

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

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 |
| Tilläggsupplysningar och noter | 13 |
| Underskrifter | 27 |

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 3 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 27/4 2024. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm den 29 april 2024



Roberto Rutili
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

Vincero Fastigheter 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 |
| Tilläggsupplysningar och noter | 13 |
| Underskrifter | 27 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vincero Fastigheter 3, 559040-3183, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VINCERO FASTIGHETER 3 AB

Moderbolaget

Bolagets verksamhet består i att indirekt äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt utgöra managementfunktion gentemot dessa. Bolaget har inga anställda personer utan har ett managementavtal med Vincero Fastigheter 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 2023 av 27 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 sju första förvärv 2016 och har sedan dess löpande förvärvat projektfastigheter och äger vid årets utgång 25 fastigheter belägna i Huddinge, Stockholm och Uppsala kommun. Totalt förvaltas 52 750 kvadratmeter LOA och projektportföljen bedöms omfatta byggrätter för ca 3 350 bostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året inte förvärvat några nya fastigheter utan har fokuserat på driva planprocesserna i Storängen, Huddinge kommun, och Örnsberg i Stockholm kommun. Detaljplanen för Storängen Etapp 4 förväntas gå ut på granskning i slutet av april 2024 och vinna laga kraft Q4 2024, medan detaljplanen i Örnsberg förväntas vinna laga kraft Q4 2025.

I Uppsala har samtliga kvarvarande bostadsrättslägenheter avyttrats (totalt 40 st lägenheter).

INNOVATION OCH HÅLLBARHET

Genom innovativ stadsutveckling arbetar koncernen för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer. Genom ett fokuserat innovationsprogram med deltagande från ledande aktörer inom näringsliv, 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 62,3 mkr (58,2) och består främst av hyresintäkter. Resultat före skatt för helåret uppgår till -362 mkr (-207) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -265 (-159) mkr. Negativa värdeförändringar beror främst på lägre byggrättsvärde jämfört med föregående år. Finansnetto uppgick till -41 (-28) mkr vilket är sämre än föregående år beroende på högre marknadsräntor. Årets skatt uppgår till 71 (48) mkr varav 73 (51) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -302 (-155) mkr. Balansomslutningen uppgår till 1 814 (2 200) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 838 (1 140) mkr varav minoritetens andel av eget kapital uppgick till 24 (25) mkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 45 (9) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -20 (0) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -29 (-7,5) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 21 (26) mkr.

EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Nettoomsättning | 62 278 | 58 188 | 59 267 | 59 457 | 57 780 |
| Driftnetto | 48 770 | 44 050 | 43 608 | 44 097 | 44 111 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -265 217 | -158 779 | 1 241 911 | 0 | 0 |
| Resultat efter skatt | -302 164 | -154 857 | 1 102 719 | 1 659 | 7 320 |
| Balansomslutning | 1 813 511 | 2 199 736 | 2 394 469 | 1 079 680 | 982 724 |
| Belåningsgrad ⁽¹⁾ | 44% | 40% | 36% | E/T | E/T |
| Avkastning på eget kapital ⁽²⁾ | -30% | -13% | 148% | 1% | 4% |
| Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾ | 2% | 1% | 2% | 3% | 3% |
| Soliditet ⁽⁴⁾ | 46% | 52% | 54% | 18% | 20% |

EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 5 722 | 8 171 | 8 614 | 7 489 | 6 773 |
| Bruttoresultat | -896 | -1 772 | -1 806 | -1 912 | 137 |
| Resultat efter skatt | 29 891 | 13 597 | -5 669 | 12 138 | 19 212 |
| Balansomslutning | 865 369 | 856 319 | 850 093 | 821 633 | 678 558 |
| Soliditet ⁽⁴⁾ | 84% | 81% | 80% | 89% | 94% |

(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet

(2) Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

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

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor

| | |
|------------------------|--------------------|
| Balanserade vinstmedel | 234 339 157 |
| Årets resultat | 29 890 589 |
| Summa | 264 229 746 |

Styrelsen föreslår:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| till aktieägarna utdelas | 0 |
| i ny räkning balanseras | 264 229 746 |
| Summa | 264 229 746 |

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i Tkr | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter | 4,5 | 62 278 | 58 188 |
| Nettoomsättning | | 62 278 | 58 188 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftkostnader | 6 | -10 176 | -10 561 |
| Underhållskostnader | | -1 659 | -1 339 |
| Fastighetsskatt | | -1 673 | -2 238 |
| Driftnetto | | 48 770 | 44 050 |
| Administrationskostnader | 7 | -12 597 | -9 848 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 8 | - | 285 |
| Resultat före finansiella poster | | 36 173 | 34 488 |
| Finansiella intäkter | 10 | 70 | 1 |
| Finansiella kostnader | 11 | -40 749 | -28 487 |
| Förvaltningsresultat | | -4 506 | 6 002 |
| Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | | - | 842 |
| Resultat vid försäljning av andelar | | 4 961 | -223 |
| Värdeförändring derivat | 26 | -96 834 | -55 273 |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | 14 | -265 217 | -158 779 |
| Resultat före skatt | | -361 596 | -207 431 |
| Bokslutsdispositioner | 12 | -11 595 | 5 022 |
| Skatt på årets resultat | 13 | 71 027 | 47 552 |
| Årets resultat | | -302 164 | -154 857 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Summa totalresultat för året | -302 164 | -154 857 |
| Resultat hänförligt till | | |
| Moderföretagets aktieägare | -300 855 | -153 098 |
| Minoritetsintresse | -1 309 | -1 759 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 1 756 615 | 2 001 628 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>1 756 615</u> | <u>2 001 628</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Derivat | 26 | - | 66 611 |
| Andra långfristiga fordringar | 17 | 9 018 | 26 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>9 018</u> | <u>93 111</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 765 633 | 2 094 739 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och kundfordringar | 19 | 7 522 | 111 |
| Fordringar hos moderföretag och övriga | | 816 | 1 159 |
| Derivat | 24,26 | 1 998 | 5 621 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 5 844 | 65 367 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 10 239 | 7 181 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>26 419</u> | <u>79 439</u> |
| <i>Likvida medel</i> | | 21 459 | 25 558 |
| Summa omsättningstillgångar | | 47 878 | 104 997 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 813 511 | 2 199 736 |

2024050606344

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 156 850 | 156 850 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 656 659 | 957 514 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 813 559 | 1 114 414 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 24 066 | 25 375 |
| Summa eget kapital | | 837 625 | 1 139 789 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 22 | 163 429 | 236 754 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 24 | 329 568 | 270 028 |
| Övriga långfristiga skulder | 24 | 54 891 | 42 529 |
| Långfristiga skulder till moderföretag | 24 | 110 615 | 143 299 |
| Derivat | 26 | 26 600 | - |
| Summa långfristiga skulder | | 685 103 | 692 609 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 24 | 252 135 | 338 018 |
| Leverantörsskulder | | 2 925 | 4 846 |
| Aktuella skatteskulder | | 2 379 | 4 023 |
| Skulder till moderföretag | | 15 561 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 143 | 6 713 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 16 640 | 13 737 |
| Summa kortfristiga skulder | | 290 783 | 367 338 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 813 511 | 2 199 736 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i Tkr | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|-------------------|----------------------------------|--|--|---|------------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 50 | 156 850 | 1 111 151 | 1 268 051 | 29 919 | 1 297 970 |
| Totalresultat | | | | | | |
| Året resultat | | | -153 098 | -153 098 | -1 759 | -154 857 |
| Övrigt totalresultat | | | -1 747 | -1 747 | - | -1 747 |
| Summa Totalresultat 2022-01-01-2022-12-31 | - | - | -154 845 | -154 845 | -1 759 | -156 604 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | | |
| Förvärv minoritetsandel | | | 1 208 | 1 208 | -2 786 | -1 578 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | 1 208 | 1 208 | -2 786 | -1 578 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 156 850 | 957 514 | 1 114 414 | 25 375 | 1 139 789 |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 50 | 156 850 | 957 514 | 1 114 414 | 25 375 | 1 139 789 |
| Totalresultat | | | | | | |
| Året resultat | | | -300 855 | -300 855 | -1 309 | -302 164 |
| Övrigt totalresultat | | | 0 | 0 | - | - |
| Summa Totalresultat 2023-01-01-2023-12-31 | - | - | -300 855 | -300 855 | -1 309 | -302 164 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | | |
| Förvärv minoritetsandel | | | - | - | - | - |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | - | 0 | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 50 | 156 850 | 656 659 | 813 559 | 24 066 | 837 625 |

2024050606346

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i Tkr | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|----------------|---------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Resultat före skatt | -361 596 | -207 431 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Resultat från intresseföretag och gemensamt styrda företag | - | -285 |
| Rearesultat vid försäljning av exploateringsfastigheter | - | -842 |
| Rearesultat vid försäljning av andelar i dotterföretag | -4 961 | - |
| Värdeförändring derivat | 96 834 | 55 273 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 265 217 | 158 779 |
| Kapitaliserade räntor | 2 216 | 1 637 |
| Övriga poster | -4 364 | - |
| Betald inkomstskatt | -3 942 | -3 739 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | -10 596 | 3 392 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar | 46 555 | 6 382 |
| Ökning/minskning av rörelseskulder | 9 329 | -383 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 45 287 | 9 391 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Avyttring av fastigheter | 14 | 27 700 |
| Fastighetsinvesteringar | 14 | -39 473 |
| Försäljning dotterföretag | 15 | 5 950 |
| Erhållen utdelning | - | 5 650 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -20 204 | -173 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 324 446 | 213 800 |
| Amortering av lån | -353 628 | -206 281 |
| Återbetald fordran | - | -15 018 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -29 182 | -7 499 |
| Årets kassaflöde | -4 099 | 1 718 |
| Likvida medel vid årets början | 25 558 | 23 840 |
| Likvida medel vid årets slut | 21 459 | 25 558 |
| I Resultat före skatt ovan ingår följande poster | | |
| Betalda räntor | -40 553 | -24 611 |
| Erhållna räntor | 10 631 | 1 178 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i Tkr | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning | | 5 722 | 8 171 |
| Central administration | | -6 618 | -9 943 |
| Bruttoresultat | | -896 | -1 772 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 9 | 23 100 | 5 611 |
| Rörelseresultat | | 22 204 | 3 839 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Finansiella intäkter | 10 | 20 522 | 13 323 |
| Finansiella kostnader | 11 | -13 603 | -5 231 |
| Resultat efter finansiella poster | | 29 123 | 11 931 |
| Bokslutsdispositioner | 12 | 794 | 1 667 |
| Resultat före skatt | | 29 917 | 13 598 |
| Skatt på årets resultat | 13 | -26 | -1 |
| Årets resultat | | 29 891 | 13 597 |

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Summa totalresultat för året | 29 891 | 13 597 |

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i dotterbolag | 15 | 532 658 | 512 538 |
| Fordringar hos koncernföretag | 16 | 213 175 | 203 375 |
| Övriga långfristiga fordringar | 17 | 9 000 | 26 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>754 833</u> | <u>742 413</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 754 833 | 742 413 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Varulager mm</i> | | | |
| Pågående interprojekt | 18 | 64 091 | 50 914 |
| <i>Summa varulager mm</i> | | <u>64 091</u> | <u>50 914</u> |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | 19 | 4 899 | 19 |
| Aktuell skattefordran | | 124 | 22 |
| Fordringar hos koncernföretag | 16 | 37 225 | 44 998 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 | 13 923 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 1 687 | 1 793 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>43 936</u> | <u>60 755</u> |
| <i>Likvida medel</i> | | 2 509 | 2 238 |
| Summa omsättningstillgångar | | 110 536 | 113 907 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 865 369 | 856 319 |

2024050606349

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Tkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 21 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Uppskrivningsfond | | 459 302 | 459 302 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 459 352 | 459 352 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 234 339 | 220 742 |
| Årets resultat | | 29 891 | 13 597 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 264 230 | 234 339 |
| Summa eget kapital | | 723 582 | 693 691 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 451 | 451 |
| Summa obeskattade reserver | | 451 | 451 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 23 | 7 367 | 7 367 |
| Skulder till moderföretag | 24 | 110 615 | 143 299 |
| Summa långfristiga skulder | | 117 982 | 150 666 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 147 | 4 195 |
| Skulder till koncernföretag | 23 | 4 579 | 3 432 |
| Skulder till moderföretag | | 15 561 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 24 | 2 041 | 3 816 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 26 | 68 |
| | | 23 354 | 11 511 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 865 369 | 856 319 |

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| Belopp i Tkr | Aktie- kapital | Uppskrivnings- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 50 | 481 636 | 204 615 | -5 669 | 680 632 |
| Disposition enligt årsstämman | | | -5 669 | 5 669 | - |
| Övrigt totalresultat | | | - | | - |
| Fusionsresultat | | | -539 | | -539 |
| Uppskrivningsfond | | -22 334 | 22 334 | | 0 |
| Årets resultat | | | - | 13 597 | 13 597 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 459 302 | 220 741 | 13 597 | 693 691 |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 50 | 459 302 | 220 741 | 13 597 | 693 691 |
| Disposition enligt årsstämman | | | 13 597 | -13 597 | - |
| Övrigt totalresultat | | | - | | - |
| Fusionsresultat | | | - | | - |
| Uppskrivningsfond | | - | - | | - |
| Årets resultat | | | | 29 891 | 29 891 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 50 | 459 302 | 234 338 | 29 891 | 723 582 |

2024050606351

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i Tkr | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-----|----------------|----------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | 29 917 | 13 598 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i> | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -23 100 | -5 611 |
| Bokslutsdispositioner | | -794 | -1 667 |
| Kapitaliserade räntor | | 2 216 | 1 637 |
| Betald inkomstskatt | | -26 | -1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | 8 213 | 7 957 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av övriga kortfristiga fordringar | | 16 819 | -13 046 |
| Förändring av övriga kortfristiga skulder | | 11 842 | 8 328 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 36 874 | 3 238 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av dotterföretag | | - | -50 |
| Avyttring av aktier i dotterföretag | | - | 5 950 |
| Fusion dotterföretag | | - | 332 |
| Lämnade aktieägarillskott | | -20 120 | -11 250 |
| Pågående nyanläggningar | | -13 177 | -10 263 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -33 297 | -15 281 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 17 601 | 5 022 |
| Lämnade koncernbidrag | | -16 807 | -3 355 |
| Upptagna lån | | 22 500 | 52 337 |
| Amorterade lån | | -57 400 | -48 061 |
| Utlåning | | -10 000 | 2 038 |
| Återbetalda lån | | 17 700 | 0 |
| Erhållen utdelning | | 23 100 | 3 375 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -3 306 | 11 356 |
| Årets kassaflöde | | 271 | -687 |
| Likvida medel vid årets början | | 2 238 | 2 924 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 509 | 2 238 |
| I Resultat före skatt ovan ingår följande poster | | | |
| Betalda räntor | | -2 026 | -2 984 |
| Erhållna räntor | | 20 522 | 13 323 |

2024050606352

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Vincero Fastigheter 3 AB med organisationsnummer 559040-3183 är ett aktieföretag 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 rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNING VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

KLASSIFICERING

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

Indata för värdering till verkligt värde:

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

KONCERNREDOVISNING

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

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

Redovisning av intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. 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 realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter".

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

NEDSKRIVNINGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

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

Likvida medel och spärrkonto
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar. Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras. Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppet samt att 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 anskaffningsvärdeometoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

KLASSIFICERING EXPLOATERINGSFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

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

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

LIKVIDITETSRIK

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

Förfallostruktur banklån och övrig upplåning

Kapitalbindning

| År | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|---------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | Nominellt belopp | Andel | Nominellt belopp | Andel |
| 2023 | 0 | 0% | 338 018 | 43% |
| 2024 | 276 480 | 36% | 207 642 | 26% |
| 2025 | 293 598 | 38% | 78 818 | 10% |
| 2026 | 93 600 | 12% | 26 097 | 3% |
| 2027 | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 2028 | 110 615 | 14% | 143 299 | 18% |
| Summa: | 774 293 | 100% | 793 873 | 100% |

FINANSIERINGSRIK

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

KREDITRIK

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande och därigenom förorsakar koncernen en finansiell förlust. Kreditrisk återfinns i derivatavtal, vid utställande av reverslån samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Hyror faktureras i förskott vilket ger låga kundfordringar. För väsentliga långfristiga fordringar begärs normalt säkerheter för att reducera kreditrisken. Aktuella långfristiga fordringar uppgår per 31 december 2023 till 9 Mkr (26,5), se not 17. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

| KONCERNEN, TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| Långfristiga fordringar | 9 018 | 26 500 |
| Kortfristiga fordringar | 24 421 | 73 818 |
| Likvida medel | 21 459 | 25 558 |
| Maximal exponering för kreditrisk | 54 898 | 125 876 |

MARKNADSRISK

Ränterisk

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

Räntebindning

| År | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|---------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | Nominellt belopp | Andel | Nominellt belopp | Andel |
| 2023 | 0 | 0% | 793 873 | 100% |
| 2024 | 774 293 | 100% | 0 | 0% |
| Summa: | 774 293 | 100% | 793 873 | 100% |

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

| KONCERNEN, TKR | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Upplupet anskaffningsvärde |
|--|--|-------------------------------|
| Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31 | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 9 018 |
| Derivat | 1 998 | 0 |
| Hyses- och kundfordringar | | 7 522 |
| Fordringar hos moderföretag och övriga | | 816 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 5 844 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 10 239 |
| Likvida medel | | 21 459 |
| Summa | 1 998 | 54 898 |

| | | |
|---|---------------|----------------|
| Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31 | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 329 568 |
| Övriga långfristiga skulder | | 54 891 |
| Derivat | 26 600 | 0 |
| Långfristiga skulder till moderföretag | | 110 615 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 252 135 |
| Leverantörsskulder | | 2 925 |
| Kortfristiga skulder till moderbolag | | 15 561 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 143 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 16 640 |
| Summa | 26 600 | 783 478 |

| KONCERNEN, TKR | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Upplupet anskaffningsvärde |
|--|--|-------------------------------|
| Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31 | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 26 500 |
| Derivat | 72 232 | 0 |
| Hyses- och kundfordringar | | 111 |
| Fordringar hos moderföretag och övriga | | 1 159 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 65 367 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 7 181 |
| Likvida medel | | 25 558 |
| Summa | 72 232 | 125 876 |

| | | |
|---|----------|----------------|
| Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31 | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 270 028 |
| Övriga långfristiga skulder | | 42 529 |
| Långfristiga skulder till moderföretag | | 143 299 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 338 018 |
| Leverantörsskulder | | 4 846 |
| Kortfristiga skulder till moderföretag | | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 6 713 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 13 737 |
| Summa | 0 | 819 170 |

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. Räntecappar 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 lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad med 4 814 tkr.

HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditeten per 31 december 2023 var 46,2% procent (51,8). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning

| | Koncernen | |
|-----------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Hysesintäkter | 58 016 | 54 436 |
| Serviceintäkter | 1 930 | 1 798 |
| Fastighetsskatt | 841 | 759 |
| Övriga intäkter | 1 491 | 1 194 |
| Summa | 62 278 | 58 188 |

I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturerings av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 2 771 (2 557) 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.

| Förfallotidpunkt | Koncernen | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Inom ett år | 27 364 | 22 342 |
| Senare än ett år men inom fem år | 28 902 | 34 062 |
| Senare än fem år | - | - |
| Summa | 56 266 | 56 404 |

Not 6 Driftkostnader

| | Koncernen | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Fastighetsskötsel och serviceavtal | -2 302 | -2 191 |
| Taxebundna kostnader | -7 254 | -7 690 |
| Försäkringspremier | -620 | -680 |
| Summa | -10 176 | -10 561 |

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------|---------------|--------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ernst & Young AB | -854 | -984 | -409 | -526 |
| Revisionsuppdrag | -30 | -54 | - | -54 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | - | - | - | - |
| Skatterådgivning | - | - | - | - |
| Övriga uppdrag | - | - | - | - |
| Summa | -884 | -1 038 | -409 | -580 |

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

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------------------|-----------|------------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Andelar i intresseföretagets resultat | - | 285 | - | - |
| Summa | - | 285 | - | - |

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|---|---------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Utdelning från dotterföretag | 23 100 | 19 100 |
| Nedskrivning av andelar i dotterföretag | - | -15 060 |
| Försäljning av dotterföretag | - | 1 571 |
| Summa | 23 100 | 5 611 |

Not 10 Finansiella intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------|-----------|----------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ränteintäkter | 70 | 1 | 9 369 | - |
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | - | 11 153 | 13 323 |
| Summa | 70 | 1 | 20 522 | 13 323 |

Not 11 Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Räntekostnader | -32 629 | -24 030 | -9 806 | -1 451 |
| Räntekostnader, moderföretag | -3 797 | -3 779 | -3 797 | -3 779 |
| Övriga finansiella kostnader | -4 323 | -678 | - | -1 |
| Summa | -40 749 | -28 487 | -13 603 | -5 231 |

Not 12 Bokslutsdispositioner

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Erhållna koncernbidrag | - | 5 022 | 17 601 | 5 022 |
| Lämnade koncernbidrag | -11 595 | - | -16 807 | -3 355 |
| Summa | -11 595 | 5 022 | 794 | 1 667 |

Not 13 Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|---------------|--------------|-----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Aktuell skatt | | | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | -2 259 | -3 937 | - | -1 |
| Restituerad skatt | -39 | 265 | -26 | - |
| Uppskjuten skatt | | | | |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader | 74 010 | 52 420 | - | - |
| Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver | -685 | -1 196 | - | - |
| Summa | 71 027 | 47 552 | -26 | -1 |

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------|---------------|--------------|-----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Avstämning årets skattekostnad | | | | |
| Resultat före skatt | -361 596 | -207 431 | 29 917 | 13 598 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 74 489 | 42 731 | -6 163 | -2 801 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 1 016 | 14 408 | 4 759 | 4 258 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -27 | -976 | -21 | -3 124 |
| Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag | 3 012 | -2 991 | 0 | 0 |
| Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar | -7 219 | -3 869 | 1 425 | 1 667 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -39 | 265 | -26 | -1 |
| Skatteeffekt av temporära skillnader | -205 | -2 016 | - | - |
| Summa | 71 027 | 47 552 | -26 | -1 |

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2023-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott. Skattemässiga underskott per 2023-12-31 uppgår till 15 066 (42 801) tusen kronor.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 25 (25) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet värderas årligen av ett externt oberoende värderingsinstitut och verkligt värde anges utefter dessa marknadsvärderingar. Samtliga fastigheter värderas utifrån avkastningsmetoden och den framtida intjäningsförmåga. För fastigheter som är belägna i ett utpekad utvecklingsområde i gällande översiktsplan utförs även en byggrättsvärdering. Den värderingsmetod som ger högst utfall anges som fastighetens verkliga värde.

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

Exploateringskalkylen bygger på bedömd exploateringsgrad som baseras på skisser över förväntad exploatering i området. Sedan görs en prisobservation av byggrättsvärde genom att jämföra avtal/markanvisningar avseende bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform under 2023. Bedömda kostnader för att riva befintlig byggnad, sanera mark samt åtaganden att bygga allmän plats, lokalgator, parker etc. dras sedan av. Kalkylen belastas slutligen med en diskontering som baseras på bedömd tid till plan samt ett generellt riskavdrag för eventuella förseningar, mindre byggrättsvolym samt förhöjda exploateringskostnader. Riskavdraget och värdet som diskonteras utgörs av övertillägget mellan kassaflödesvärderingen och byggrättsvärderingen. I kalkylen återläggs slutligen det diskonterade kassaflödet för perioden förväntad tid till plan.

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

| | Koncernen | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående balans | 2 001 628 | 2 192 934 |
| Årets inköp | 20 204 | 39 473 |
| Årets försäljningar | 0 | -72 000 |
| Omklassificeringar | 0 | 0 |
| Orealiserade värdeförändringar | -265 217 | -158 779 |
| Summa | 1 756 615 | 2 001 628 |

| Värderingsantaganden kassaflödesanalys | Snitt |
|---|-------|
| Årlig inflation, % | 2,00% |
| Viktad kalkylränta, % | 8,07% |
| Viktat direktavkastningskrav restvärde, % * | 5,95% |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 5,00% |

* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

| Värderingsantaganden byggrättsvärdering | Snitt |
|--|------------------|
| Byggrättsvärde | 9 944 kr/kvm BTA |
| Exploateringsgrad | 2,59 |
| Beräknad väntetid till ändrad detaljplan | 2,04 år |
| Riskavdrag | 12 % |

| Känslighetsanalys fastighetsvärdering | Antagande | Snitt (Tkr) |
|---------------------------------------|-----------|------------------|
| Värdeparameter | | |
| Hyresnivå | +/- 5% | 57 538 / -57 538 |
| Avkastningskrav | +/- 0,5% | 67 834 / -57 342 |
| Långsiktig vakansgrad | +/- 5% | 66 301 / -66 301 |
| Kalkylränta | +/- 0,5% | 20 086 / -19 558 |

| Område | Marknadsvärde (Mkr) |
|--------------|---------------------|
| Huddinge | 1 039 |
| Stockholm | 610 |
| Uppsala | 108 |
| Summa | 1 757 |

Not 15 Andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|--|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 56 952 | 70 900 |
| Inköp | - | 50 |
| Fusion | - | -21 598 |
| Försäljning | - | -3 650 |
| Aktieägartillskott | 20 120 | 11 250 |
| Vid årets slut | 77 072 | 56 952 |
| <i>Akkumulerade uppskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | 459 303 | 481 637 |
| Upplösning uppskrivning | - | -22 334 |
| Vid årets slut | 459 303 | 459 303 |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -3 717 | -26 973 |
| Återförda nedskrivningar | - | 23 606 |
| Nedskrivningar | - | -350 |
| Vid årets slut | -3 717 | -3 717 |
| Totalt redovisat värde | 532 658 | 512 538 |

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 2023 | Redovisat värde |
|-----------------------------------|-------------|-----------|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------------|
| Sjödalen Fastigheter Holding AB | 559066-3331 | Stockholm | 500 | 100 | 12 118 | -592 | 141 262 |
| Provberg Fastigheter Holding AB | 559049-0016 | Stockholm | 440 | 88 | 3 086 | 667 | 112 927 |
| Sjödalen Fastigheter Holding 2 AB | 559084-1812 | Stockholm | 500 | 100 | 13 730 | -2 900 | 129 234 |
| Sjödalen Fastigheter Holding 3 AB | 559123-1286 | Stockholm | 500 | 100 | 12 102 | 1 347 | 55 605 |
| Stradella Fastigheter Holding AB | 559213-6757 | Stockholm | 500 | 100 | 45 143 | 6 788 | 61 993 |
| Sjödalen Fastigheter Holding 4 AB | 559138-3681 | Stockholm | 500 | 100 | 6 119 | -548 | 30 887 |
| Strumento Fastigheter Holding AB | 559296-5668 | Stockholm | 500 | 100 | 629 | -517 | 750 |
| | | | | | 92 927 | 4 245 | 532 658 |

Not 16 Fordringar på koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <i>Långfristiga fordringar</i> | | |
| Ingående värde | 203 375 | 231 436 |
| Tillkommande | 10 000 | 0 |
| Återbetalda | -200 | -28 061 |
| Summa | 213 175 | 203 375 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Ingående värde | 0 | 18 916 |
| Förändring under året | 37 225 | -18 916 |
| Summa | 37 225 | 0 |

Not 17 Andra långfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Erlagd handpenning | 9 000 | 26 500 | 9 000 | 26 500 |
| Summa | 9 000 | 26 500 | 9 000 | 26 500 |

Not 18 Pågående nyanläggning

| | Moderbolaget | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Redovisat värde vid årets början | 50 914 | 40 651 |
| Inköp | 29 190 | 10 542 |
| Försäljningar | -16 013 | -279 |
| Summa | 64 091 | 50 914 |

Not 19 Hyres- och kundfordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Hyres- och kundfordringar netto | 8 611 | 111 | 4 899 | 19 |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | -1 089 | - | - | - |
| Summa | 7 522 | 111 | 4 899 | 19 |

Aldersfördelade hyres- och kundfordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------|------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ej förfallna hyres- och kundfordringar | 5 426 | 23 | 4880 | 19 |
| Förfallna < 30 dagar | - | 6 | - | - |
| Förfallna 31-90 dagar | 209 | 37 | - | - |
| Förfallna > 90 dagar | 2 976 | 46 | 19 | - |
| Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar | 8 611 | 111 | 4899 | 19 |
| Avsättning för osäkra kundfordringar | -351 | - | - | - |
| Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar | -738 | - | - | - |
| Summa hyres- och kundfordringar | 7 522 | 111 | 4899 | 19 |

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Finansieringskostnad | 2 738 | 1 521 | - | - |
| Upplupna intäkter | 4 161 | 3 628 | 1 369 | 169 |
| Övriga poster | 3 340 | 2 031 | 318 | 1 624 |
| Summa | 10 239 | 7 181 | 1 687 | 1 793 |

Not 21 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

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

Not 22 Uppskjuten skatt

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|----------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Uppskjuten skatteskuld avseende | | | | |
| - obeskattade reserver | 4 010 | 3 325 | - | - |
| - temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad | 164 486 | 218 549 | - | - |
| - temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat | -5 067 | 14 880 | - | - |
| Summa | 163 429 | 236 754 | - | - |
| Uppskjuten skattekostnad | | | | |
| IB Uppskjuten skatteskuld | 236 754 | | | |
| Omvärdering fastigheter | -54 645 | | | |
| Förändring obeskattade reserver | 685 | | | |
| Derivat | -19 948 | | | |
| Skattemässiga avskrivningar | 583 | | | |
| UB Uppskjuten skatteskuld | 163 429 | | | |

Not 23 Skulder till koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Långfristiga skulder | | |
| Ingående värde | 7 367 | 25 367 |
| Amorteringar | - | -18 000 |
| Summa | 7 367 | 7 367 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Ingående värde | 3 432 | 17 452 |
| Förändring under året | 1 147 | -14 020 |
| Summa | 4 579 | 3 432 |

Not 24 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Banklån | 329 569 | 245 026 | - | - |
| Derivat | 26 600 | - | - | - |
| Övriga långfristiga skulder | 165 506 | 210 830 | 117 982 | 150 666 |
| Summa | 521 675 | 455 855 | 117 982 | 150 666 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | | | |
| Banklån | 209 643 | 273 106 | - | - |
| Övriga skulder | 42 491 | 64 912 | - | - |
| Summa | 252 134 | 338 016 | - | - |
| Totalt | 773 809 | 793 873 | 117 982 | 150 666 |
| Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen | 252 134 | 338 018 | - | - |
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 521 675 | 312 556 | 117 982 | - |
| Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen | - | 143 299 | - | 150 666 |
| Totalt | 773 809 | 793 873 | 117 982 | 150 666 |

Vincero Fastigheter 3 AB-Koncernen har räntetäckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Detta krav testas minst en gång per kvartal men rapporteras till långgivare en gång per år. Inom Vincero Fastigheter 5 AB-koncernen finns LTV krav på mellan 65-75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. Detta testas och rapporteras till långgivare kvartalsvis. Samtliga kovenanter har uppfyllts för 2023. För det fall kovenanter inte uppfylls så kan detta leda till omförhandling av villkor, att ytterligare säkerheter krävs, eller att krediter sägs upp helt eller delvis. Inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 8 246 | 8 321 | - | - |
| Upplupna räntekostnader | 6 526 | 3 508 | - | - |
| Övriga poster | 1 868 | 1 908 | 26 | 68 |
| Summa | 16 640 | 13 737 | 26 | 68 |

Not 26 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 CAP-kontrakt 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 | |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Totala värden derivat | | |
| Ingående verkligt värde | 72 232 | 127 506 |
| Värdeförändring swappar | -3 623 | 5 327 |
| Värdeförändring övriga värdepapper | -79 496 | -60 600 |
| Avgående värdepapper | -13 715 | - |
| Utgående verkligt värde | -24 602 | 72 232 |

Not 27 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 548 260 | 563 260 | - | - |
| Pantsatta internreverser | 60 916 | 60 916 | - | - |
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 830 573 | 995 227 | 356 988 | 336 868 |
| Summa | 1 439 749 | 1 619 403 | 356 988 | 336 868 |

Not 28 Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------|------------|------------|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Övriga borgensåtaganden | - | - | 588 773 | 602 657 |
| Summa | - | - | 588 773 | 602 657 |

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

Not 29 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 skett från moderbolaget Vincero Fastigheter 4 AB (559172-6954). Försäljning av tjänster från moderbolaget sker uteslutande till bolag inom samma koncern.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------------|-----------|---------|--------------|---------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Transaktioner med närstående | | | | |
| Försäljning av tjänster | 30 | 1 561 | 5 561 | 7 671 |
| Inköp av tjänster | -9 153 | -9 844 | -9 153 | -9 844 |
| Finansiella intäkter | - | - | 11 153 | 12 315 |
| Finansiella kostnader | -3 797 | -3 816 | -4 239 | -4 221 |
| Koncernbidrag, erhållna | - | 5 022 | 17 601 | 5 022 |
| Koncernbidrag, lämnade | -11 595 | - | -16 807 | -3 355 |
| Poster i balansräkningen | | | | |
| Fordran på närstående | 969 | 3 368 | 250 400 | 252 869 |
| Skulder till närstående | 126 176 | 146 297 | 138 123 | 157 096 |

Av koncernens skulder till närstående består det uteslutande av skuld till moderbolaget, Vincero Fastigheter 4 AB (559172-6954).

Not 30 Definition av nyckeltal

| Nyckeltal | Definition |
|---------------------------------|---|
| Soliditet, % | Eget kapital i förhållande till balansomslutningen |
| Belåningsgrad, % | Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde |
| Avkastning på eget kapital, % | Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital |
| Avkastning på totalt kapital, % | Årets resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning |

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

Not 32 Förslag till resultatdisposition

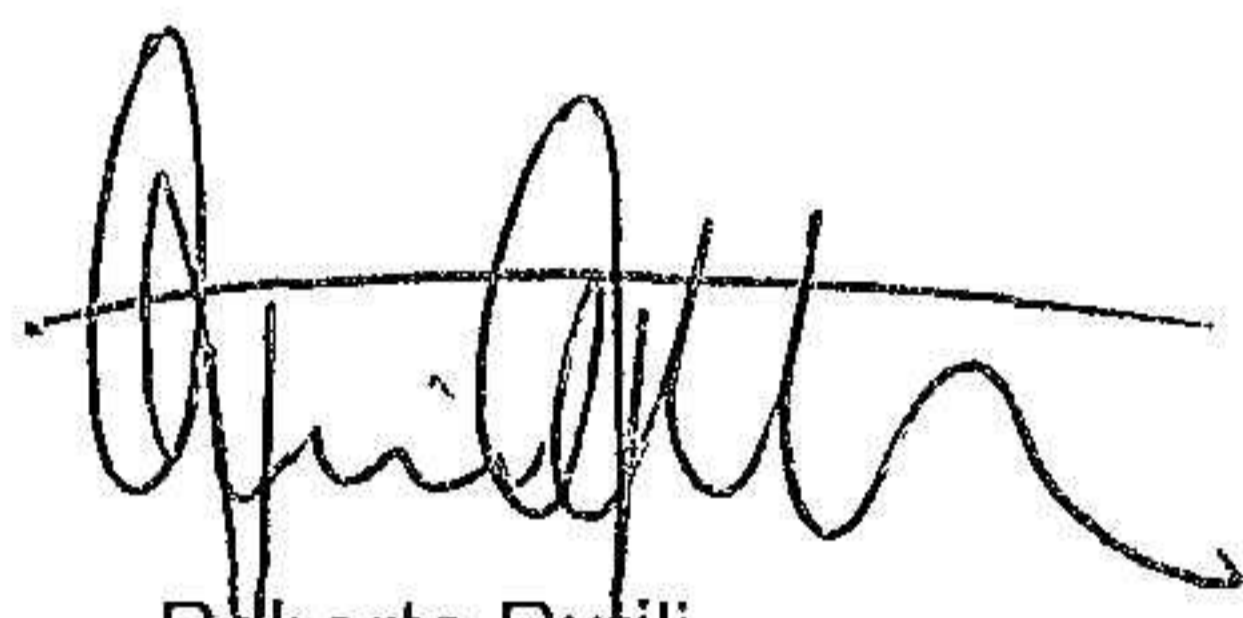
Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

| | |
|--------------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 234 339 157 |
| årets vinst | 29 890 589 |
| | 264 229 746 |
| disponeras så att | |
| till aktieägarna utdelas | 0 |
| i ny räkning balanseras | 264 229 746 |
| | 264 229 746 |

Årsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 24 april 2024



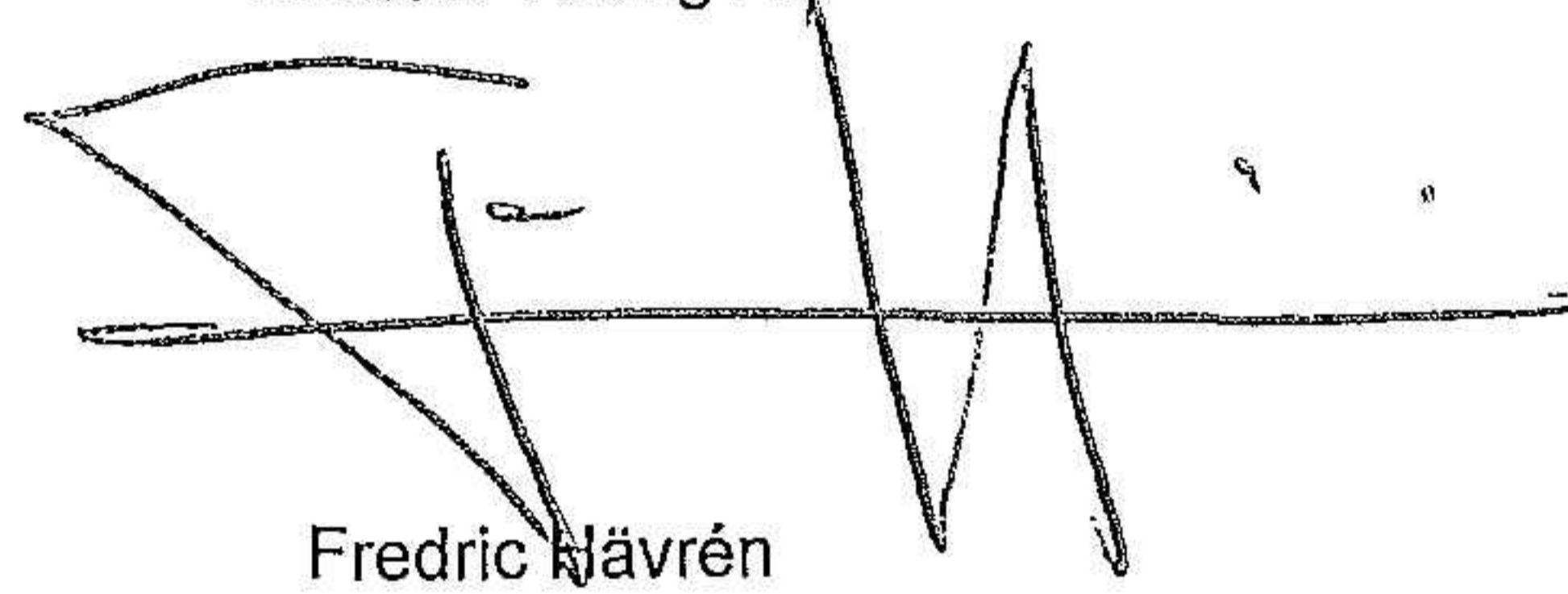
Roberto Rutili
Ordförande



Fredrik Holmström
Styrelseledamot

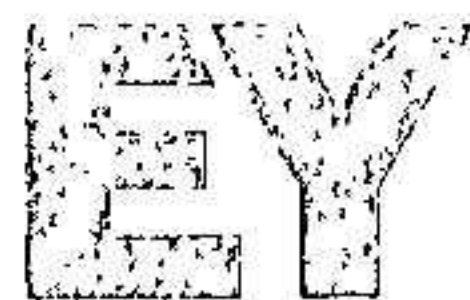
Vår revisionsberättelse har avgivits den ²⁷24 april 2024

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024050606367



Building a better
working world

2024050606368

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 December 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 December 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

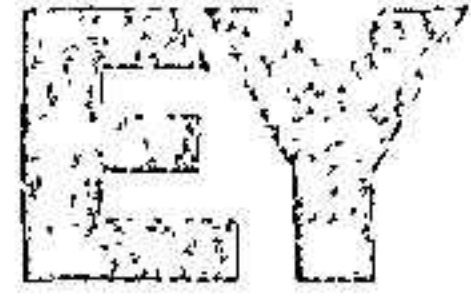
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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



Building a better
working world

2024050606369

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den 29 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Häyrén
Auktoriserad revisor