

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Emporia

556688-3681

Räkenskapsåret

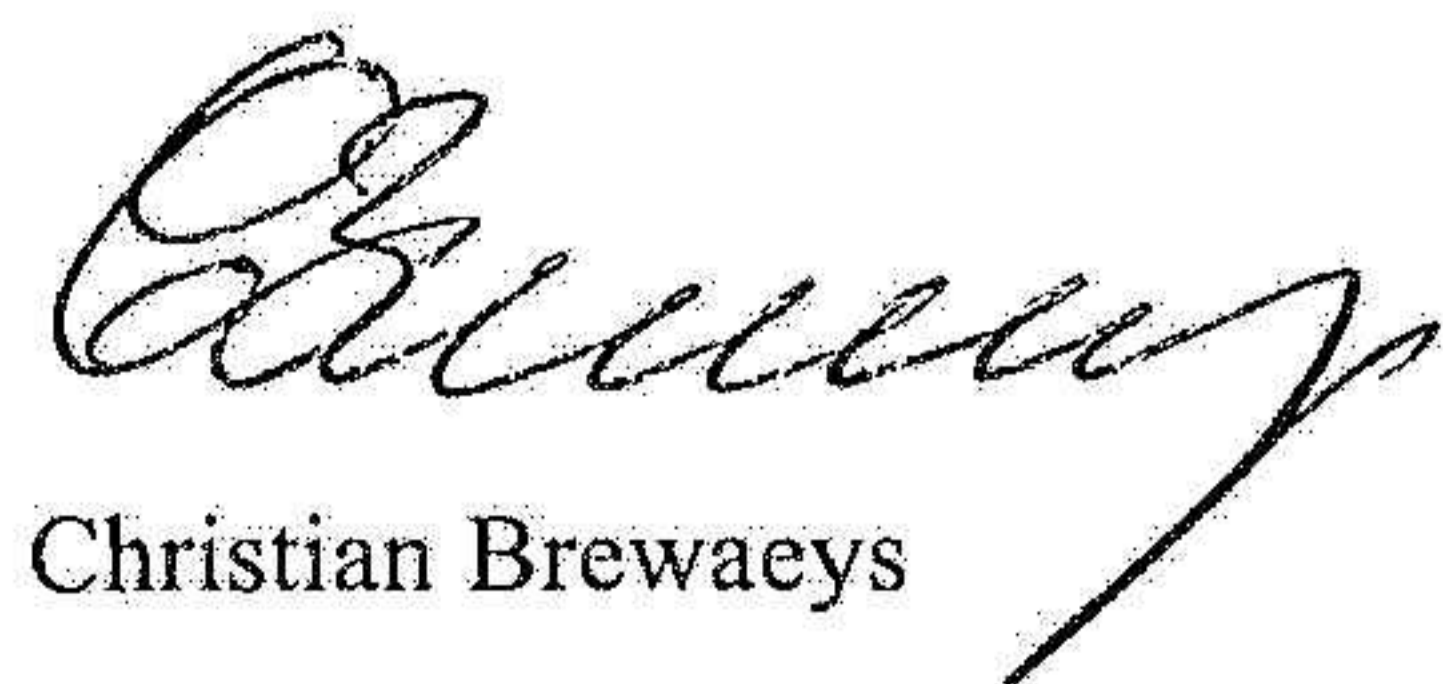
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Emporia intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-14



Christian Brewaeys

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Emporia**  
556688-3681  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Emporia avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Marknadsplatsen 1.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för risker knutna till de makroekonomiska förhållandena, där utvecklingen på hyresmarknaden är den viktigaste faktorn. För övrigt är bolagets resultat beroende av räntemarknaden för lån i fast egendom. Ränterisken är reducerad genom att bolaget har ränteswappar på sina lån.

Bolaget räknar med en stabil tillväxt de närmsta åren.

### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Steen & Ström Holding AB, org.nr. 556290-7211, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	373 209	340 637	299 528	286 387	322 811
Resultat efter finansiella poster	73 243	88 143	69 546	27 804	72 482
Balansomslutning	2 825 166	2 888 273	2 945 023	2 930 355	2 979 590
Soliditet (%)	19,9	19,6	17,7	16,4	16,6

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fond för verkligt värde	23 236 487
balanserad vinst	526 154 449
årets vinst	11 502 409
	<b>560 893 345</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	560 893 345
	<b>560 893 345</b>

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

2024060541925

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	373 209	340 637
Övriga rörelseintäkter		12 670	11 808
		<b>385 879</b>	<b>352 445</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Övriga externa kostnader	5	-131 774	-132 535
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-73 366	-84 317
Övriga rörelsekostnader	6	-12 822	-11 872
		<b>-217 962</b>	<b>-228 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>167 917</b>	<b>123 721</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 942	8 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-130 616	-43 633
		<b>-94 674</b>	<b>-35 578</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>73 243</b>	<b>88 143</b>
Bokslutsdispositioner		-57 417	-69 012
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 826</b>	<b>19 131</b>
Skatt på årets resultat	9	-4 324	-7 780
<b>Årets resultat</b>		<b>11 502</b>	<b>11 351</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	2 285 914	2 337 919
Fasad	11	67 747	72 680
Byggnadsinventarier	12	109 954	104 320
Markanläggning	13	13 497	15 039
Inventarier	14	9 905	9 905
Pågående nyanläggningar	15	234 587	167 754
		<b>2 721 604</b>	<b>2 707 617</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	16	1 030	473
Andra långfristiga fordringar	17	32 063	49 279
		<b>33 093</b>	<b>49 752</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 754 697</b>	<b>2 757 369</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Förskott till leverantörer		0	19
		<b>0</b>	<b>19</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		7 911	4 675
Fordringar hos koncernföretag		0	35 500
Aktuella skattefordringar		1 502	590
Övriga fordringar		6 243	7 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	31 385	26 586
		<b>47 041</b>	<b>75 259</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>70 469</b>	<b>130 904</b>
------------------------------------	--	---------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 825 166</b>	<b>2 888 273</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde	21	23 236	39 086
Balanserad vinst eller förlust		526 154	514 803
Årets resultat		11 502	11 351
		<b>560 892</b>	<b>565 240</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>560 992</b>	<b>565 340</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	114 543	113 774
<b>Summa avsättningar</b>		<b>114 543</b>	<b>113 774</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	23		
Skulder till kreditinstitut		1 221 751	1 212 717
Skulder till koncernföretag		0	741 310
Övriga skulder		13 810	12 387
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 235 561</b>	<b>1 966 414</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		34 086	30 552
Leverantörsskulder		41	0
Skulder till koncernföretag		827 711	168 999
Övriga skulder		43 394	37 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8 838	5 429
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>914 070</b>	<b>242 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 825 166</b>	<b>2 888 273</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 916</b>	<b>487 393</b>	<b>28 043</b>	<b>520 452</b>
Disposition av föregående års resultat			28 043	-28 043	0
Årets resultat				11 351	11 351
Förändring fond för verkligt värde (swap)		34 170			34 170
Differens balanserat eget kapital			-633		-633
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>39 086</b>	<b>514 803</b>	<b>11 351</b>	<b>565 340</b>
Disposition av föregående års resultat			11 351	-11 351	0
Årets resultat				11 502	11 502
Förändring fond för verkligt värde (swap)		-15 850			-15 850
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>23 236</b>	<b>526 154</b>	<b>11 502</b>	<b>560 992</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	167 917	123 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	73 365	84 317
Erhållen ränta	35 942	8 055
Erlagd ränta	-130 616	-43 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>146 608</b>	<b>172 460</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 236	4 429
Förändring av kortfristiga fordringar	32 385	-33 044
Förändring av kortfristiga skulder	666 244	45 371
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>842 001</b>	<b>189 216</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-87 352	-17 293
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-87 352</b>	<b>-17 293</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	925 696	0
Amortering av lån	-1 655 126	-168 706
Lämnade koncernbidrag	-57 417	-69 012
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-786 847</b>	<b>-237 718</b>

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	55 626	121 421
--------------------------------	--------	---------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>23 428</b>	<b>55 626</b>
-------------------------------------	---------------	---------------

2024060541929

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Fastighets AB Emporia med org.nr. 556688-3681 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Steen & Ström Sverige AB, Box 16335, 103 26 Stockholm. Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Emporia är dotterföretag till är Klepierre, reg.nr. 780 152 914, med säte i Paris. Moderföretag i den minsta koncernen som Fastighets AB Emporia är dotterföretag till är Steen & Ström Holding AB, org.nr. 556290-7211, med säte i Stockholm. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Steen & Ström AS, Støperigatan 1, 0118 Oslo, Norge.

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Fastighets AB Emporias intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrning av kommersiella lokaler.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

#### Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

#### Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet på motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgången anskaffningsvärde,

eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnad	50 år
Fasad	25 år
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	3-20 år
Inventarier	3-10 år

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde.

Vid den initiala redovisningen klassificeras ett finansiellt instrument i en av följande kategorier:

- a) Finansiella tillgångar och finansiella skulder som innehas för handel
- b) Lånefordringar och kundfordringar
- c) Investeringar som hålls till förfall
- d) Finansiella tillgångar som kan säljas
- e) Övriga finansiella skulder

#### *Finansiella instrumentens verkliga värde*

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande: Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfalldagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Bolaget ingår i Steen & Ström Holding ABs cashpool, vilket innebär att de banktillgodohavanden som ingår i cashpoolen redovisas som ett koncerninternt mellanhavande med Steen & Ström Holding AB. Mellanhavandet regleras inte och redovisas därför som en långfristig fordran/skuld i balansräkningen.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare redovisas direkt i eget kapital.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder", vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

### **Skulder till kreditinstitut och andra låneskulder**

Räntebärande banklån och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid.

### **Derivatinstrument**

Företaget ingår derivattransaktioner med syfte att hantera och ränterisken. Företaget tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultatet som en följd av säkring av ränterisken. Säkringsredovisning innebär att värdeförändringar i säkringsinstrumentet redovisas i resultaträkningen samtidigt som resultatet från den säkrade posten.

### **Kassaflödessäkring**

Derivatet redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Orealiserade värdeförändringar redovisas till den del de är mycket effektiva i fond för verkligt värde. När den prognostiserade transaktionen inträffar, överförs de ackumulerade vinster eller förluster som redovisas i fond för verkligt värde från eget kapital till resultaträkningen.

Säkringsredovisning upphör när säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning, företaget häver identifieringen, den prognostiserade transaktionen förväntas inte längre inträffa, eller säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller lösas in. Resultateffekter som uppkommer när säkringen upphör redovisas i resultaträkningen.

De värdeförändringar som redovisats i fond för verkligt värde kvarstår kvar till dess att den prognostiserade transaktionen påverkar resultaträkningen eller inte längre förväntas inträffa. Därefter överförs värdeförändringarna till resultaträkningen.

### **Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer som tyder på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, förutom de tillgångar som värderas till verkligt värde via resultatet, behöver skrivas ned. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs. En nedskrivning av en finansiell tillgång som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Derivat och finansiella instrument

Företaget innehar derivatkontrakt i form av ränteswappar.

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Företaget är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Företaget påverkas också av ändrade marknadsräntor som följd av de derivatinstrument som innehas för att säkra transaktionsexponeringen (se ovan).

Företaget samtliga ränteswappar som innebär att rörlig ränta swappas till fast ränta är identifierade som kassaflödessäkringar, innebärande säkring av företagets kassaflöde hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Ränteswappar innebärande att fast ränta swappas till rörlig ränta är identifierade som verkligt värdesäkringar, innebärande säkring av ränterisken i lån som löper med fast ränta.

### Säkringsredovisning

Det verkliga värdet för dessa derivat uppgår till ett totalt belopp om 29 265 (39 086) Tkr. Det verkliga värdet på ränteswapparna beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

## Not 3 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder.

Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 180 815 (172 245) Tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	188 798	180 815
Senare än ett år men inom fem år	355 534	298 312
Senare än fem år	4 232 972	4 016 658
	<b>4 777 304</b>	<b>4 495 785</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>Deloitte AB</b>		
Revisionsuppdrag	29	27
	<b>29</b>	<b>27</b>

### Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Övriga rörelsekostnader	-12 822	-11 872
	<b>-12 822</b>	<b>-11 872</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	35 925	8 052
Kursdifferenser	17	3
	<b>35 942</b>	<b>8 055</b>

Ränteintäkterna är hänförliga till tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-18 112	-12 556
Övriga räntekostnader	-87 684	-31 052
Övriga finansiella kostnader	-24 820	-25
	<b>-130 616</b>	<b>-43 633</b>

Räntekostnaderna är hänförliga till skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde, liksom räntebenet på räntederivat som utgör säkringsinstrument och vars värdeförändringar redovisas i fond för verkligt värde.

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-4 324	-7 780
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 324</b>	<b>-7 780</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 826		19 131
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 260	20,60	-3 941
Ej avdragsgilla kostnader		1 861		-1 966
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		-2 925		-1 873
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>27,32</b>	<b>-4 324</b>	<b>40,67</b>	<b>-7 780</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 864 918	2 864 918
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 864 918</b>	<b>2 864 918</b>
Ingående avskrivningar	-526 999	-474 995
Årets avskrivningar	-52 004	-52 004
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-579 003</b>	<b>-526 999</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 285 915</b>	<b>2 337 919</b>

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 5 369 (5 056) Mkr. Värderingen har genomförts av Cushman & Wakefield Sweden AB, en oberoende värderingsman.

### Not 11 Fasad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 041	120 041
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 041</b>	<b>120 041</b>
Ingående avskrivningar	-47 361	-42 428
Årets avskrivningar	-4 933	-4 933
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 294</b>	<b>-47 361</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 747</b>	<b>72 680</b>

### Not 12 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	461 242	452 298
Inköp	20 520	8 944
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>481 762</b>	<b>461 242</b>
Ingående avskrivningar	-356 922	-331 085
Årets avskrivningar	-14 886	-25 837
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-371 808</b>	<b>-356 922</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 954</b>	<b>104 320</b>

**Not 13 Markanläggning**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 850	30 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 850</b>	<b>30 850</b>
Ingående avskrivningar	-15 811	-14 268
Årets avskrivningar	-1 542	-1 543
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 353</b>	<b>-15 811</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 497</b>	<b>15 039</b>

**Not 14 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 668	15 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 668</b>	<b>15 668</b>
Ingående avskrivningar	-5 763	-5 763
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 763</b>	<b>-5 763</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 905</b>	<b>9 905</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 754	159 405
Inköp	66 833	8 349
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>234 587</b>	<b>167 754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>234 587</b>	<b>167 754</b>

**Not 16 Uppskjuten skattefordran**

	2023-12-31	2022-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag	1 030	473
	<b>1 030</b>	<b>473</b>

**Not 17 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 279	0
Tillkommande fordringar	0	49 279
Avgående fordringar	-17 216	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 063</b>	<b>49 279</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 063</b>	<b>49 279</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	22 885	12 262
Periodiserade hyresrabatter	8 348	9 802
Övriga poster	152	4 522
	<b>31 385</b>	<b>26 586</b>

**Not 20 Antal aktier och kvotvärde**

1 000 st aktier á 100 kronor

**Not 21 Fond för verkligt värde**

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde ränteswap DNB Bank, Lån WSS2020101302911	8 224	13 555
Verkligt värde ränteswap DNB Bank, Lån WSS2021082506500	21 041	35 724
<b>Summa</b>	<b>29 265</b>	<b>49 279</b>

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld i temporära skillnader, byggnader och mark	107 963	102 790
Ränteswap	6 579	10 984
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 542</b>	<b>113 774</b>

**Not 23 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 221 751	1 212 717
Skulder till koncernföretag	0	741 310
Övriga skulder	13 810	12 387
	<b>1 235 561</b>	<b>1 966 414</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	8 838	5 429
	<b>8 838</b>	<b>5 429</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 900 000	1 900 000
	<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brian Jensen  
Ordförande

Christian Richardt Brewaeys  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Mats Persson  
Auktoriserad revisor

202406051941



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
14.05.2024 16:16

SENT BY OWNER:  
Annie Englund · 14.05.2024 10:16

DOCUMENT ID:  
HyllxC9eX0

ENVELOPE ID:  
B1ex05l70-HyllxC9eX0

DOCUMENT NAME:  
Fastighets AB Emporia - Årsredovisning 231231.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Richardt Brewaeyes christian.brewaeyes@steenstrom.com	Signed	14.05.2024 11:40	eID	MitID DK E-Ident (DOB: 03/03/81)
	Authenticated	14.05.2024 11:39	Low	IP: 83.151.140.62
2. Brian Jensen brian.jensen@steenstrom.com	Signed	14.05.2024 15:14	eID	MitID DK E-Ident (DOB: 04/08/78)
	Authenticated	14.05.2024 15:06	Low	IP: 83.151.140.62
3. MATS PERSSON matpersson@deloitte.se	Signed	14.05.2024 16:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/03/30)
	Authenticated	14.05.2024 16:16	Low	IP: 81.216.66.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Emporia  
organisationsnummer 556688-3681

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Emporia för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Emporias finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Emporia enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig

felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Emporia för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Fastighets AB Emporia enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Malmö, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Mats Persson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

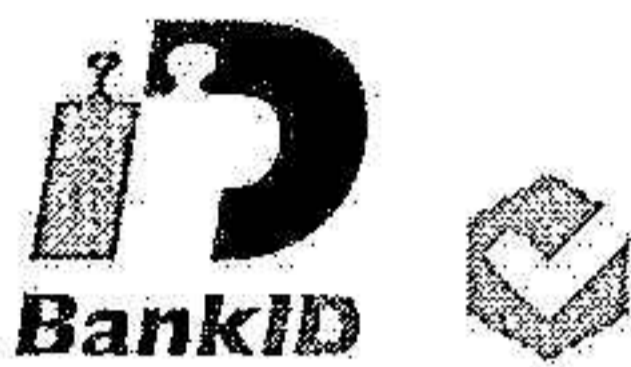
**MATS PERSSON**

Undertecknare

Serienummer: a6d838f8ad7be2[...]ce7e3718b6231

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-14 14:18:08 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

202405141944

Penneo dokumentnyckel: VWTPJ-ÖF1K6-NXHYF-5M48B-PGBBF-1FL6I