

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

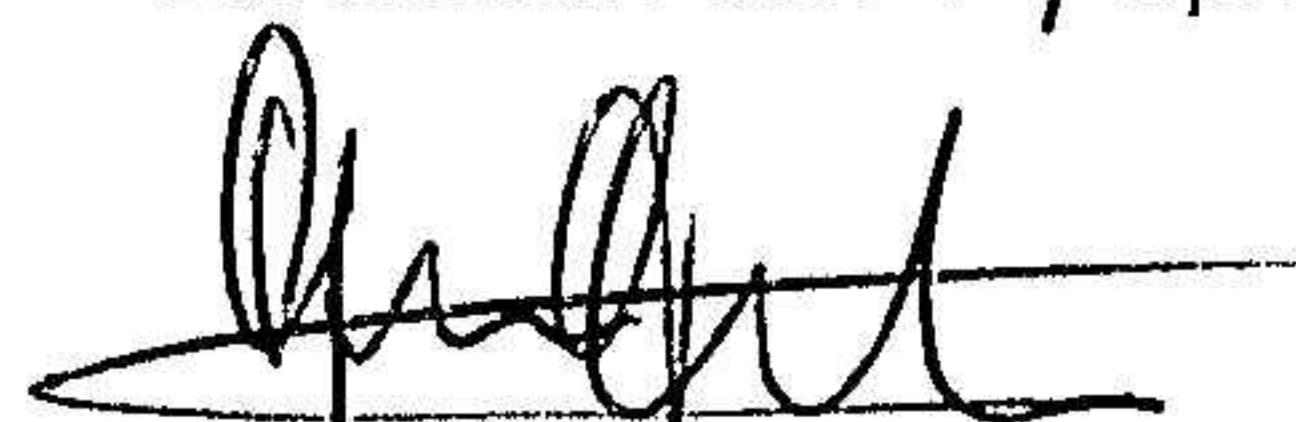
för

Vincero Fastigheter 6 AB  
559365-9484

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Vincero Fastigheter 6 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 27 april 2024



Roberto Rutili  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

**Vincero Fastigheter 6 AB**  
**559365-9484**

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	5
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	8
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderbolagets rapport över kassaflöden	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	23

# Förvaltningsberättelse

2024050606313

Styrelsen för Vincero Fastigheter 6, 559365-9484, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

## VINCERO FASTIGHETER 6 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 AB, 559005-1131, som ansvarar för kommersiell förvaltning, ekonomisk förvaltning, transaktionsrådgivning, finansieringsrådgivning samt managementtjänster. Moderbolagets säte är Stockholm och koncernen bestod den 31 december 2023 av 4 aktiebolag. Se not 13 för mer information.

### *Koncernen*

Koncernen förvärvar och förvaltar huvudsakligen kommersiella fastigheter och bostäder i tillväxtorter. Koncernen utvecklar även byggrätter med syfte att skapa nya bostäder och områden. Koncernen äger vid årets utgång 4 fastigheter belägna i Segeltorp, Huddinge kommun. Totalt förvaltas 6 203 kvadratmeter LOA. Projektportföljen bedöms omfatta närmre 400 byggrätter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Koncernen har under året inte förvärvat några nya fastigheter utan har fokuserat på processen för framtagande av ett planprogram för utveckling av bostäder för koncernens fastigheter i Segeltorp, Huddinge kommun. Planstart förväntas 2025 med en lagakraftvunnen detaljplan Q4 2027 vilket förväntas ge byggrätter för ca. 400 bostäder.

## 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 6 AB ägs till 100 % av Vincero Fastigheter 5 AB, 559299-5467.

## KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 5,5 (2,1) mkr och består främst av hyresintäkter. Den ökade omsättningen beror på bristande jämförelsetal. Administrationskostnaderna uppgår under året till -1,1 (0,6). Resultat före skatt för helåret uppgår till -72 (121) mkr och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -70 (122) mkr. Negativa värdeförändringar beror främst på lägre byggrättsvärde jämfört med föregående år. Finansnetto uppgick till -5,6 (-2,0) mkr, en ökning av kostnader till följd av större lånevolym. Årets skatt uppgår till 13,8 (-24) mkr varav 14,2 (-25,4) mkr avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och obeskattade reserver. Resultat efter skatt för helåret uppgick till -58 (90,2) mkr. Balansomslutningen uppgår till 217,7 (286,9) mkr. Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december till 112,4 (158,4) mkr. Koncernen har inga minoritetsägare. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -11,9 (-4,9) mkr, kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -0,5 (-158,8) mkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 11,4 (166,9) mkr. Likvida medel per den 31 december uppgick till 2,1 (3,1) mkr.

### EKONOMISK ÖVERSIKT - KONCERN

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2023	2022
Nettoomsättning	5 520	2 076
Driftnetto	4 592	1 684
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-70 102	122 312
Resultat efter skatt	-58 098	90 187
Balansomslutning	217 738	286 891
Belåningsgrad <sup>(1)</sup>	47%	34%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	neg	114%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	2%	1%
Soliditet <sup>(4)</sup>	52%	55%

### EKONOMISK ÖVERSIKT - MODERBOLAG

Belopp i Tkr om inte annat anges

	2023	2022
Nettoomsättning	589	762
Bruttoresultat	589	762
Resultat efter skatt	-2 592	-1 653
Balansomslutning	113 639	112 167
Soliditet <sup>(4)</sup>	67%	59%

(1) Räntebärande skulder / marknadsvärde fastighet

(2) Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

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

(4) Justerat Eget kapital / Totala tillgångar

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kronor

Balanserade vinstmedel	78 587 610
Årets resultat	-2 592 010
<b>Summa</b>	<b>75 995 600</b>

Styrelsen föreslår:

i ny räkning balanseras	75 995 600
<b>Summa</b>	<b>75 995 600</b>

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-02-16 2022-12-31
Hyresintäkter	4,5	5 520	2 076
<b>Nettoomsättning</b>		<b>5 520</b>	<b>2 076</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	6	-769	-335
Underhållskostnader		-39	-2
Fastighetsskatt		-120	-55
<b>Driftnetto</b>		<b>4 592</b>	<b>1 684</b>
Administrationskostnader	7	-1 125	-662
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 467</b>	<b>1 022</b>
Finansiella intäkter	8	1 187	787
Finansiella kostnader	9	-6 781	-2 772
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-2 127</b>	<b>-963</b>
Värdetförändring derivat	22	173	-
Orealiserad värdetförändring förvaltningsfastigheter	12	-70 102	122 312
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>-72 056</b>	<b>121 349</b>
Lämnade och erhållna koncernbidrag	10	121	-7 135
Skatt på årets resultat	11	13 837	-24 027
<b>Årets resultat</b>		<b>-58 098</b>	<b>90 187</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-58 098</b>	<b>90 187</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		-58 098	90 187
Minoritetsintresse			

2024050606315

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	172 346	241 966
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>172 346</u>	<u>241 966</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar på koncernföretag	14	39 180	39 180
Derivat	22	173	-
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 353</u>	<u>39 180</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>211 699</b>	<b>281 146</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	15	-	49
Fordringar hos koncernföretag		1 789	-
Övriga kortfristiga fordringar		768	1 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 326	1 438
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 883</u>	<u>2 664</u>
<i>Likvida medel</i>		2 156	3 081
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 039</b>	<b>5 745</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 738</b>	<b>286 891</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		80 240	68 200
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		32 090	90 187
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>112 380</b>	<b>158 437</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>			
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 380</b>	<b>158 437</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	18	11 210	25 405
Långfristiga räntebärande skulder	20	14 283	39 747
Övriga långfristiga skulder	20	27 175	27 175
<i>Långfristiga skulder till koncernföretag</i>	19	9 000	9 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 668</b>	<b>101 327</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	20	39 587	14 672
Leverantörsskulder		221	105
Aktuella skatteskulder		536	660
Skulder till koncernföretag		1 580	9 982
Övriga kortfristiga skulder		183	146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 583	1 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 690</b>	<b>27 127</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 738</b>	<b>286 891</b>

2024050606316

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2024050606317

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-02-16</b>	50			50	50
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat			90 187		-
Övrigt totalresultat			-		-
<b>Summa Totalresultat 2022-02-16-2022-12-31</b>	-	-	90 187	90 187	90 187
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Erhållna aktieägartillskott	-	68 200			
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	68 200	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	50	68 200	90 187	158 437	158 437
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	50	68 200	90 187	158 437	158 437
<b>Årets resultat</b>					
Årets resultat			-58 098	-58 098	-58 098
Övrigt totalresultat			-		-
<b>Summa Totalresultat 2023-01-01-2023-12-31</b>	-	-	-58 098	-58 098	-58 098
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Erhållna aktieägartillskott	-	12 040		12 040	12 040
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	12 040	0	12 040	12 040
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	50	80 240	32 090	112 380	112 380

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

2024050606318

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01	2022-02-16
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-72 056	121 349
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Värdeförändring derivat	22	-173	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	70 102	-122 312
Övrigt		232	250
Betald inkomstskatt		-482	2 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-2 377</b>	<b>1 325</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Föränring av rörelsefordringar		-589	-2 664
Förändring av rörelseskulder		-928	-3 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 894</b>	<b>-4 945</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12	-482	-119 654
Utlåning till koncernföretag		-	-39 180
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-482</b>	<b>-158 834</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		14 464	90 675
Amortering av lån		-15 081	-
Erhållet aktieägartillskott		4 068	76 135
Inbetalt aktiekapital vid bolagsbildning		-	50
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 451</b>	<b>166 860</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-925</b>	<b>3 081</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets slut		3 081	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			
		2 156	3 081
<b>I resultatet före skatt ovan ingår följande poster</b>			
Betalda räntor		-4 944	-2 160
Erhållna räntor		1 176	787

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-02-16 2022-12-31
Nettoomsättning	4	589	762
<b>Bruttoresultat</b>		<b>589</b>	<b>762</b>
Övriga externa kostnader	7	-711	-894
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-122</b>	<b>-132</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	8	959	61
Finansiella kostnader	9	-3 550	-1 707
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 713</b>	<b>-1 778</b>
Bokslutsdispositioner	10	121	125
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 592</b>	<b>-1 653</b>
Skatt på årets resultat	11	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 592</b>	<b>-1 653</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-2 592</b>	<b>-1 653</b>

2024050606319

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående projekt		380	39
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>380</u>	<u>39</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	13	95 121	87 750
Fordringar hos koncernföretag	14	13 600	13 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>108 721</u>	<u>101 350</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 101</b>	<b>101 389</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 016	8 134
Fordringar hos intresseföretag			
Övriga kortfristiga fordringar		809	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 043	1 358
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 868</u>	<u>10 360</u>
<i>Likvida medel</i>		670	418
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 538</b>	<b>10 778</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 639</b>	<b>112 167</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond		-	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		78 588	68 200
Årets resultat		-2 592	-1 653
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>75 996</u>	<u>66 547</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 046</b>	<b>66 597</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till koncernföretag	19	9 000	9 000
Övriga långfristiga skulder	20	27 175	27 175
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 175</b>	<b>36 175</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		140	72
Skulder till koncernföretag		1 264	9 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	14	13
		<u>1 418</u>	<u>9 395</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 639</b>	<b>112 167</b>

2024050606320

**MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL**

2024050606321

Belopp i Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-02-16</b>	-	-	-	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Insättning aktiekapital	50			50
Erhållna aktieägartillskott		68 200	-	68 200
Årets resultat		-	-1 653	-1 653
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>68 200</b>	<b>-1 653</b>	<b>66 597</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>68 200</b>	<b>-1 653</b>	<b>66 597</b>
Disposition enligt årsstämman		-1 653	1 653	-
Övrigt totalresultat		-	-	-
Erhållna aktieägartillskott		12 041	-	12 041
Årets resultat		-	-2 592	-2 592
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>78 588</b>	<b>-2 592</b>	<b>76 046</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-02-16 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-2 592	-1 653
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Erhållna och lämnade koncernbidrag	10	-121	-125
Betald skatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-2 713</b>	<b>-1 778</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		6 492	-10 360
Förändring av övriga kortfristiga skulder		117	9 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 896</b>	<b>-2 618</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-341	-39
Förvärv av dotterföretag		-	-87 750
Utlåning till dotterföretag		-	-13 600
Lämnade aktieägartillskott	18	-7 371	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 712</b>	<b>-101 389</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	36 175
Inbetalt aktiekapital vid nybildning		-	50
Erhållna aktieägartillskott		4 068	68 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 068</b>	<b>104 425</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>252</b>	<b>418</b>
Likvida medel vid årets början		418	0
Likvida medel vid årets slut		670	418

2024050606322

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

#### ALLMÄNT OM BOLAGET

Vincero Fastigheter 6 AB med organisationsnummer 559365-9484 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 4, c/o Vincero AB, 111 44 Stockholm.

#### TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Boards (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. 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 föränleds till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

Då ingen koncernredovisning tidigare avlämnats presenteras inga omräknade jämförelsetal för koncernen med anledning av övergången till IFRS.

#### FÖRUTSÄTTNING VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

#### KLASSIFICERING

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

#### Indata för värdering till verkligt värde:

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

#### KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen.

#### 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.

#### INTÄKTSREDOVISNING

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

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. I koncernen tillämpas IFRS 15 vilket medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl. fastighetsskatt, ska separeras från hyresintäkter (inkl. vidarefakturerad 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. 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. 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 dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

#### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

#### NEDSKRIVNINGAR

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

#### 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.

*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 för första gången upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendationer RFR 2, Redovisning för juridiska personer. De redovisningsprinciper som återges nedan har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2023 och för den jämförande informationen som presenteras per den 31 december 2022. Övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper BFNAR 2016:1 (K2) till RFR 2 har inte medfört några effekter på företagets resultat eller ställning. Ingen omräkning har således gjorts av tidigare årsresultat och eget kapital. Övergången har inneburit att en rapport över totalresultatet, en kassaflödesanalys samt en rapport över förändring i eget kapital har lagts till. Därtill har vissa tilläggsupplysningar tillkommit och vissa anpassningar i uppställningarna av de finansiella rapporterna har gjorts.

RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationer anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

#### *Andelar i koncernföretag*

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

#### *Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott*

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

#### **NYA OCH 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 ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Denna process beskrivs mer utförligt i not 4.

#### **UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN**

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

#### **VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

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

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda och under åren 2016-2022 bedömer företagsledningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts. Koncernen påverkas ej av IASB:s ändrade definition av rörelseförvärv i IFRS 3.

### 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

År	2023-12-31		2022-12-31	
	Nominellt belopp	Andel	Nominellt belopp	Andel
2023	-	0%	14 672	18%
2024	39 600	49%	39 747	49%
2025	41 458	51%	27 175	33%
2026	-	0%	-	0%
2027	-	0%	-	0%
2028	-	0%	-	0%
2029 -->	-	0%	-	0%
<b>Summa:</b>	<b>81 058</b>	<b>100%</b>	<b>81 594</b>	<b>100%</b>

#### FINANSIERINGSRIK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på 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. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

KONGERNEN, TKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	39 180	39 180
Kortfristiga fordringar	3 883	2 664
Likvida medel	2 156	3 081
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>45 219</b>	<b>44 925</b>

#### MARKNADSRISK

##### Ränterisk

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

##### Räntebindning

År	2023-12-31		2022-12-31	
	Nom. belopp	Andel	Nom. belopp	Andel
2023	-	0%	54 419	67%
2024	53 883	66%	-	0%
2025	27 175	34%	27 175	33%
2026	-	0%	-	0%
2027	-	0%	-	0%
2028	-	0%	-	0%
<b>Summa:</b>	<b>81 058</b>	<b>100%</b>	<b>81 594</b>	<b>100%</b>

#### KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31</b>		
Andra långfristiga fordringar		39 180
Derivat	173	-
Hyses- och kundfordringar		-
Övriga kortfristiga fordringar		768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 326
Likvida medel		2 156
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>43 430</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		14 283
Derivat	-	-
Övriga långfristiga skulder		27 175
Långfristiga skulder till koncernföretag		9 000
Kortfristiga räntebärande skulder		39 587
Leverantörsskulder		221
Övriga kortfristiga skulder		183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 583
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>92 032</b>

KONCERNEN, TKR	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31</b>		
Andra långfristiga fordringar		-
Derivat		-
Hyses- och kundfordringar		49
Fordringar hos intresseföretag		-
Övriga kortfristiga fordringar		1 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 438
Likvida medel		3 081
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5 745</b>

<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		39 747
Derivat, långfristiga		-
Övriga långfristiga skulder		27 175
Långfristiga skulder till koncernföretag		9 000
Kortfristiga räntebärande skulder		14 672
Leverantörsskulder		105
Övriga kortfristiga skulder		146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 562

2024050606327

#### VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet.

Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs därför inte för dessa poster. Majoriteten av de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde enligt nivå 2. Ränteswappar är värderade enligt nivå 2, medan derivat i form av forward purchase kontrakt gällande förvaltningsfastigheter har värderats enligt nivå 3. Ingen överföring mellan nivåer har skett.

#### HANTERING AV RÄNTERISK

Utgifter för ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i koncernens resultaträkning. Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av kreditinstitutens marginaler samt koncernens strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att ränteutgifterna ökar om marknadsräntorna stiger, eller att koncernen binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan. För att hantera denna risk så har koncernen en finanspolicy som fastställts av styrelsen som reglerar riskmandat samt så använder koncernen räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad låneolym skulle öka koncernens räntekostnad med 811 tkr (816 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 67 procent (59). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

#### Not 4 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	5 459	2 042	-	-
Serviceintäkter	-	-	-	-
Fastighetsskatt	47	34	-	-
Övriga intäkter	14	-	589	762
<b>Summa</b>	<b>5 520</b>	<b>2 076</b>	<b>589</b>	<b>762</b>

Av moderbolagets intäkter avser 100% (100%) koncernföretag.

#### Not 5 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen i koncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Vincero Fastigheter 6 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	398 744	1 400 000
Senare än ett år men inom fem år	3 283 536	1 665 713
Senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 682 280</b>	<b>3 065 713</b>

#### Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-133	-70
Taxebundna kostnader	-536	-224
Försäkringspremier	-100	-41
<b>Summa</b>	<b>-769</b>	<b>-335</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB	-71 201	-86 899	-14	-13
Revisionsuppdrag	-	-	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-71 201</b>	<b>-86 899</b>	<b>-14</b>	<b>-13</b>

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

#### Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	12	-	7	-
Ränteintäkter, koncernföretag	1 175	787	952	61
<b>Summa finansiellaintäkter</b>	<b>1 187</b>	<b>787</b>	<b>959</b>	<b>61</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-2 206	-524	-2 921	-776
Räntekostnader, koncernföretag	-630	-931	-630	-931
Räntekostnader, ägare	-3 299	-1 029	-	-
Övriga finansiella kostnader	-645	-288	-	-
<b>Summa</b>	<b>-6 781</b>	<b>-2 772</b>	<b>-3 550</b>	<b>-1 707</b>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	121	-	121	7 260
Lämnade koncernbidrag	-	-7 135	-	-7 135
<b>Summa</b>	<b>121</b>	<b>-7 135</b>	<b>121</b>	<b>125</b>

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-357	1 377	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	14 339	-25 214	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-145	-190	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 837</b>	<b>-24 027</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-71 934	114 214	-2 592	-228
<b>Skatt enligt gällande skattesats</b>	<b>14 818</b>	<b>-23 528</b>	<b>534</b>	<b>47</b>
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	-3	-	-1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-	-	-
Skatteeffekt av ej aktiverade eller nyttjade underskottsavdrag	-	-	-	-46
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-920	-478	-534	-
Skatt hänförlig till tidigare år	78	-	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-66	-18	-	-
Övrigt	-73	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 837</b>	<b>-24 027</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 118 kr (0) kr.

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 4 (4) 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 intjäningsförmågan. För fastigheter som är belägna i ett utpekat utvecklingsområde i gällande översiktsplan utförs även en byggrättsvärdering. Den värderingsmetod som ger högst utfall anges som fastighetens verkliga värde.

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

Exploateringskalkylen bygger på bedömd exploateringsgrad som baseras på skisser över förväntad exploatering i området. Sedan görs en prisobservation av byggrättsvärde genom att jämföra avtal/markanvisningar avseende bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform under 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 övervärdet mellan kassaflödesvärderingen och byggrättsvärderingen. I kalkylen återläggs slutligen det diskonterade kassaflödet för perioden förväntad tid till plan.

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

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	241 966	-
Årets inköp	482	119 654
Årets försäljningar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-70 102	122 312
<b>Summa</b>	<b>172 346</b>	<b>241 966</b>

Värderingsantaganden kassaflödesanalys	Snitt
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	8,15%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, % *	6,03%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,00%

\* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

Värderingsantaganden byggrättsvärdering	Snitt
Byggrättsvärde	10 000 kr/kvm BTA
Exploateringsgrad	2,7
Beräknad väntetid till ändrad detaljplan	5 år
Riskavdrag	20 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Antagande	Snitt (Tkr)
Värdeparameter		
Hyresnivå	+/- 10%	6 021 / -6 021
Avkastningskrav	+/- 0,5%	7 379 / -6 244
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	6 985 / -6 985

### Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	95 121	-
Inköp	-	50
Aktieägartillskott	-	95 071
<b>Vid årets slut</b>	<b>95 121</b>	<b>95 121</b>
<b>Totalt redovisat värde</b>	<b>95 121</b>	<b>95 121</b>

### Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

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

Namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel (%)	Eget kapital	Resultat	Redovisat
						2023	värde
Prati Fastigheter Holding AB	559365-9476	Stockholm	500	100	98 442	1 350	95 121
					98 442	1 350	95 121

### Not 14 Fordringar på koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående värde	39 180	-	13 600	-
Tillkommande	-	39 180	-	13 600
<b>Summa</b>	<b>39 180</b>	<b>39 180</b>	<b>13 600</b>	<b>13 600</b>

### Not 15 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar brutto	-	52	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-3	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	-	52	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-	-	-
Förfallna 31-90 dagar	-	-	-	-
Förfallna > 90 dagar	-	-	-	-
<b>Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar</b>	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-3	-	-
<b>Summa hyres- och kundfordringar</b>	<b>-</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansieringskostnad	290	-	290	-
Övriga poster	1 036	1 438	753	1 324
<b>Summa</b>	<b>1 326</b>	<b>1 438</b>	<b>1 043</b>	<b>1 324</b>

### Not 17 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

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

### Not 18 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende				
- obeskattade reserver	336	191	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnad	10 839	25 214	-	-
- temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	35	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 210</b>	<b>25 405</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Uppskjuten skattekostnad				
IB Uppskjuten skatteskuld	25 405	-	-	-
Omvärdering fastigheter	-14 441	25 196	-	-
Förändring obeskattade reserver	145	191	-	-
Derivat	35	-	-	-
Skattemässiga avskrivningar	66	18	-	-
<b>UB Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>11 210</b>	<b>25 405</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 19 Skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Ingående värde	9 000	-	9 000	-
Nya lån	-	9 000	-	9 000
<b>Summa</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>

Not 20 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Banklån	14 283	39 747	-	-
Övriga långfristiga skulder	27 175	27 175	27 175	27 175
<b>Summa</b>	<b>41 458</b>	<b>66 922</b>	<b>27 175</b>	<b>27 175</b>

Kortfristiga räntebärande skulder

Banklån	39 587	14 472	-	-
Övriga skulder	-	200	-	-
<b>Summa</b>	<b>39 587</b>	<b>14 672</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalt</b>	<b>81 045</b>	<b>81 594</b>	<b>27 175</b>	<b>27 175</b>

Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	39 587	14 672	-	-
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	41 458	66 922	27 175	27 175
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>81 045</b>	<b>81 594</b>	<b>27 175</b>	<b>27 175</b>

Vincero Fastigheter 6 AB-Koncernen har räntetäckningskrav om 2,0 (baserat på justerad EBITDA) på fastighetslån. Inom Vincero Fastigheter 6 AB-koncernen finns LTV krav på 75% baserat på marknadsvärdet på fastigheterna. 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. Alla värden på derivat är positiva och inget derivat har löptid som överskrider 5 år.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	830	672	-	-
Upplupna räntekostnader	495	331	-	-
Övriga poster	258	559	14	13
<b>Summa</b>	<b>1 583</b>	<b>1 562</b>	<b>14</b>	<b>13</b>

Not 22 Derivat

Vincero Fastigheter 6 AB tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består av ränteswappar och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. Redovisning av derivatinstrument sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen som värdeförändring derivat. När forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Totala värden derivat		
Ingående verkligt värde	-	-
Värdeförändring swappar	173	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>173</b>	<b>-</b>

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	54 464	45 800	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	113 677	139 908	97 748	95 321
<b>Summa</b>	<b>168 141</b>	<b>185 708</b>	<b>97 748</b>	<b>95 321</b>

#### Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	-	53 883	54 500
<b>Summa</b>	-	-	<b>53 883</b>	<b>54 500</b>

Inga förpliktelser gentemot intressebolag eller gemensamt styrda bolag finns.

#### Not 25 Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag och i vissa fall andra bolag som kan anses som närstående, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Inköp av managementtjänster görs från Vincero Fastigheter 5 AB. Försäljning av tjänster från moderbolaget Vincero Fastigheter 6 AB sker uteslutande till dotterbolagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Transaktioner med närstående</b>				
Försäljning av tjänster	-	-	717	762
Inköp av tjänster	-901	-805	-901	-805
Finansiella intäkter	1 175	787	952	61
Finansiella kostnader	-630	-931	-630	-931
<b>Poster i balansräkningen</b>				
Fordran på närstående	40 969	39 180	15 616	14 363
Skulder till närstående	10 580	10 375	10 228	10 375

Koncernens skulder till närstående är mot samma motpart som moderbolagets samt gentemot systerbolaget Vincero Fastigheter 3 AB. Samtliga fordringar i moderbolaget är på dotterbolaget medan det i koncernen finns fordringar på Vincero Fastigheter 5 AB.

#### Not 26 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 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Ett nytt hyreskontrakt för Ången 4, Segeltorp, med ett totalt hyresvärde (årsbasis) om 4 mkr har tecknats med en löptid till slutet av 2029.

**Not 29 Förslag till resultatdisposition**

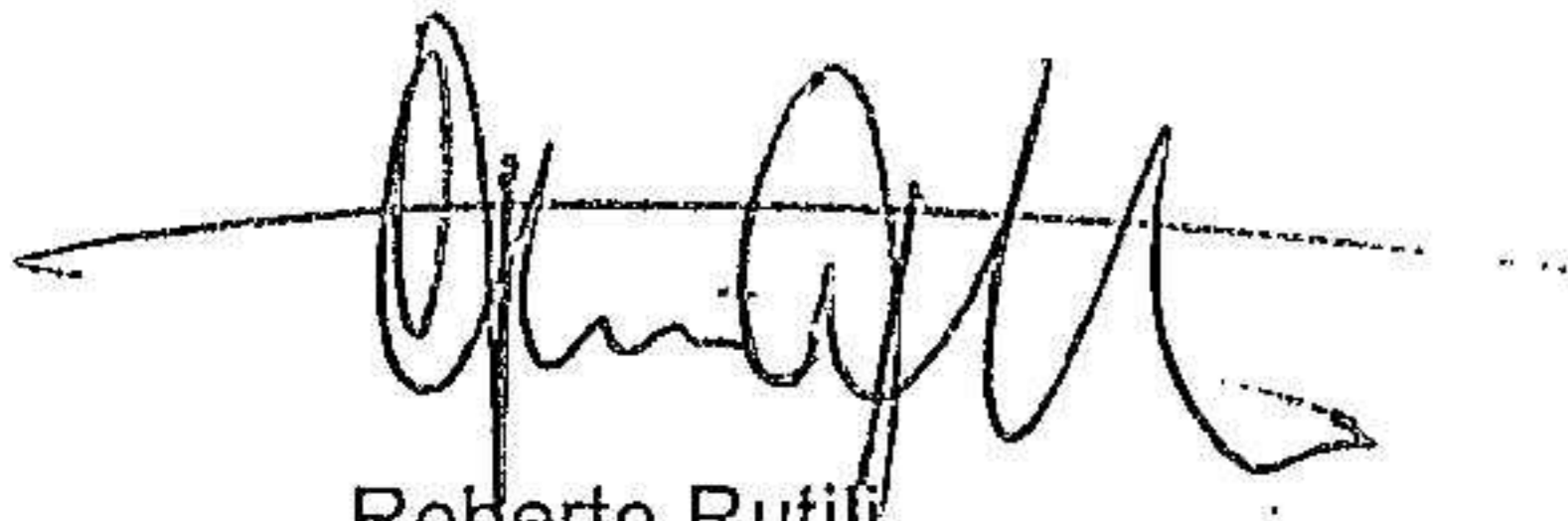
Styrelsen föreslår att till förfogande över vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 587 610
årets vinst	-2 592 010
	<b>75 995 600</b>
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	75 995 600
	<b>75 995 600</b>

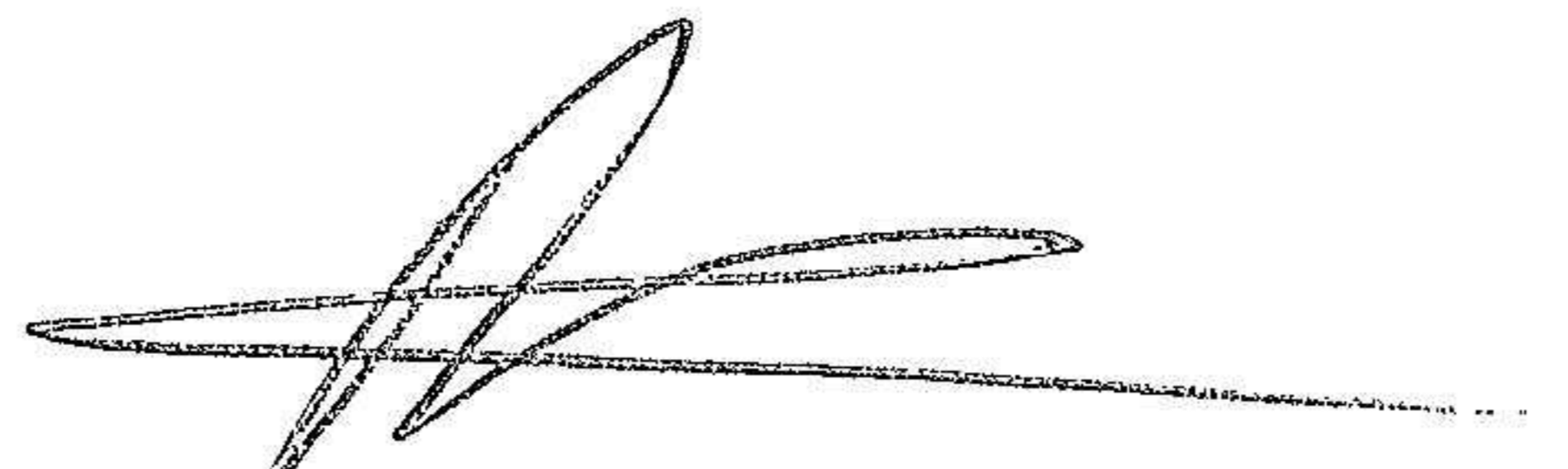
**Årsredovisningens undertecknande**

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

Stockholm den 29 april 2024

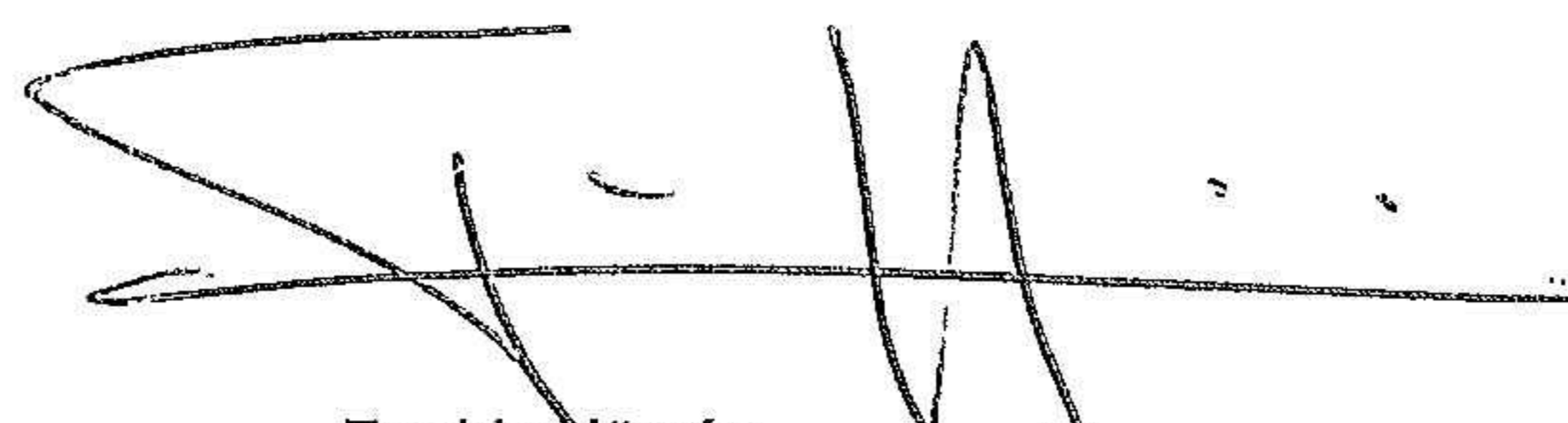


Roberto Rutili  
Ordförande

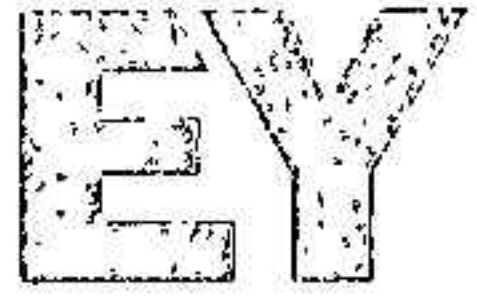


Andreas Rutili  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 april 2024  
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024050606336

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincero Fastigheter 6 AB, org.nr 559365-9484

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vincero Fastigheter 6 AB för år 2023.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför 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 styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Building a better  
working world

2024050606337

## 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 6 AB för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor