

# Årsredovisning

för

## Vasakronan Holdingfastigheter AB

556611-6850

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vasakronan Holdingfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 16 april 2025



Åsa Lindfors

Styrelsen för Vasakronan Holdingfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Under året har bolaget inte haft någon anställd personal och inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades fortsatt av geopolitisk osäkerhet. Den allmänna oron och den svaga konjunkturen i Sverige medförde en ökad osäkerhet på hyresmarknaden, samtidigt som ränteläget förbättrades och kapitalmarknaden återigen var stark. Verksamheten i Vasakronankoncernen har under året framför allt påverkats av fortsatt höga räntekostnader och en utmanande hyresmarknad, samtidigt som hyresintäkter och fastighetskostnader varit stabila.

### Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronankoncernen står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital. Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalett som möter kundernas behov, vilket borgar för en god intjäning även under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-267 385	235 864	1 407 436	117 623	1 525 930
Balansomslutning	4 560 651	4 840 578	4 703 617	7 281 816	7 214 993

### Risker och osäkerheter

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker, där de affärsmässiga riskerna bedöms ha störst påverkan på bolagets resultat.

#### *Fastigheternas marknadsvärde*

Värdet på fastigheterna är det riskområde som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Värdet påverkas främst av marknadens antaganden om direktavkastningskrav och marknadshyra, men även faktorer som företaget kan påverka såsom uthyrningar, investeringar och energieffektiviseringar.

#### *Uthyrning och kundarbete*

Hyresintäkterna påverkas främst av affärsmässiga risker. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrad och hyresnivåer.

#### *Drift och underhåll*

Fastighetskostnaderna påverkas av såväl affärsmässiga som administrativa risker. Inflationen är en av de affärsmässiga riskerna. Men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Bland de administrativa riskerna kan nämnas brister i inköpsprocessen, som kan leda till att inköpskostnaderna blir högre än de borde vara. Denna risk hanteras genom ett strukturerat inköpsarbete där stordriftsfördelar tas till vara inom koncernen.

#### *Fastighetsprojekt*

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att investeringar

enbart görs i marknader där man har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler.

#### *Fastighetstransaktioner*

Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet.

#### *Skatt*

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Vasakronan Holdingfastigheter AB är idag inte föremål för några skatteprocesser.

#### *Anseende*

Anseenderisker påverkar varumärket och därigenom det ekonomiska resultatet på sikt. De kan finnas i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	424 429 017
årets förlust	-205 993 001
	<b>218 436 016</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	218 436 016
	<b>218 436 016</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2025042415238

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		0	0
Administration		-6	-6
Resultat vid fastighetsförsäljning		1	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5</b>	<b>-6</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-139 650	235 689
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 716	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-134 446	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-267 380</b>	<b>235 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-267 385</b>	<b>235 864</b>
Bokslutsdispositioner	8	71 735	6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-195 650</b>	<b>235 870</b>
Skatt	9	-10 343	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-205 993</b>	<b>235 870</b>

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

	10, 11,		
Aktier och andelar i koncernföretag	12	4 348 944	4 612 594
Fordringar hos koncernföretag	12	6 000	6 000
		<b>4 354 944</b>	<b>4 618 594</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 354 944</b>	<b>4 618 594</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag	12	205 707	221 984
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>205 707</b>	<b>221 984</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**4 560 651 4 840 578**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<b>120</b>	<b>120</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserade vinstmedel		424 429	188 559
Årets resultat		-205 993	235 870
		<b>218 436</b>	<b>424 429</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>218 556</b>	<b>424 549</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	12	4 331 752	4 416 029
Aktuella skatteskulder		10 343	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 342 095</b>	<b>4 416 029</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**4 560 651 4 840 578**

2025042415240

## Förändring eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>1 596 001</b>	<b>1 596 121</b>
Årets resultat			235 870	235 870
Utdelning			-1 407 442	-1 407 442
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>424 429</b>	<b>424 549</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>424 429</b>	<b>424 549</b>
Årets resultat			-205 993	-205 993
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>218 436</b>	<b>218 556</b>

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-6

-6

Erhållna räntor

6 716

181

Betalda räntor

-134 446

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**-127 736**

**175**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar

16 278

-207 052

Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder

-12 542

1 308 539

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-124 000**

**1 101 662**

### Finansieringsverksamheten

Erhållen utdelning från dotterbolag

124 000

305 781

Utbetald utdelning

0

-1 407 443

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**124 000**

**-1 101 662**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets början**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

### Not 1 Allmän information

Vasakronan Holdingfastigheter ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Malmskillnadsgatan 36, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 28 mars 2025 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Vasakronan Holdingfastigheter AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består huvudsakligen av koncerninterna fordringar och skulder men även av kundfordringar och leverantörsskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader.

#### Koncerninterna fordringar

Det verkliga värdet på koncerninterna fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

#### Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

#### Koncerninterna skulder

Det verkliga värdet på koncerninterna skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

#### Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförligt till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Intäcksredovisning**

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

#### ***Intäkter från dotterbolag***

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej behövs.

### **Andelar i dotterbolag**

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterbolag räknas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

### **Koncernuppgifter**

Vasakronan Holdingfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan Fastigheter AB, org nr 556474-0123, med säte i Stockholm som ingår i Vasakronan-koncernen. Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ÅRL 7:2. Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Av totala inköp mätt i kronor avser 100% (100) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

### **Hållbarhetsrapport**

Bolaget ingår i hållbarhetsrapport som upprättas av Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, med säte i Stockholm.

### Not 3 Finansiell riskhantering

Vasakronan Holdingfastigheter AB är inte utsatt för några väsentliga finansiella risker då all extern finansiering sker via koncernens moderbolag.

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk; risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk; risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk; risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens moderbolag, Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603.

### Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

### Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resultat från andelar i dotterbolag	124 000	305 781
Nedskivningar och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	-263 650	-70 092
	<b>-139 650</b>	<b>235 689</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	6 716	181
	<b>6 716</b>	<b>181</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-134 446	0
	<b>-134 446</b>	<b>0</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	232 379	171 680
Lämnade koncernbidrag	-160 643	-171 674
	<b>71 736</b>	<b>6</b>

### Not 9 Aktuell skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-10 343	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-10 343</b>	<b>0</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Redovisat resultat före skatt	-195 650	235 870
Skatt enligt gällande skattesats	40 304	-48 589
Nedskrivningar	-54 312	-14 439
Övriga poster	0	37
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	25 544	62 991
Ej avdragsgill ränta	-21 879	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-10 343</b>	<b>0</b>

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent.

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 694 573	4 694 573
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 694 573</b>	<b>4 694 573</b>
Ingående nedskrivningar	-81 979	-11 888
Återförda nedskrivningar	65 958	0
Årets nedskrivningar	-329 607	-70 092
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-345 628</b>	<b>-81 980</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 348 945</b>	<b>4 612 593</b>

### Not 11 Specifikation aktier och andelar i dotterbolag

Namn	Antal andelar	Andel i %
Vasakronan Malmöfastigheter AB	5 000	100
Vasakronan Hakberget AB	1 000	100
Vasakronan Kista Science Tower AB	1 000	100
Vasakronan Hammarby Gård 12 AB	1 000	100
Vasakronan Vattenled AB	1 000	100
Vasakronan Uppsalafastigheter AB	1 000	100
Vasakronan Trähus AB	1 000	100
Kungspinnen I AB	1 000	100
Frösunda Hus I AB	1 000	100
Frösunda Hus II AB	1 000	100
Vasakronan Fålhagen 1:39 AB	1 000	100
Vasakronan Sejen 3 AB	500	100
Fastighets AB Luxor	2 000	100
Vasakronan Inom Vallgraven 22:3 AB	500	100
Vasakronan Priorinnan 2 AB	1 000	100
Vasakronan Boländerna 7:4 AB	1 000	100
Frösunda Hus III AB	1 000	100
Vasakronan Ängen AB	1 000	100
Mabrabo AB	10 000	100
Ankarspik 121 AB	500	100

	Org.nr	Säte
Vasakronan Malmöfastigheter AB	556376-7267	Stockholm
Vasakronan Hakberget AB	556745-5695	Stockholm
Vasakronan Kista Science Tower AB	556649-8043	Stockholm
Vasakronan Hammarby Gård 12 AB	556766-4007	Stockholm
Vasakronan Vattenled AB	556577-9088	Stockholm
Vasakronan Uppsalafastigheter AB	556651-1092	Stockholm
Vasakronan Trähus AB	556715-4850	Stockholm
Kungspinnen I AB	556701-4278	Stockholm
Frösunda Hus I AB	556704-9183	Stockholm
Frösunda Hus II AB	556704-9175	Stockholm
Vasakronan Fålhagen 1:39 AB	556876-3204	Stockholm
Vasakronan Sejen 3 AB	556837-6742	Stockholm
Fastighets AB Luxor	556059-7139	Stockholm
Vasakronan Inom Vallgraven 22:3 AB	556879-7012	Malmö
Vasakronan Priorinnan 2 AB	556675-2423	Stockholm
Vasakronan Boländerna 7:4 AB	556297-1696	Stockholm
Frösunda Hus III AB	556704-6213	Stockholm
Vasakronan Ängen AB	556637-3550	Stockholm
Mabrabo AB	556339-0227	Stockholm
Ankarspik 121 AB	559440-1902	Stockholm

### Not 12 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då fordringarna och skulderna huvudsakligen är koncerninterna.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	211 707	227 984
Aktier och andelar i dotterbolag	4 348 944	4 612 594
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	4 331 752	4 416 029
	<b>4 331 752</b>	<b>4 416 029</b>

Fordringar respektive skulder till koncernföretag består av summan av avräkningskonton mot respektive koncernföretag då bolaget saknar eget bankkonto. Här redovisas huvudsakligen nettot av bolagets hyresinbetalningar och leverantörsbetalningar.

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

### Not 14 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

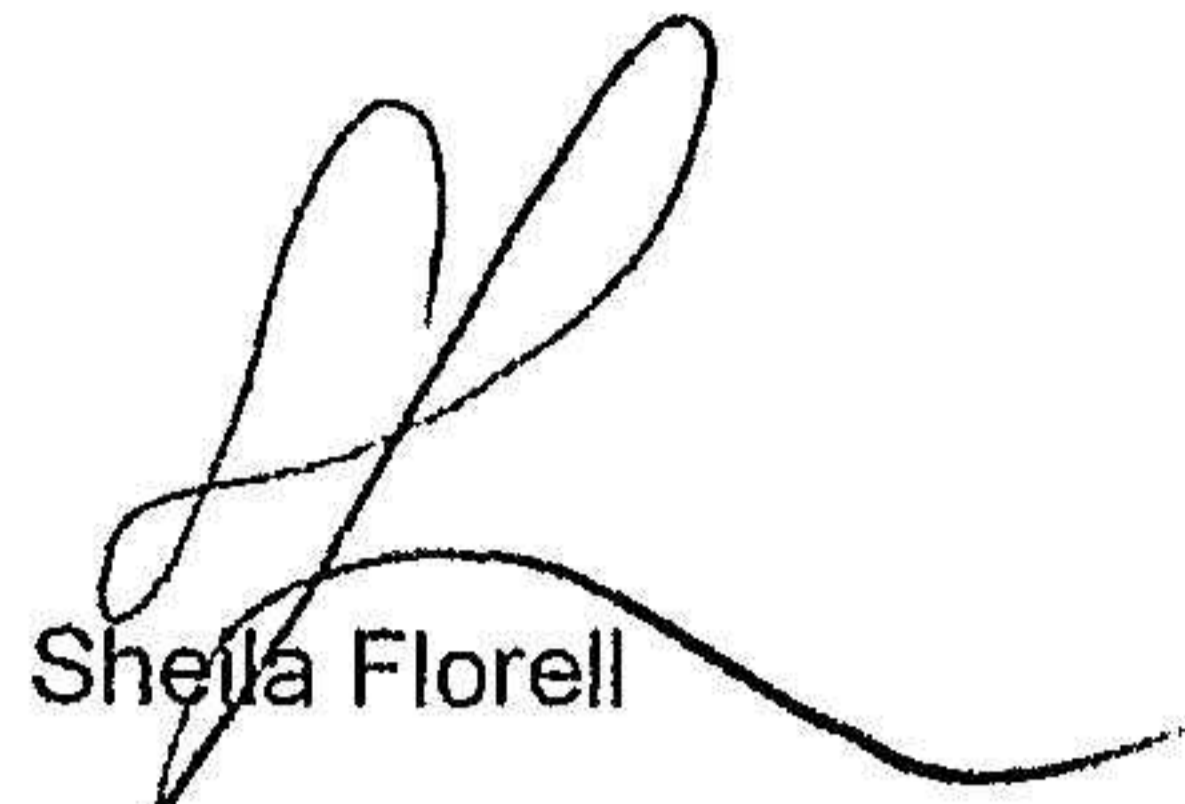
balanserad vinst	424 429 017
årets förlust	-205 993 001
	<b>218 436 016</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	218 436 016
	<b>218 436 016</b>

2025042415248

Stockholm den 28 mars 2025



Johanna Skogestig  
Ordförande



Sheila Florell



Johnny Engman



Åsa Lindfors