

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

för

Vincero Fastigheter 4 AB
559172-6954

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 3 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 ^{24/4} 2023. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den ²⁴ april 2023



Roberto Rutilli
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

för

Vincero Fastigheter 4 AB
559172-6954

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 4, 559172-6954, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VINCERO FASTIGHETER 4 AB

Moderbolaget

Bolagets verksamhet består i att indirekt äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt utgöra managementfunktion gentemot dessa. Bolaget har inga anställda personer utan har ett managementavtal med Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2022 av 27 aktiebolag. Se not 14 för mer information.

Koncernen

Koncernen förvärvar och förvaltar huvudsakligen fastigheter i syfte att utveckla byggrätter, färdiga bostäder och kommersiella lokaler. Koncernen gjorde sitt första förvärv 2016 och har sedan dess löpande förvärvat projektfastigheter och äger vid årets utgång 25 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 inte förvärvat några nya fastigheter utan har fokuserat på driva planprocesserna i Storängen, Huddinge kommun, och Örnberg i Stockholm kommun. Båda dessa detaljplaner gick under Q2 2022 ut på Samråd och bedöms vinna laga kraft under våren 2024. I Uppsala har bostadsdelen av en fastighet avstyckats och avyttrats till en bostadsrättsförening. Samtliga 40 lägenheter i bostadsrättsföreningen har renoverats och färdigställda och 21 av dessa var vid årets slut sålda. Fastigheten Mandelblomman 9 i Spånga, Stockholm kommun, som koncernen var delägare till genom ett JV har under året avyttrats.

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 4 AB ägs till 100 % av Vincero Fastigheter 5 AB (VF5), 559299-5467, som också är moderbolag i den största koncernen. VF5 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 58,2 mkr (59,3) och består främst av hyresintäkter. Hyresintäkterna har sjunkit något ilket beror på att koncernen sålde tre fastigheter under föregående år. Även fastighetskostnaderna har sjunkit något av samma anledning. Resultat före skatt för helåret uppgår till -225 mkr (1 387) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -159 (1 242) mkr. Negativa värdeförändringar beror främst på lägre byggrättsvärde jämfört med föregående år. Finansnettot uppgår till -46 (-29) mkr. Ökningen beror på en högre lånevolym under större del av innevarande år jämfört med förra räkenskapsåret. Årets skatt uppgår till 48 (-285) mkr varav 52 (-281) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskatade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -172 (1 102) mkr. Balansomslutningen uppgår till 2 208 (2 394) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 942 (1 097) mkr, varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 25 (30) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -22 (-2) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 14 (-153) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 6 (140) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 26 (28) mkr.

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	58 188	59 303	59 457	57 780	50 482
Driftnetto	44 050	43 644	44 097	44 111	38 125
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-158 779	1 241 911	0	0	0
Resultat efter skatt	-172 437	1 102 076	1 659	7 320	33 702
Balansomslutning	2 208 478	2 402 088	1 079 680	982 724	871 247
Belåningsgrad ⁽¹⁾	50%	45%	E/T	E/T	E/T
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	-15%	157%	1%	4%	37%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	1%	2%	3%	3%	8%
Soliditet ⁽⁴⁾	43%	50%	18%	20%	21%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 747	36	0	0	9
Bruttoresultat	-143	-87	-32	-34	-120
Resultat efter skatt	-17 581	-642	-32	13	194
Balansomslutning	872 559	851 633	104	160	195 128
Soliditet ⁽⁴⁾	60%	61%	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

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut. Utvecklingen av detaljplaner i Örnberg och Storängen fortskrider enligt plan.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	539 626 450
Årets resultat	-17 580 774
Summa	522 045 676

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	522 045 676
Summa	522 045 676

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Hyresintäkter	4,5	58 188	59 303
Nettoomsättning		58 188	59 303
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6	-10 561	-11 001
Underhållskostnader		-1 339	-2 240
Fastighetsskatt		-2 238	-2 418
Driftnetto		44 050	43 644
Administrationskostnader	7	-9 991	-11 282
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	285	5 871
Resultat före finansiella poster		34 345	38 233
Finansiella intäkter	9	1	18
Finansiella kostnader	10	-46 176	-28 992
Förvaltningsresultat		-11 830	9 259
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		842	6 628
Resultat vid försäljning av andelar		-223	-
Värdeförändring derivat	27	-55 273	129 170
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-158 779	1 241 911
Resultat före skatt		-225 263	1 386 968
Bokslutsdispositioner	11	5 274	-
Skatt på årets resultat	12	47 552	-284 892
Årets resultat		-172 437	1 102 076

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		-172 437	1 102 076
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-170 679	1 074 102
Minoritetsintresse		-1 758	27 974

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	2 001 628	2 192 934
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 001 628</u>	<u>2 192 934</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	-	9 653
Derivat	27	66 611	127 984
Andra långfristiga fordringar	17	26 500	26 873
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>93 111</u>	<u>164 510</u>
Summa anläggningstillgångar		2 094 739	2 357 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	20	111	1 728
Fordringar hos moderföretag och övriga		6 409	0
Derivat	27	5 621	0
Övriga kortfristiga fordringar		65 411	6 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10 241	8 287
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>87 793</u>	<u>16 356</u>
<i>Likvida medel</i>		25 946	28 288
Summa omsättningstillgångar		113 739	44 644
SUMMA TILLGÅNGAR		2 208 478	2 402 088

2023050215281

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		540 241	519 497
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		376 721	547 939
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		917 012	1 067 486
Innehav utan bestämmande inflytande		25 375	29 919
Summa eget kapital		942 387	1 097 405
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	23	236 754	287 978
Långfristiga räntebärande skulder	25	270 028	355 817
Övriga långfristiga skulder	25	242 529	297 204
Långfristiga skulder till moderföretag	25	141 721	127 023
Derivat	27	-	360
Summa långfristiga skulder		891 031	1 068 382
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	338 018	205 846
Leverantörsskulder		4 960	10 807
Aktuella skatteskulder		4 023	4 987
Skulder till moderföretag		5 053	-
Derivat	25,27	-	118
Övriga kortfristiga skulder		6 713	2 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	16 292	11 864
Summa kortfristiga skulder		375 059	236 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 208 478	2 402 088

2023050215282

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	156 850	37 690	194 590	661	195 251
Justering utgående balans 2020-12-31			-1 284	-1 284	1 284	-
Totalresultat						
Året resultat			1 074 102	1 074 102	27 974	1 102 076
Övrigt totalresultat			-	-	-	-
Summa Totalresultat 2021-01-01-2021-12-31	-	-	1 074 102	1 074 102	27 974	1 102 076
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott	-	519 497	-	519 497	-	519 497
Transaktion under samma bestämmande inflytande		-156 850	-562 569	-719 419	-	-719 419
Summa transaktioner med aktieägare	-	362 647	-562 569	-199 922	-	-199 922
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	519 497	547 939	1 067 486	29 919	1 097 405
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	519 497	547 939	1 067 486	29 919	1 097 405
Totalresultat						
Året resultat			-170 679	-170 679	-1 758	-172 437
Övrigt totalresultat			-1 747	-1 747	-	-1 747
Summa Totalresultat 2022-01-01-2022-12-31	-	-	-172 426	-172 426	-1 758	-174 184
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott		20 744	-	20 744	-	20 744
Förvärv minoritetsandel			1 208	1 208	-2 786	-1 578
Summa transaktioner med aktieägare	-	20 744	1 208	21 951	-2 786	19 165
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	540 241	376 721	917 012	25 375	942 387

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-225 263	1 386 968
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Resultat från intresseföretag och gemensamt styrda företag	-285	-5 871
Rearesultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-842	-6 628
Värdeförändring derivat	55 273	-129 170
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	158 779	-1 241 911
Kapitaliserade räntor	1 614	1 100
Betald inkomstskatt	-3 739	-1 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-14 464	2 891
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	1 945	-9 924
Förändring av rörelseskulder	4 681	4 764
Tillkommande kassa nytt moderbolag	0	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 838	-2 261
Investeringsverksamheten		
Intern omstrukturering	-	-200 000
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-110 456
Avyttring av fastigheter	13,18	203 753
Fastighetsinvesteringar	13	-36 945
Försäljning dotterföretag	14	-
Erlagd handpenning	-	-9 000
Erhållen utdelning	5 650	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172	-152 648
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	206 222	1 347 723
Amortering av lån	-206 281	-1 208 174
Utlåning	-15 018	-
Erhållet aktieägartillskott	20 744	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 667	139 549
Årets kassaflöde	-2 342	-15 361
Likvida medel vid årets början	28 288	43 648
Likvida medel vid årets slut	25 946	28 288

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning		9 747	36
Central administration		-9 890	-123
Bruttoresultat		-143	-87
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Rörelseresultat		-143	-87
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	3 779	130
Finansiella kostnader	10	-21 468	-686
Resultat efter finansiella poster		-17 832	-642
Bokslutsdispositioner	11	252	-
Resultat före skatt		-17 581	-642
Skatt på årets resultat	12	-	-
Årets resultat		-17 581	-642

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		-17 581	-642

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	14	719 497	719 497
Fordringar hos koncernföretag	16	143 299	121 023
Övriga långfristiga fordringar		-	-
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>862 796</u>	<u>840 520</u>
Summa anläggningstillgångar		862 796	840 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	16	6 270	3 494
Övriga kortfristiga fordringar		44	403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 061	2 769
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>9 375</u>	<u>6 665</u>
<i>Likvida medel</i>		388	4 448
Summa omsättningstillgångar		9 763	11 113
SUMMA TILLGÅNGAR		872 559	851 633

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		-	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		539 626	519 524
Årets resultat		-17 581	-642
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>522 046</u>	<u>518 882</u>
Summa eget kapital		522 096	518 932
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		-	-
Summa obeskattade reserver		-	-
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	24	141 721	127 023
Övriga långfristiga skulder	25	200 000	200 000
Summa långfristiga skulder		341 721	327 023
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114	1 353
Skulder till koncernföretag	24	6 074	3 784
Aktuell skatteskuld		-	-
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	2 555	541
		<u>8 742</u>	<u>5 678</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		872 559	851 633

2023050215287

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	59 -	32	77
Disposition enligt årsstämman		-32	32	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		519 497	-	519 497
Årets resultat		0	-642 -	642
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	519 524 -	642	518 932
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	519 524	-642	518 932
Disposition enligt årsstämman		-642	642	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		20 744	-	20 744
Årets resultat		-	-17 581	-17 581
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	539 626	-17 581	522 096

2023050215288

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-17 581	-642
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Kapitaliserade räntor		1 614	
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	11	-252	-
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-16 218	-642
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-4 711	-6 568
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		5 065	5 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 864	-1 560
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	-719 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-719 497
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		61 889	1 056 520
Amortering lån		-48 805	-729 497
Utlåning		-52 337	-121 023
Återbetalda lån		30 061	-
Erhållna koncernbidrag		5 274	-
Lämnade koncernbidrag		-5 022	-
Erhållna aktieägartillskott		20 744	519 497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 804	725 497
Årets kassaflöde		-4 060	4 440
Likvida medel vid årets början		4 448	8
Likvida medel vid årets slut		388	4 448

2023050215289

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Vincero Fastigheter 4 AB med organisationsnummer 559172-6954 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 rapportering rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNING VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

KLASSIFICERING

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

Indata för värdering till verkligt värde:

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

KONCERNREDOVISNING

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

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

Redovisning av intresseföretag och gemensamt styrda företag

Joint ventures är arrangemang där bolaget har gemensamt bestämmande inflytande och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Tillgångar och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras. Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvat 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

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. 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 diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta. Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

LEASING - LEASEGIVARE

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

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms som sannolikt att de kan utnyttjas.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter".

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

NEDSKRIVNINGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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 bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella 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. Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella 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 reglerna 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 anskaffningsvärdeometoden. 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

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper så som de har beskrivits i årsredovisningen för 2021.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Inför årsbokslutet har samtliga fastigheter värderats av externa värderare. Värderingarna baseras på en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Denna process beskrivs mer utförligt i not 4.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

KLASSIFICERING EXPLOATERINGSFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH 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 2016-2022 bedömer företagsledningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts. Koncernen påverkas ej av IASB:s ändrade definition av rörelseförvärv i IFRS 3.

TILLÄGGSKÖPEKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

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

2023050215293

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

LIKVIDITETSRIK

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

Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

Kapitalbindning

År	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2022	0	0%	204 557	21%
2023	338 016	34%	218 461	22%
2024	207 644	21%	160 919	16%
2025	78 818	8%	48 968	5%
2026	226 097	23%	226 442	23%
2027	0	0%	0	0%
2028	141 721	14%	127 023	13%
Summa:	992 295	100%	986 370	100%

FINANSIERINGSRIK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på 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 2022 till 26,5 Mkr (27), se not 18. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONCERNEN, TKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar	26 500	26 873
Kortfristiga fordringar	82 172	16 356
Likvida medel	25 946	28 288
Maximal exponering för kreditrisk	134 618	71 517

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 swap- och capkontrakt.

Räntebindning

År	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2022	0	0%	986 370	100%
2023	992 295	100%	0	0%
Summa:	992 295	100%	986 370	100%

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31		
Andra långfristiga fordringar		26 500
Derivat	72 232	0
Hyses- och kundfordringar		111
Fordringar hos moderföretag och övriga		6 409
Övriga kortfristiga fordringar		65 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 241
Likvida medel		25 946
Summa	72 232	134 618

Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		270 028
Övriga långfristiga skulder		242 529
Långfristiga skulder till moderföretag		141 721
Kortfristiga räntebärande skulder		338 018
Leverantörsskulder		4 960
Kortfristiga skulder till moderbolag		5 053
Övriga kortfristiga skulder		6 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 292
Summa	0	1 025 313

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2021-12-31		
Andra långfristiga fordringar		26 873
Derivat	127 984	0
Hyses- och kundfordringar		1 728
Övriga kortfristiga fordringar		6 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 287
Likvida medel		28 288
Summa	127 984	71 517

Finansiella skulder i balansräkningen 2021-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		355 817
Derivat, långfristiga	360	0
Övriga långfristiga skulder		297 204
Långfristiga skulder till moderföretag		127 023
Kortfristiga räntebärande skulder		205 846
Leverantörsskulder		10 807
Kortfristiga skulder till moderföretag		0
Övriga kortfristiga skulder	118	2 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 864
Summa	478	1 011 122

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 5 246 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 2022 var 42,7 procent (50,2). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2022	2021
Hysesintäkter	54 436	56 273
Serviceintäkter	1 798	1 784
Fastighetsskatt	759	982
Övriga intäkter	1 194	264
Summa	58 188	59 303

I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturerings 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 2 557 (2 766) 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 4 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	
	2022	2021
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	22 342	12 654
Senare än ett år men inom fem år	34 062	36 151
Senare än fem år	-	-
Summa	56 404	48 805

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-2 191	-2 919
Taxebundna kostnader	-7 690	-7 610
Försäkringspremier	-680	-472
Summa	-10 561	-11 001

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-1 096	-782	-111	-48
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-54	-101	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	-1 150	-883	-111	-48

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	
	2022	2021	2022	2021
Andelar i intresseföretagets resultat	285	5 871	-	-
Utdelning på andelar i intresseföretag	-	-	-	-
Summa	285	5 871	-	-

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	1	18	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	3 779	130
Summa	1	18	3 779	130

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-40 776	-24 380	-16 746	-491
Räntekostnader, moderföretag	-3 727	-3 215	-3 727	-131
Övriga finansiella kostnader	-1 673	-1 396	-995	-64
Summa	-46 176	-28 992	-21 468	-686

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	5 274	-	5 274	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-5 022	-
Periodiseringsfond, årets förändring	-	-	0	-
Summa	5 274	0	252	0

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-3 937	-2 653	-	-
Restituerad skatt	265	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	52 420	-281 545	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-1 196	-694	-	-
Summa	47 552	-284 892	0	0

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

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-225 263	1 386 968	-17 581	-642
Skatt enligt gällande skattesats	46 404	-285 715	3 622	132
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	14 408	11 694	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 028	-7 147	-	-
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	-2 975	649	16	-23
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-7 506	-3 686	-3 637	-109
Skatt hänförlig till tidigare år	265	-75	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-2 016	-612	-	-
Summa	47 552	-284 892	0	0

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2022-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2022-12-31 uppgår till 15 060 (104) tkr.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 25 (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 utpekad utvecklingsområde i gällande översiktsplan utförs även en byggrättsvärdering. Den värderingsmetod som ger högst utfall anges som fastighetens verkliga värde.

Avkastningsmetoden baseras på en femårig kassaflödeskalkyl med nuvärdesberäkning av de framtida kassaflödena. För respektive fastighet och objekt görs individuella bedömningar avseende marknadshyra, vakanstid och 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 2022. 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	2 192 934	-
Årets inköp	39 473	110 316
Årets försäljningar	-72 000	0
Omklassificeringar	0	840 707
Orealiserade värdeförändringar	-158 779	1 241 911
Summa	2 001 628	2 192 934

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	11 941 kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,72
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	2,39 år
Riskavdrag	14,9 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Antagande	Snitt (Tkr)
Värdeparameter		
Hyresnivå	+/- 10%	122 685 / -122 685
Avkastningskrav	+/- 0,5%	70 392 / -84 942
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	28 011 / -28 011

Område	Marknadsvärde (Mkr)
Huddinge	1 230
Stockholm	650
Uppsala	122
Summa	2 002

Vincero Fastigheter 4 AB
559172-6954

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	719 497	0
Inköp	0	719 497
Vid årets slut	719 497	719 497
Totalt redovisat värde	719 497	719 497

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Inga förändringar av antal aktier i dotterbolagen har ägt rum under jämförelseåret.

Namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel (%)	Eget kapital	Resultat 2022	Redovisat värde
Vincero Fastigheter 3 AB	559040-3183	Stockholm	10 000	100	693 691	13 597	719 497
					693 691	13 597	719 497

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 653	3 783
Andel av företagets resultat	285	5 870
Försäljning	-9 938	0
Vid årets slut	0	9 653

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

Namn	Org.nr.	Säte	Redovisat värde
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439	Stockholm	0

Not 16 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar		
Ingående värde	121 023	-
Tillkommande	50 337	121 023
Återbetalda	-28 061	-
Summa	143 299	121 023
Kortfristiga fordringar		
Ingående värde	3 494	0
Förändring under året	2 776	3 494
Summa	6 270	3 494

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd handpenning	26 500	26 500	-	-
Övrigt	-	373	-	-
Summa	26 500	26 873	-	-

Not 18 Exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	995 036	-	-
Omklassificeringar	-	-791 283	-	-
Försäljningar	-	-203 753	-	-
Summa	-	-	-	-

Not 19 Pågående nyanläggning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	12 526	-	-
Inköp	-	37 113	-	-
Försäljningar	-	-216	-	-
Omklassificeringar	-	-49 424	-	-
Summa	-	-	-	-

Not 20 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	111	1 728	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Summa	111	1 728	-	-

Aldersfördelade hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	23	107	0	0
Förfallna < 30 dagar	6	-	-	-
Förfallna 31-90 dagar	37	1	-	-
Förfallna > 90 dagar	46	1 808	-	-
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	111	1 916	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-	-188	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	111	1 728	0	0

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansieringskostnad	4 582	2 897	3 061	2 769
Upplupna intäkter	3 628	2 696	-	-
Övriga poster	2 031	2 695	-	-
Summa	10 241	8 287	3 061	2 769

Not 22 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärdet är 0,5 kr per aktie.

Not 23 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende				
- obeskattade reserver	3 325	2 190	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	218 549	259 583	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	14 880	26 205	-	-
Summa	236 754	287 978	-	-

Uppskjuten skattekostnad

IB Uppskjuten skatteskuld	287 978
Omklassificering fastigheter	-
Omvärdering fastigheter	-31 218
Förändring obeskattade reserver	1 196
Förändring avseende sålda fastigheter	-9 072
Derivat	-11 386
Skattemässiga avskrivningar	-744
UB Uppskjuten skatteskuld	236 754

Not 24 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående värde	127 023	-
Nya lån	67 503	337 023
Amorteringar	-32 061	-210 000
Aktieägartillskott	-20 744	-
Summa	141 721	127 023
Kortfristiga skulder		
Ingående värde	3 784	-4
Förändring under året	2 290	3 788
Summa	6 074	3 784

Not 25 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	245 026	355 818	-	-
Derivat	-	359	-	-
Övriga långfristiga skulder	409 252	424 229	341 721	327 023
Summa	654 278	780 406	341 721	327 023
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	273 106	189 595	-	-
Derivat	-	118	-	-
Övriga skulder	64 912	16 251	-	-
Summa	338 018	205 964	-	-
Totalt	992 296	986 370	341 721	327 023
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	338 018	205 964	-	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	512 556	653 383	-	200 000
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	141 721	127 023	341 721	127 023
Totalt	992 296	986 370	341 721	327 023

Vincero Fastigheter 3 AB-Koncernen har ränteteckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Inom Vincero Fastigheter 5 AB-koncernen finns LTV krav på mellan 65-75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. Samtliga kovenanter har uppfyllts för 2022. För det fall kovenanter inte uppfylls så kan detta leda till omförhandling av villkor, att ytterligare säkerheter krävs, eller att krediter sägs upp helt eller delvis. Alla värden på derivat är positiva och inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 321	7 626	-	-
Upplupna räntekostnader	6 001	2 195	2 493	491
Övriga poster	1 969	2 043	61	50
Summa	16 292	11 864	2 555	541

Not 27 Derivat

Vincero Fastigheter 4 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Totala värden derivat		
Ingående verkligt värde	127 506	-1 664
Värdeförändring swappar	5 327	1 959
Värdeförändring övriga värdepapper	-60 600	-
Tillkommande värdepapper	-	127 211
Utgående verkligt värde	72 232	127 506

Not 28 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	563 260	563 260	-	-
Pantsatta internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 688 918	1 686 318	719 497	719 497
Summa	2 313 094	2 310 494	719 497	719 497

Not 29 Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	602 657	-
Summa	-	-	602 657	-

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 30 Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och sitt eget moderbolag 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 moderbolaget Vincero Fastigheter 5 AB (559299-5467). Försäljning av tjänster från moderbolaget Vincero Fastigheter 4 AB sker uteslutande till dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB (559040-3183).

Transaktioner med närstående	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Försäljning av tjänster	-	-	9 747	2 794
Inköp av tjänster	-9 848	-10 254	-9 848	-3 047
Finansiella intäkter	-	-	3 779	130
Finansiella kostnader	-3 727	-3 780	-3 727	-130
Koncernbidrag, erhållna	5 274	-	5 274	0
Koncernbidrag, lämnade	-	-	-5 022	0
Poster i balansräkningen	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordran på närstående	3 619	-	149 569	124 517
Skulder till närstående	144 773	134 472	147 795	130 807

Koncernens skulder till närstående består uteslutande av skuld till moderbolaget, Vincero Fastigheter 5 AB (559299-5467). Även i moderbolaget är skulden i sin helhet till sitt eget moderbolag Vincero Fastigheter 5 AB och samliga fordringar är på dotterbolaget Vincero Fastigheter 3 AB (559040-3183).

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

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut. Utvecklingen av detaljplaner i Örnberg och Storängen fortskrider enligt plan.

Not 33 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

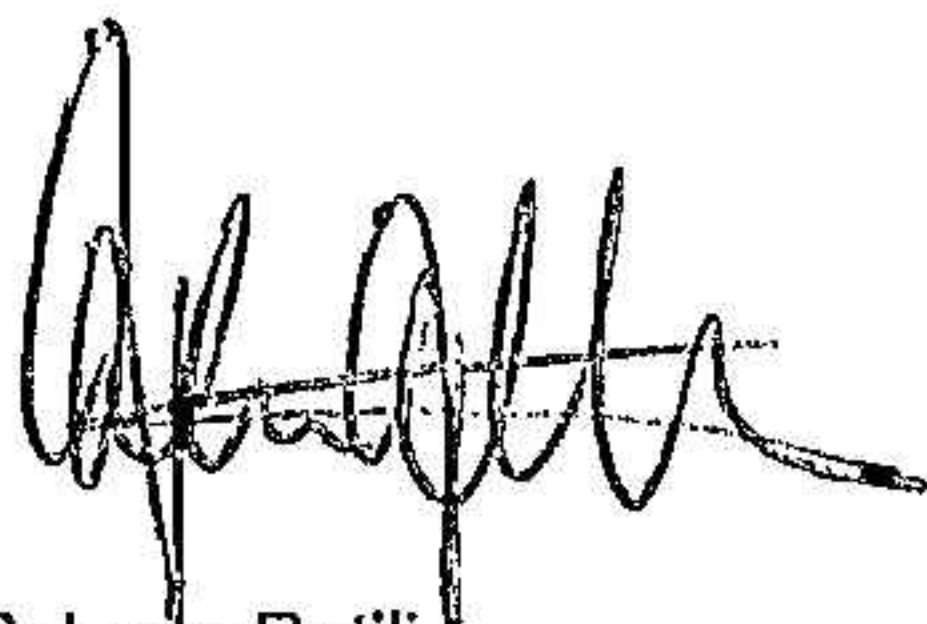
balanserad vinst	539 626 450
årets vinst	-17 580 774
	522 045 676

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	522 045 676
	522 045 676

Årsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 24 april 2023

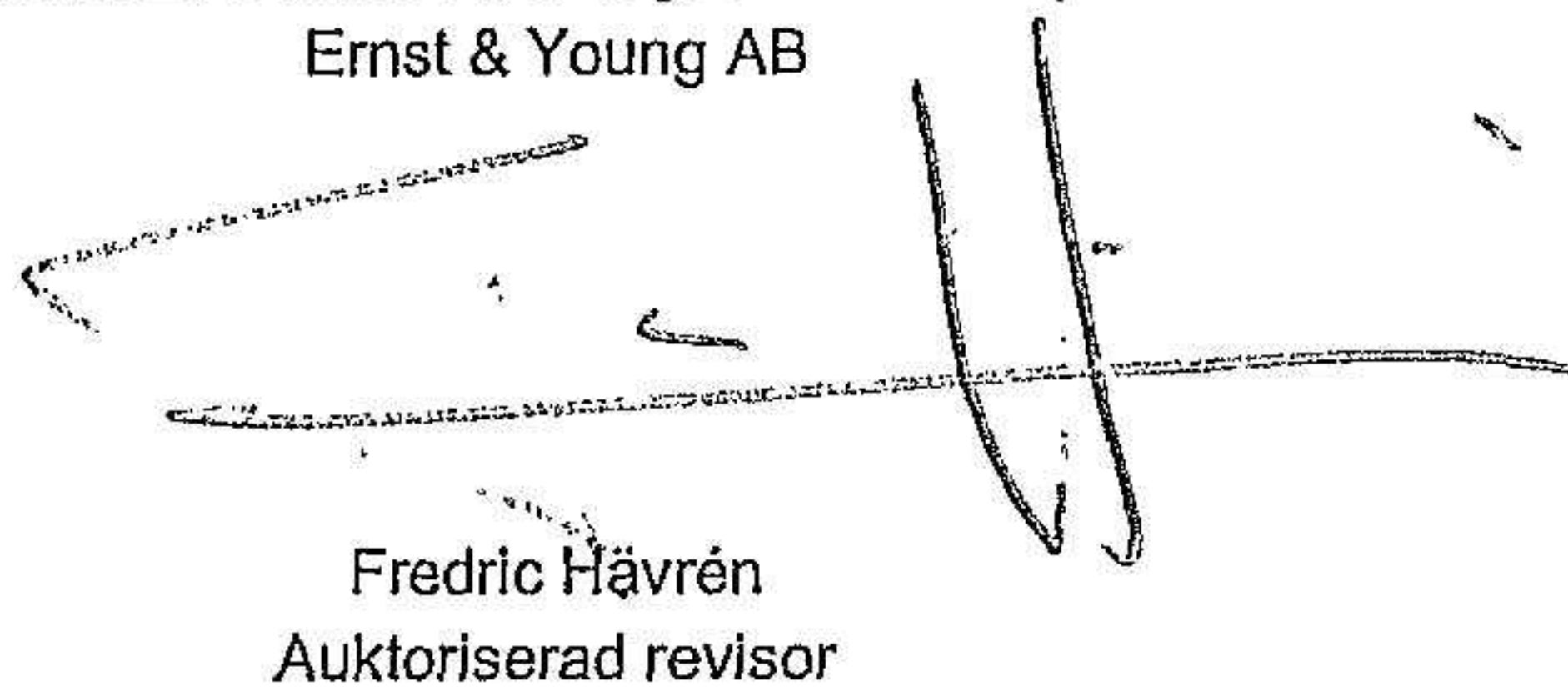


Roberto Rutili
Ordförande



Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2023
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 4 AB, org.nr 559172-6954

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 4 AB för år 2022-01-01–2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 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 2022 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 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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

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 4 AB för år 2022-01-01–2022-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 24 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor