253</b>	<b>0</b>	<b>67 253</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>20 233</b>	<b>0</b>	<b>20 233</b>
Likvida medel vid årets början		23 415	0	23 415
Likvida medel vid årets slut		43 648	0	43 648

## 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. Detta är den första finansiella rapporten enligt IFRS. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

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 värderingsstidpunkten.
- Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

#### KONCERNREDOVISNING

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

#### Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

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

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

#### INTÄKTSREDOVISNING

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

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturerad 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 diskonterings effekten 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 värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med den andra tidpunkten. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som en tillgång. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl 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 redovisningsstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen genomförs.

#### NEDSKRIVNINGAR

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

#### 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 eventalförpliktelse 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 avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

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

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

*Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*  
Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som 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 spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter 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 kontraktmässig 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.

#### **KASSAFLÖDEANALYS**

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

#### **MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER**

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

#### *Andelar i koncernföretag*

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

#### *Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott*

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

#### **ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER**

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### *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 bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

#### **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats av externa värderare. Värderingarna baseras på en kombinerad tillämpning av 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 påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen. Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

#### **AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV**

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda och under åren 2016-2021 bedömer företagsledningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts. Koncernen påverkas ej av IASB:s ändrade definition av rörelseförvärv i IFRS 3.

#### **TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV**

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning 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 nyckeltalen soliditet och belåningsgrad.

#### LIKVIDITETSRIK

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

#### Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

År	2021-12-31		2020-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2021	-	-	289 653	34%
2022	204 557	21%	146 822	18%
2023	244 461	25%	214 239	25%
2024	165 919	17%	110 343	13%
2025	58 168	6%	15 110	2%
2026	258 942	26%	32 792	4%
2027	0	0%	28 690	3%
2028	53 709	5%	10 000	1%
<b>Summa:</b>	<b>985 756</b>	<b>100%</b>	<b>847 649</b>	<b>100%</b>

#### 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 2021-12-31</b>			
Andra långfristiga fordringar			26 873
Derivat	127 984		0
Hyses- och kundfordringar			1 728
Övriga kortfristiga fordringar			6 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			8 287
Likvida medel			28 776
<b>Summa</b>	<b>127 984</b>		<b>72 038</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2021-12-31</b>			
Långfristiga räntebärande skulder			355 817
Derivat	360		0
Övriga långfristiga skulder			423 613
Kortfristiga räntebärande skulder			205 846
Leverantörsskulder			11 343
Övriga kortfristiga skulder	118		2 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			12 641
<b>Summa</b>	<b>478</b>		<b>999 180</b>

#### 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 strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen.

#### KREDITRIK

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2021 till 27 Mkr (18), se not 18. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar	26 873	18 115
Kortfristiga fordringar	16 389	6 572
Likvida medel	28 776	43 648
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>72 038</b>	<b>68 335</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 räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid. Marknadsrisken avseende räntekostnader hanteras också med swapkontrakt.

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2020-12-31</b>		
Andra långfristiga fordringar		17 773
Derivat	0	0
Hyses- och kundfordringar		129
Fordringar hos intresseföretag		11
Övriga kortfristiga fordringar		1 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 854
Likvida medel		43 648
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>67 993</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2020-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		294 351
Derivat, långfristiga	1 599	0
Övriga långfristiga skulder		238 447
Kortfristiga räntebärande skulder		286 042
Leverantörsskulder		8 152
Övriga kortfristiga skulder	65	30 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 942
<b>Summa</b>	<b>1 664</b>	<b>871 842</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. Ränteswappar är värderade enligt nivå 2, medan derivat i form av forward purchase kontrakt gällande förvaltningsfastigheter har värderats enligt nivå 3. Ingen överföring mellan nivåer har skett.

#### HANTERING AV RÄNTERISK

Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i koncernens resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt koncernens strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att ränteutgifterna ökar om marknadsräntorna stiger, eller att koncernen binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan. 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 låneolym skulle öka koncernens räntekostnad med 4 205 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 2021 var 50,2 procent (18,1). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

**Not 4 Nettoomsättning**

	Koncernen	
	2021	2020
Hysesintäkter	56 273	56 721
Serviceintäkter	1 784	1 487
Fastighetsskatt	982	1 092
Övriga intäkter	228	157
<b>Summa</b>	<b>59 267</b>	<b>59 457</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 2 766 (2 579) 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. Hyresavtal avseende lokaler är oftast 3-5 år långa och indexregleras ofta årligen.

	Koncernen	
	2021	2020
<b>Förfallotidpunkt</b>		
Inom ett år	12 654	15 420
Senare än ett år men inom fem år	36 151	35 796
Senare än fem år	-	5 480
<b>Summa</b>	<b>48 805</b>	<b>56 696</b>

**Not 6 Driftkostnader**

	Koncernen	
	2021	2020
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-2 919	-2 949
Taxebundna kostnader	-7 610	-6 443
Försäkringspremier	-472	-454
<b>Summa</b>	<b>- 11 001</b>	<b>-9 846</b>

**Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-882	-780	-100	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-101	-94	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-983</b>	<b>-874</b>	<b>-48</b>	<b>-</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	
	2021	2020	2021	2020
Andelar i Intresseföretagets resultat	5 871	369	-	-
Utdelning på andelar i Intresseföretag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 871</b>	<b>369</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 9 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	159	419	2 471	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	873	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>159</b>	<b>419</b>	<b>3 344</b>	<b>-</b>

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-23 868	-24 572	-15	-
Räntekostnader, moderföretag	-3 857	-	-3 316	-
Övriga finansiella kostnader	-1 396	-1 096	-	-
<b>Summa</b>	<b>-29 121</b>	<b>-25 668</b>	<b>-3 332</b>	<b>-</b>

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-2 653	-3 447	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-281 545	-2 457	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-694	-1 152	-	-
<b>Summa</b>	<b>-284 892</b>	<b>-7 056</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (21,4%) på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	1 386 741	8 734	-228	-
Skatt enligt gällande skattesats	-285 669	-1 869	47	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	11 694	2 524	-1	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7 147	-27	0	-
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	603	-784	-46	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-3 686	-3 249	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-75	-42	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-612	-3 609	-	-
<b>Summa</b>	<b>-284 892</b>	<b>-7 056</b>	<b>-</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 2021-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2021-12-31 uppgår till 196 252 (4 174 920) kronor.

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 26 (26) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen av ett externt oberoende värderingsinstitut och verkligt värde anges utefter dessa marknadsvärderingar. Samtliga fastigheter värderas utifrån avkastningsmetoden och den framtida intjäningsförmåga. För fastigheter som är belägna i ett utpekat utvecklingsområde i gällande översiktsplan utförs även en byggrättsvärdering. Den värderingsmetod som ger högst utfall anges som fastighetens verkliga värde.

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

Exploateringskalkylen bygger på bedömd exploateringsgrad som baseras på skisser över förväntad exploatering i området. Sedan görs en prisobservation av byggrättsvärde genom att jämföra avtal/markanvisningar avseende bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform under 2021. 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 övertärdet 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	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	-	-
Årets inköp	110 316	-
Omklassificeringar	840 707	-
Orealiserade värdeförändringar	1 241 911	-
<b>Summa</b>	<b>2 192 934</b>	-

Värderingsantaganden kassaflödesanalys	Snitt
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	7,26%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	5,16%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,00%

\* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

Värderingsantaganden byggrättsvärdering	Snitt
Byggrättsvärde	12 939 kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,87
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	2,5 år
Riskavdrag	16 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Antagande	Snitt (Tkr)
Värdeparameter		
Hyresnivå	+/- 10%	108 574 / -108 574
Avkastningskrav	+/- 0,5%	81 184 / -66 535
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	24 876 / -24 876

Område	Marknadsvärde (Mkr)
Huddinge	1 305
Stockholm	696
Uppsala	192
<b>Summa</b>	<b>2 193</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Inköp	519 575	-
Vid årets slut	519 575	-
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>519 575</b>	<b>-</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	Redovisat värde
						2021	2020
Vincero Fastigheter 4 AB	559172-6954	Stockholm	100 000	100	518 932	-642	519 575
					518 932	-642	519 575

**Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 783	3 403
Andel av företagets resultat	5 870	380
Vid årets slut	9 653	3 783

**Specifikation av koncernens innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel (%) <sup>1)</sup>	Eget kapital	Resultat	Redovisat värde
						2021	2020
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439	Stockholm	25 000	50	6 469	-26	9 653

<sup>1)</sup> Röstandel uppgår till 49,99 %

**Not 15 Fordringar på koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga fordringar</b>		
Ingående värde	-	-
Tillkommande	127 023	-
<b>Summa</b>	<b>127 023</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Ingående värde	-	-
Förändring under året	3 680	-
<b>Summa</b>	<b>3 680</b>	<b>-</b>

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd handpenning	26 500	17 500	-	-
Övrigt	373	273	-	-
<b>Summa</b>	<b>26 873</b>	<b>17 773</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 17 Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran avseende				
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	-	342	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>342</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 18 Exploateringsfastigheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	995 036	928 945	-	-
Pågående nybyggnad	-	1 625	-	-
Omklassificeringar	-791 283	-2 997	-	-
Förvärv	-	67 463	-	-
Försäljningar	-203 753	0	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>995 036</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 19 Pågående nyanläggning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	12 526	3 907	-	-
Inköp	37 113	8 619	-	-
Försäljningar	-216	-	-	-
Omklassificeringar	-49 424	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>12 526</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 20 Hyres- och kundfordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	1 728	129	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 728</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Åldersfördelade hyres- och kundfordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	107	4	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	79	-	-
Förfallna 31-90 dagar	1	10	-	-
Förfallna > 90 dagar	1 808	36	-	-
<b>Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar</b>	<b>1 916</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-188	-	-	-
<b>Summa hyres- och kundfordringar</b>	<b>1 728</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Finansieringskostnad	2 897	419	-	-
Upplupna intäkter	2 696	2 376	-	-
Övriga poster	2 695	2 060	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 287</b>	<b>4 854</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget**

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

**Not 23 Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende				
- obeskattade reserver	2 190	1 577	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	259 583	4 101	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	26 205	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>287 978</b>	<b>5 678</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Uppskjuten skattekostnad**

IB Uppskjuten skatteskuld	5 678
Omklassificering fastigheter	103 152
Omvärdering fastigheter	152 652
Förändring obeskattade reserver	581
Förändring avseende sålda fastigheter	-1 133
Derivat	26 267
Skattemässiga avskrivningar	781
<b>UB Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>287 978</b>

Not 24 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående värde	-	-
Nya lån	-	-
Amorteringar	-	-
<b>Summa</b>	-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Ingående värde	-	-
Förändring under året	3 697	-
<b>Summa</b>	3 697	-

Not 25 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Banklån	355 817	319 351	-	-
Handpenning	-	21 000	-	-
Derivat	360	1 599	-	-
Övriga långfristiga skulder	423 615	216 046	126 409	-
<b>Summa</b>	779 792	557 996	126 409	-
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>				
Banklån	189 595	261 192	-	-
Derivat	118	65	-	-
Övriga skulder	16 251	28 396	-	-
<b>Summa</b>	205 964	289 653	-	-
<b>Totalt</b>	985 756	847 649	126 409	-
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	205 964	289 653	-	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	726 083	486 806	10 000	-
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	53 709	71 190	116 409	-
<b>Totalt</b>	985 756	847 649	126 409	-

I låneavtal kan kovenanter finnas avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. Samtliga kovenanter har uppfyllts under året. Inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 626	9 392	-	-
Upplupna räntekostnader	2 872	2 831	677	-
Övriga poster	2 143	1 719	100	-
<b>Summa</b>	12 641	13 942	777	-

Not 27 Derivat

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

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Totala värden derivat</b>		
Ingående verkligt värde	-1 664	-531
Värdeförändring swappar	1 959	-1 133
Tillkommande värdepapper	127 211	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	127 506	-1664

**Not 28 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	563 260	-	-	-
Pantsatta Internreverser	60 916	-	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	2 205 250	-	519 575	-
<b>Summa</b>	<b>2 829 426</b>	<b>-</b>	<b>519 575</b>	<b>-</b>

**Not 29 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

**Not 30 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 dotterbolaget Vincero Fastigheter 4 AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Transaktioner med närstående</b>				
Försäljning av tjänster	-	-	2 950	-
Inköp av tjänster	10 248	-9 191	-2 915	-
Finansiella intäkter	141	412	3 344	-
Finansiella kostnader	-3 988	-1 417	-3 316	-
<b>Poster i balansräkningen</b>				
Fordran på närstående	-	11	130 703	-
Skulder till närstående	43 709	48 540	47 406	-

Koncernens skulder till närstående är i sin helhet skulder till ägarbolagen F Holmström Holding 4 AB och Vincero Fastigheter AB. I moderbolaget är skulden i detsamma samt en skuld till Vincero AB. Samtliga fordringar är på dotterbolaget Vincero Fastigheter 4 AB.

**Not 31 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 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Koncernen har förvärvat tre fastigheter i Segeltorp, Huddinge kommun. Intressebolaget VK Projektfastigheter Holding AB har sålt fastigheten Mandelblomman 9 till bokfört värde. Planutvecklingen i Örsberg och Huddinge fortskrider enligt plan.

**Not 33 Förslag till resultatdisposition**

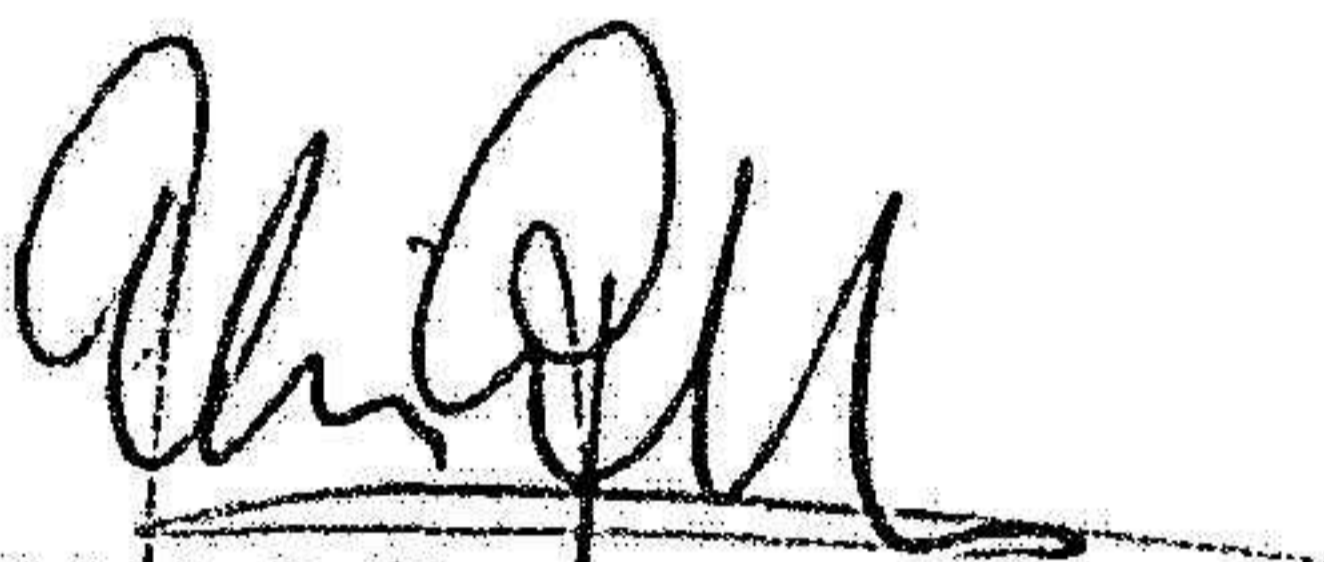
Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	519 574 672
årets vinst	-228 379
	<b>519 346 293</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	519 346 293
	<b>519 346 293</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 23 maj 2022

  
Roberto Rutili  
Ordförande

  
Fredrik Holmström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 maj 2022

Ernst & Young AB

  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023012605650

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-02-01 - 2021-12-31 och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 för Vincero Fastigheter 5 AB.

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 2021 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 2021 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 revisionsed 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 revisionsed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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.



Building a better  
working world

2023012605657

## 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 räkenskapsåret 2021-02-01–2021-12-31 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 eller i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 23/5 2022

Ernst & Young AB

Fredric Jävrén  
Auktoriserad revisor