20220518165227

Årsredovisning för

Stradella Fastigheter Holding AB

559213-6757

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stradella Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 6/5 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 6/5 2022

Roberto Rutili
Styrelseordförande

20220518165228

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stradella Fastigheter Holding AB, 559213-6757, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat. Årets nettoomsättning har minskat med ca 520 tkr jämfört med tidigare år. Minskningen beror främst på att under föregående räkenskapsår fakturerade bolaget transaktionskostnader till det förvärvande bolaget. Under år 2021 så har det inte funnit några sådana kostnader att fakturera.

Flerårsöversikt

	2021	*Belopp i kr* *2020**
Nettoomsättning	171 006	692 599
Resultat efter finansiella poster	-92 349	-252 940
Soliditet, %	32	22

*2019-08-01--2020-12-31

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	50 000	-	7 947 060
Aktieägartillskott, erhållna	-	-	6 050 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat	-	-	121 214
Vid årets slut	**50 000**	**-**	**14 118 274**

20220518165529

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 14 118 274 kronor, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	13 997 060
årets resultat	121 214
Totalt	14 118 274
disponeras för	
balanseras i ny räkning	14 118 274
Summa	14 118 274

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

20220518165330

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2019-08-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		171 006	692 599
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		171 006	692 599
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-256 855	-822 913
Summa rörelsekostnader		-256 855	-822 913
Rörelseresultat		-85 849	-130 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*2*	1 826 500	2 017 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	*3*	-1 833 000	-2 139 739
Summa finansiella poster		-6 500	-122 626
Resultat efter finansiella poster		-92 349	-252 940
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		213 563	-
Summa bokslutsdispositioner		213 563	-
Resultat före skatt		121 214	-252 940
Skatter			
Årets resultat		121 214	-252 940

20220518165331

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*4*	15 550 604	7 700 604
Fordringar hos koncernföretag	*5*	28 100 000	28 100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 650 604	35 800 604
Summa anläggningstillgångar		43 650 604	35 800 604
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		268 732	1 100 105
Övriga fordringar		4 500	133 500
Summa kortfristiga fordringar		273 232	1 233 605
Kassa och bank			
Kassa och bank		234 907	69 456
Summa kassa och bank		234 907	69 456
Summa omsättningstillgångar		508 139	1 303 061
SUMMA TILLGÅNGAR		44 158 743	37 103 665

20220518165332

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 997 060	8 200 000
Årets resultat		121 214	-252 940
Summa fritt eget kapital		14 118 274	7 947 060
Summa eget kapital		14 168 274	7 997 060
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	*6*	28 200 000	28 200 000
Summa långfristiga skulder		28 200 000	28 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 778 169	894 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 300	12 000
Summa kortfristiga skulder		1 790 469	906 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 158 743	37 103 665

20220518163333

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 balansomslutningen.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01-2021-12-31	*2019-08-01-2020-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	1 826 500	2 017 113
Summa	**1 826 500**	**2 017 113**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01-2021-12-31	*2019-08-01-2020-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-1 833 000	-2 139 739
Summa	**-1 833 000**	**-2 139 739**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 700 604	-
-Förvärv	-	790 000
-Akteägartillskott	7 850 000	6 910 604
Redovisat värde vid årets slut	**15 550 604**	**7 700 604**

20220518165334

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 %*	*Rösträttts andel i %*	*Redovisat värde*
Stradella Fastigheter 1 AB, 559213-6765, Stockholm	500	100	100	5 994 780
Stradella Fastigheter 2 AB, 559213-7276, Stockholm	500	100	100	9 555 824
				15 550 604

	Eget kapital	Resultat
Stradella Fastigheter 1 AB, 559213-6765, Stockholm	2 525 523	-378 148
Stradella Fastigheter 2 AB, 559213-7276, Stockholm	5 233 597	148 038

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 100 000	-
-Årets förändring	-	28 100 000
Redovisat värde vid årets slut	**28 100 000**	**28 100 000**

Not 6 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Skuld till moderbolag	28 200 000	28 200 000
	28 200 000	**28 200 000**

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.

20220518165335

Underskrifter

Stockholm den 6 / 5 2022

Roberto Rutili
Styrelseordförande

Andreas Rutili
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2022
Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20220518165336

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stradella Fastigheter Holding AB, org.nr 559213-6757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stradella 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 Stradella 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 Stradella 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

20220518165337

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 Stradella 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 Stradella Fastigheter Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige *alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som* kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 6 maj 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

20220913059942

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

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

för

Vincero Fastigheter 3 AB
559040-3183

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 Vincero Fastigheter 3	13
Tilläggsupplysningar och noter	17
Underskrifter	30

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

Stockholm den 23 maj 2022

Roberto Rutili
Styrelseordförande

20220913053943

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 3, 559040-3183, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VINCERO FASTIGHETER 3 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 4 AB, 559172-6954, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2021 av 30 aktiebolag. Se not 15 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 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, Örnsberg i Stockholm kommun samt Uppsala kommun. Planprocesserna i Örnsberg och Storängen är pågående och förväntas vinna lagakraft under 2023.

Koncernen har för räkenskapsåret 2021 övergått till IFRS och för jämförbarhhetensskull har även 2020 justerats. Övergången till IFRS har genomförts då styrelsen anser att koncernens finansiella ställning och utveckling bättre reflekteras med denna standrad. 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 %.

INNOVATION OCH HÅLLBARHET

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Vincero fastigheter 3 AB ägs till 100 % av Vincero Fastigheter 4 AB, 559172-6954. Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467 som 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 (59,5) och består främst av hyresintäkter. Resultat före skatt för helåret uppgår till 1 388 mkr (8) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 1242 (0) mkr. Finansnetto uppgick till -28 (-25) mkr. Årets skatt uppgår till -285 (-6) mkr varav -282 mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resulat efter skatt för helåret uppgick till 1 103 (2) mkr. Balansomslutningen har ökat med 1 314 mkr till 2 394 (1 080) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 1 298 (195) mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 30 (1) mkr). Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -0,7 (-38) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 47 (-9) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -66 (67) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 24 (44) mkr.

20220913105944

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
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 241 911	0	0	0	0
Resultat efter skatt	1 102 719	1 659	7 320	33 702	-3 972
Balansomslutning	2 394 469	1 079 680	982 724	871 247	675 014
Belåningsgrad [1]	36%	E/T	E/T	E/T	E/T
Avkastning på eget kapital [2]	148%	1%	4%	37%	-185%
Avkastning på totalt kapital [3]	2%	3%	3%	8%	3%
Soliditet [4]	54%	18%	20%	21%	0%

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG
Belopp i Tkr om inte annat anges

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 614	7 489	6 773	10 099	10 331
Bruttoresultat	-1 806	-1 912	137	333	467
Resultat efter skatt	-5 669	12 138	19 212	20 429	-563
Balansomslutning	850 093	821 633	678 558	458 474	282 816
Soliditet [4]	80%	89%	94%	94%	34%

(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

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
Till årsstämmans förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	204 615 253
Årets resultat	-5 668 733
Summa	**198 946 520**

Styrelsen föreslår:

till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning balanseras	198 946 520
Summa	**198 946 520**

20220913059945

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter	4,5	59 267	59 457
Nettoomsättning		**59 267**	**59 457**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	6	-11 001	-9 846
Underhållskostnader		-2 240	-3 131
Fastighetsskatt		-2 418	-2 383
Driftnetto		**43 608**	**44 097**
Administrationskostnader	7	-11 158	-10 484
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	5 871	369
Resultat före finansiella poster		**38 321**	**33 983**
Finansiella intäkter	10	18	419
Finansiella kostnader	11	-28 437	-25 668
Förvaltningsresultat		**9 901**	**8 734**
Resultat vid avyttring av byggnader och mark	20	6 628	-
Värdeförändring derivat	29	129 170	-1 133
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	1 241 911	-
Resultat före skatt		**1 387 611**	**7 601**
Skatt på årets resultat	13	-284 892	-5 942
Årets resultat		**1 102 719**	**1 659**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**1 102 719**	**1 659**
Resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	1 074 745	1 455
Minoritetsintresse	27 974	203

20220913059946

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	2 192 934	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 192 934*	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	9 653	3 783
Derivat	29	127 984	-
Andra långfristiga fordringar	18	26 873	17 773
Uppskjuten skattefordran	19	-	342
Summa finansiella anläggningstillgångar		*164 510*	*21 898*
Summa anläggningstillgångar		**2 357 444**	**21 898**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Exploateringsfastigheter	20	-	995 036
Pågående nyanläggning	21	-	12 526
Summa varulager mm		-	*1 007 562*
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	22	1 728	129
Fordringar hos intresseföretag		0	11
Övriga kortfristiga fordringar		5 939	1 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	5 519	4 854
Summa kortfristiga fordringar		*13 186*	*6 572*
Likvida medel		*23 840*	*43 648*
Summa omsättningstillgångar		**37 025**	**1 057 782**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 394 469**	**1 079 680**

20220913059947

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		156 850	156 850
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 111 151	37 690
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**1 268 051**	**194 590**
Innehav utan bestämmande inflytande		29 919	661
Summa eget kapital		**1 297 970**	**195 251**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	25	287 978	5 678
Långfristiga räntebärande skulder	27	355 817	294 351
Övriga långfristiga skulder	27	97 204	238 447
Långfristiga skulder till moderföretag	27	121 023	-
Derivat	29	360	1 599
Summa långfristiga skulder		**862 382**	**540 075**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	205 846	286 042
Leverantörsskulder		9 165	8 152
Aktuella skatteskulder		4 987	5 180
Skulder till moderföretag		168	-
Derivat	27,29	118	65
Övriga kortfristiga skulder		2 511	30 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	11 323	13 942
Summa kortfristiga skulder		**234 117**	**344 354**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 394 469**	**1 079 680**

20220913059948

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 balans 2020-01-01 enligt K3	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			-		-	-
Summa totalresultat 2020-01-01-2020-12-31	-	-	1 455	**1 455**	368	1 823
Transaktioner med aktieägare						
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	15	15
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	15	15
Utgående eget kapital 2020-12-31	50	156 850	37 690	194 590	661	195 251
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			1 074 745	1 074 745	27 974	1 102 719
Övrigt totalresultat			-		-	-
Summa Totalresultat 2021-01-01-2021-12-31	-	-	1 074 745	1 074 745	27 974	1 102 719
Transaktioner med aktieägare						
	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	156 850	1 111 151	1 268 051	29 919	1 297 970

20220913105949

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 387 611	7 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intresseföretag och gemensamt styrda företag		-5 871	-369
Nettoresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter		-6 628	-
Värdeförändring derivat		-129 170	1 133
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-1 241 911	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		574	-
Betald inkomstskatt		-1 597	226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**3 007**	**8 591**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av fastigheter		-	-67 716
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-6 614	14 685
Ökning/minskning av rörelseskulder		2 897	6 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-710**	**-38 401**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-110 456	-
Avyttring av fastigheter	20	203 753	-
Fastighetsinvesteringar		-36 945	-
Erlagd handpenning		-9 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-8 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**47 352**	**-8 619**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		412 226	281 576
Amortering av lån		-478 677	-196 550
Utlåning		-	-17 773
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-66 450**	**67 253**
Årets kassaflöde		**-19 809**	**20 233**
Likvida medel vid årets början		**43 648**	**23 415**
Likvida medel vid årets slut		**23 840**	**43 648**

20220913059950

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	4	8 614	7 489
Central administration		-10 420	-9 401
Bruttoresultat		**-1 806**	**-1 912**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-17 183	498
Rörelseresultat		**-18 989**	**-1 414**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	16 852	14 007
Finansiella kostnader	11	-5 812	-2 266
Resultat efter finansiella poster		**-7 949**	**10 327**
Bokslutsdispositioner	12	2 429	1 811
Resultat före skatt		**-5 520**	**12 138**
Skatt på årets resultat	13	-149	-
Årets resultat		**-5 669**	**12 138**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**-5 669**	**12 138**

20220913059S1

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	15	525 564	561 937
Fordringar hos koncernföretag	17	231 436	209 857
Övriga långfristiga fordringar	18	26 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*783 500*	*789 294*
Summa anläggningstillgångar		**783 500**	**789 294**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Pågående internprojekt	21	40 651	7 753
Summa varulager mm		*40 651*	*7 753*
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		104	-
Fordringar hos koncernföretag	17	18 916	6 924
Övriga kortfristiga fordringar		3 820	334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	176	9
Summa kortfristiga fordringar		*23 017*	*7 267*
Likvida medel		2 924	17 319
Summa omsättningstillgångar		**66 592**	**32 339**
SUMMA TILLGÅNGAR		**850 093**	**821 633**

20220913059952

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		481 636	524 327
Summa bundet eget kapital		*481 686*	*524 377*
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		204 615	192 478
Årets resultat		-5 669	12 138
Summa fritt eget kapital		*198 946*	*204 616*
Summa eget kapital		**680 632**	**728 993**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		451	210
Summa obeskattade reserver		**451**	**210**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	26	25 367	6 367
Skulder till moderföretag	27	121 023	73 908
Summa långfristiga skulder		**146 390**	**80 275**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 419	6 828
Skulder till koncernföretag	26	17 452	4 680
Skulder till intresseföretag		168	-
Aktuell skatteskuld		13	135
Övriga kortfristiga skulder	27	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	567	512
		22 620	**12 155**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**850 093**	**821 633**

20220913053953

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	**50**	**444 114**	**173 266**	**19 212**	**636 642**
Disposition enligt årsstämman			19 212	-19 212	-
Övrigt totalresultat			-		-
Uppskrivningsfond		80 213	-		80 213
Årets resultat			-	12 138	12 138
Utgående eget kapital 31 december 2020	**50**	**524 327**	**192 478**	**12 138**	**728 993**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50**	**524 327**	**192 478**	**12 138**	**728 993**
Disposition enligt årsstämman			12 138	-12 138	-
Övrigt totalresultat			-		-
Uppskrivningsfond		-42 691	-		-42 691
Årets resultat			- -	5 669 -	5 669
Utgående eget kapital 31 december 2021	**50**	**481 636**	**204 615 -**	**5 669**	**680 632**

20220913059S4

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-5 520	12 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Resultat från andelar i koncernföretag		17 183	-498
Bokslutsdispositioner		-2 429	-1 811
Betald inkomstskatt		-135	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**9 099**	**9 829**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-15 747	23 387
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		10 465	5 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 816**	**38 257**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-50	-23 140
Avyttring av aktier i dotterföretag		-	23 131
Fusion dotterföretag		33	-
Lämnade aktieägartillskott		-23 500	-12 135
Pågående nyanläggningar		-32 898	-3 846
Erlagd handpenning		-9 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-65 415**	**-15 990**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		12 401	2 993
Lämnade koncernbidrag		-9 733	-1 182
Upptagna lån		140 023	58 983
Amorterade lån		-73 908	-13 300
Utlåning		-21 579	-53 615
Erhållen utdelning		-	562
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**47 204**	**-5 559**
Årets kassaflöde		**-14 395**	**16 708**
Likvida medel vid årets början		**17 319**	**611**
Likvida medel vid årets slut		**2 924**	**17 319**

20220913053955

IFRS-konvertering

Från och med den 1 januari 2021 upprättar Vincero Fastigheter 3 AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committe 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
Rörelsens intäkter och kostnader				
Hyresintäkter		59 457	0	59 457
Nettoomsättning		**59 457**	**0**	**59 457**
Fastighetskostnader				
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
ÅRETS RESULTAT		**1 678**	**-19**	**1 659**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat för året	**1 678**	**-19**	**1 659**
Resultat hänförligt till			
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.

20220913059956

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING 2020-01-01 (TKR)	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag		3 413	0	3 413
Andra långfristiga fordringar		0	268	268
Uppskjuten skattefordran	1	0	109	109
Summa finansiella anläggningstillgångar		*3 413*	*377*	*3 790*
Summa anläggningstillgångar		**3 413**	**377**	**3 790**
Omsättningstillgångar				
Varulager mm				
Exploateringsfastigheter		928 945	0	928 945
Pågående nyanläggning		3 907	0	3 907
Summa varulager mm		*932 852*	*0*	*932 852*
Kortfristiga fordringar				
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
Summa kortfristiga fordringar		*21 257*	*678*	*21 935*
Likvida medel		23 415	0	23 415
Summa omsättningstillgångar		**977 524**	**678**	**978 202**
Summa tillgångar		**980 937**	**1 055**	**981 992**
Eget kapital		190 064	3 349	193 413
Långfristiga skulder				
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
Summa långfristiga skulder		**571 278**	**-4 499**	**566 779**
Kortfristiga skulder				
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
Summa kortfristiga skulder		**219 596**	**2 205**	**221 801**
Summa eget kapital och skulder		**980 938**	**1 055**	**981 992**

Not 1: Uppskjuten skattefordran på orealiserad värdeförändring på derivat
Not 2: Uppläggningsavgift samt fastighetsskatt IFRIC 21
Not 3: Uppskjuten skatteskuld avseende orealiserade värdeförändringar på derivat samt justering av ingående balans
Not 4: Justering uppläggningsavgift lån
Not 5: Justering värdeförändring derivat

20220913055957

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING 2020-12-31 (TKR)	Not	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag		3 783	0	3 783
Andra långfristiga fordringar		17 773	0	17 773
Uppskjuten skattefordran	1	0	342	342
Summa finansiella anläggningstillgångar		*21 556*	*342*	*21 898*
Summa anläggningstillgångar		**21 556**	**342**	**21 898**
Omsättningstillgångar				
Varulager mm				
Exploateringsfastigheter	2	996 283	-1 247	995 036
Pågående nyanläggning		12 526	0	12 526
Summa varulager mm		*1 008 809*	*-1 247*	*1 007 562*
Kortfristiga fordringar				
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
Summa kortfristiga fordringar		*7 662*	*-1 090*	*6 572*
Likvida medel		43 648	0	43 648
Summa omsättningstillgångar		**1 060 119**	**-2 337**	**1 057 782**
Summa tillgångar		**1 081 675**	**-1 995**	**1 079 680**
Eget kapital		191 921	3330	195 251
Långfristiga skulder				
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
Summa långfristiga skulder		**545 221**	**-5 146**	**540 075**
Kortfristiga skulder				
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 inläkter		13 942	0	13 942
Summa kortfristiga skulder		**344 533**	**-179**	**344 354**
Summa eget kapital och skulder		**1 081 675**	**-1 995**	**1 079 680**

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

20220913055958

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

20220913059539

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET
Vincero Fastigheter 3 AB med organisationsnummer 559040-3183 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.

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

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

Indata för värdering till verkligt värde:

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

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

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

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

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

20220913059960

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

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

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

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

SKATTER
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt 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 hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med den andra tidpunkten. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som en tillgång. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter".

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

20220913059611

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

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

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

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde 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.

20220913059962

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

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

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

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

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

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

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

20220913053963

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.

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

Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

	2021-12-31		2020-12-31	
År	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2021	-	-	289 653	34%
2022	204 557	26%	146 822	18%
2023	218 461	28%	214 239	25%
2024	160 919	21%	110 343	13%
2025	48 968	6%	15 110	2%
2026	26 442	3%	32 792	4%
2027	0	0%	28 690	3%
2028	121 023	16%	10 000	1%
Summa:	**780 370**	**100%**	**847 649**	**100%**

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

KREDITRISK
Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en fiansiell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande a reverslån samt vid placeringar av överskottslikiditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 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	13 186	6 572
Likvida medel	23 840	43 648
Maximal exponering för kreditrisk	**63 898**	**68 335**

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.

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 2021-12-31		
Andra långfristiga fordringar		26 873
Derivat	127 984	0
Hyres- och kundfordringar		1 728
Övriga kortfristiga fordringar		5 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 519
Likvida medel		23 840
Summa	**127 984**	**63 898**

Finansiella skulder i balansräkningen 2021-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		355 817
Derivat	359	0
Övriga långfristiga skulder		97 204
Långfristiga skulder till moderföretag		121 023
Kortfristiga räntebärande skulder		205 846
Leverantörsskulder		9 165
Kortfristiga skulder till moderbolag		168
Övriga kortfristiga skulder	118	2 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 323
Summa	**477**	**791 616**

20220913053964

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2020-12-31		
Andra långfristiga fordringar		17 773
Derivat	0	0
Hyres- och kundfordringar		129
Fordringar hos intresseföretag		11
Övriga kortfristiga fordringar		1 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 854
Likvida medel		43 648
Summa	**0**	**67 993**
Finansiella skulder i balansräkningen 2020-12-31		
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
Summa	**1 664**	**871 842**

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 2 935 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 54,2 procent (18,1). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

20220913105965

Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2021	2020
Hyresintäkter	56 273	56 721
Serviceintäkter	1 784	1 487
Fastighetsskatt	982	1 092
Övriga intäkter	228	157
Summa	**59 267**	**59 457**

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

Hyresavtalen i koncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Vincero Fastigheter 3 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	
Förfallotidpunkt	2021	2020
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
Summa	**48 805**	**56 696**

Not 6 Driftkostnader

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

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
Ernst & Young AB	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag	-734	-780	-256	-265
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-101	-94	-	-94
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	**-835**	**-874**	**-256**	**-359**

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	-	-	-	-
Summa	**5 871**	**369**	**-**	**-**

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Utdelning från dotterföretag	-	562
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-18 957	-5 240
Återföring av nedskrivningar av andelar i dotterföretag	1 774	5 185
Försäljning av dotterföretag	0	-9
Summa	**-17 183**	**498**

20220913059966

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	18	419	-	411
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	16 852	13 596
Summa finansiellaintäkter	**18**	**419**	**16 852**	**14 007**

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-23 902	-24 572	-4 657	-1 757
Räntekostnader, moderföretag	-3 203	-	-1 155	-509
Övriga finansiella kostnader	-1 332	-1 096	-	-
Summa	**-28 437**	**-25 668**	**-5 812**	**-2 266**

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	12 401	2 993
Lämnade koncernbidrag	-9 732	-1 182
Periodiseringsfond, årets förändring	-241	0
Summa	**2 429**	**1 811**

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-2 653	-3 447	-149	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-281 545	-2 457	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-694	-1 152	-	-
Summa	**-284 892**	**-7 056**	**-149**	**-**

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	1 387 611	8 734	-5 520	12 138
Skatt enligt gällande skattesats	-285 848	-1 869	1 137	-2 598
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	11 694	2 524	366	120
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7 147	-27	-3 926	-23
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	673	-784	0	-12
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-3 577	-3 249	2 274	2 513
Skatt hänförlig till tidigare år	-75	-42	0	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-612	-3 609	0	0
Summa	**-284 892**	**-7 056**	**-149**	**0**

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 17 583 (4 174 920) kronor.

20220913059967

Not 14 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 övervärdet mellan kassaflödesvärderingen och byggrättsvärderingen. I kalkylen återläggs slutligen det diskonterade kassaflödet för perioden förväntad tid till plan.

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

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående balans	-	-
Årets inköp	110 316	-
Omklassificeringar	840 707	-
Orealiserade värdeförändringar	1 241 911	-
Summa	**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	12 939	kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,87	
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	2,5	år
Riskavdrag	16	%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	**Antagande**	**Snitt (Tkr)**
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
Summa	**2 193**

20220913105968

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Ackumulerade anskaffningsvärden	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Vid årets början	48 850	36 715
Inköp	50	23 140
Fusion	-1 500	-
Försäljning	-	-23 140
Aktieägartillskott	23 500	12 135
Vid årets slut	***70 900***	***48 850***
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	524 327	444 114
Upplösning uppskrivning	-42 690	-
Uppskrivning	-	80 213
Vid årets slut	***481 637***	***524 327***
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-11 240	-11 184
Återförda nedskrivningar	3 224	5 184
Nedskrivningar	-18 957	-5 240
Vid årets slut	***-26 973***	***-11 240***
Totalt redovisat värde	***525 564***	***561 937***

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 2021	Redovisat värde
Sjödalen Fastigheter Holding AB	559066-3331	Stockholm	500	100	6 600	290	135 262
Provberg Fastigheter Holding AB	559049-0016	Stockholm	440	88	328	-69	112 927
Mulino Fastigheter Holding AB	559056-4695	Stockholm	500	100	169	-16 290	50
Sjödalen Fastigheter Holding 2 AB	559084-1812	Stockholm	500	100	1 179	-1 948	113 234
Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB	559123-1286	Stockholm	500	100	6 208	1 347	52 405
Cavallino Fastigheter Holding AB	559149-1476	Stockholm	500	100	4 043	3 016	4 000
Primo Veddesta Fastigheter Holding AB	559151-4087	Stockholm	350	85	18 565	17 982	15 776
Mandorle Fastigheter Holding AB	559110-5365	Stockholm	1 000	100	3 635	157	4 450
Stradella Fastigheter Holding AB	559213-6757	Stockholm	500	100	14 168	121	59 993
Sjödalen Fastigheter Holding 4 AB	559138-3681	Stockholm	500	100	2 680	-90	26 717
Strumento Fastigheter Holding AB	559296-5668	Stockholm	500	100	726	-24	750
					58 301	**4 492**	**525 564**

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen	
Ackumulerade anskaffningsvärden	**2021-12-31**	**2020-12-31**
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 (%) [1]	Eget kapital	Resultat 2021	Redovisat värde
VK Projektfastigheter Holding AB	559159-7439	Stockholm	25 000	50	6 469	-26	9 653

[1] Röstandel uppgår till 49,99 %

Not 17 Fordringar på koncernföretag

	Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående värde	209 857	173 742
Tillkommande	96 441	36 115
Återbetalda	-74 862	-
Summa	**231 436**	**209 857**

Kortfristiga fordringar	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående värde	6 924	19 248
Förändring under året	11 992	-12 324
Summa	**18 916**	**6 924**

20220913059969

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd handpenning	26 500	17 500	26 500	17 500
Övrigt	373	273	-	-
Summa	**26 873**	**17 773**	**26 500**	**17 500**

Not 19 Uppskjuten skatt

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

Not 20 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	-	-
Summa	**-**	**995 036**	**-**	**-**

Not 21 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	7 753	3 907
Inköp	37 113	8 619	33 022	3 846
Försäljningar	-216	-	-124	-
Omklassificeringar	-49 424	-	-	-
Summa	**-**	**12 526**	**40 651**	**7 753**

Not 22 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	1 728	129	104	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Summa	**1 728**	**129**	**104**	**-**

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	104	-
Förfallna < 30 dagar	-	79	-	-
Förfallna 31-90 dagar	1	10	-	-
Förfallna > 90 dagar	1 808	36	-	-
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	**1 916**	**129**	**104**	**-**
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	-188	-	-	-
Summa hyres- och kundfordringar	**1 728**	**129**	**104**	**-**

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Finansieringskostnad	129	419	-	-
Upplupna intäkter	2 696	2 376	-	-
Övriga poster	2 695	2 060	176	9
Summa	**5 519**	**4 854**	**176**	**9**

Not 24 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Antalet aktier uppgår till 10 000 st och kvotvärdet är 5 kr per aktie.

20220913O5970

Not 25 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatteskuld avseende	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
- 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	-	-	-
Summa	**287 978**	**5 678**	**-**	**-**

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
UB Uppskjuten skatteskuld	**287 978**

Not 26 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
Långfristiga skulder	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående värde	6 367	19 667
Nya lån	19 000	-
Amorteringar	-	-13 300
Summa	**25 367**	**6 367**

Kortfristiga skulder	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående värde	4 680	5 907
Förändring under året	12 772	-1 227
Summa	**17 452**	**4 680**

Not 27 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga skulder	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Banklån	355 818	319 351	-	-
Handpenning	-	21 000	-	21 000
Derivat	359	1 599	-	-
Övriga långfristiga skulder	218 227	216 046	146 390	57 870
Summa	**574 404**	**557 996**	**146 390**	**78 870**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	189 595	261 192	-	-
Handpenning	-	-	-	-
Derivat	118	65	-	-
Övriga skulder	16 251	28 396	-	1 405
Summa	**205 964**	**289 653**	**-**	**1 405**
Totalt	**780 368**	**847 649**	**146 390**	**80 275**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	205 964	289 653	-	1 405
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	453 381	486 806	-	43 813
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	121 023	71 190	146 390	35 057
Totalt	**780 368**	**847 649**	**146 390**	**80 275**

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

Not 28 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	1 704	2 831	186	512
Övriga poster	1 993	1 719	381	-
Summa	**11 323**	**13 942**	**567**	**512**

20220913059971

Not 29 Derivat

Vincero Fastigheter 3 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	
Totala värden derivat	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	-1 664	-531
Värdeförändring swappar	1 959	-1 133
Tillkommande värdepapper	127 211	-
Utgående verkligt värde	**127 506**	**-1664**

Not 30 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fastighetsinteckningar	563 260	616 800	-	-
Pantsatta Internreverser	60 916	60 916	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 005 685	40 451	192 356	-
Summa	**1 629 861**	**718 167**	**192 356**	**-**

Not 31 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Övriga borgensåtaganden	-	-	593 185	708 605
Summa	**-**	**-**	**593 185**	**708 605**

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 32 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 har tidigare skett från närståendebolaget Vincero AB (559005-1131), vilket under året har övergått till att köpas från moderbolaget Vincero Fastigheter 4 AB (559172-6954). Försäljning av tjänster från moderbolaget sker uteslutande till bolag inom samma koncern.

	Koncernen		*Moderbolaget*	
Transaktioner med närstående	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Försäljning av tjänster	-	-	8 424	7 460
Inköp av tjänster	-10 095	-9 191	-10 095	-9 191
Finansiella intäkter	-	412	15 978	14 034
Finansiella kostnader	-3 768	-1 417	-4 923	-1 926
Koncernbidrag, erhållna	-	-	12 401	2 993
Koncernbidrag, lämnade	-	-	-9 732	-1 182
Poster i balansräkningen	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fordran på närstående	-	11	250 353	216 792
Skulder till närstående	124 688	48 540	164 013	59 587

Av koncernens skulder till närstående består överskjutande del av skuld till moderbolaget, Vincero Fastigheter 4 AB (559172-6954), och till viss del till Vincero AB (559005-1131). Föregående år var stor del av skulden till dåvarande delägare F Holmström Fastigheter AB (556530-3186), samt till viss del till Vincero AB (559005-1131) och dåvarande delägare Vincero Fastigheter AB (559040-3183).

Not 33 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

20220913059972

Not 34 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 Örnsberg och Huddinge fortskrider enligt plan.

Not 35 Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	204 615 253
årets vinst	-5 668 733
	198 946 520

disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning balanseras	*198 946 520*
	198 946 520

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

20220913059973

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 3 AB, org.nr 559040-3183

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen *för Vincero Fastigheter 3 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 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

20220913059974

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 3 AB för år 2021-01-01–2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 23/5 2022

Ernst & Young AB

Fredrik Hävrén
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited