

Årsredovisning

för

Tor Viking Holding AB

556891-0615

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tor Viking Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-04-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-04-24


Ramsay Brufer

Årsredovisning
för
Tor Viking Holding AB
556891-0615

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9

Styrelsen för Tor Viking Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Tor Viking Holding AB är koncernmoder för 4 bolag; Tor Viking Sverigehuset AB, org nr 556891-5523, Tor Viking Flygfastighet AB, org nr 556891-5556, Logistic 3 Landvetter AB, org nr, 556896-0586 och Fastighets AB Skogsvalvet, org nr, 556470-2180.

Företaget har sitt säte i Sigtuna, Stockholm län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-292	1	-242	-55	-1
Balansomslutning	125 780	126 840	127 070	143 430	142 269
Soliditet (%)	13,9	14,5	14,5	13,3	12,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Swedish Airport Infrastructure MidCo AB, 559012-5208.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	18 342 177	3 713	18 395 890
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 713	-3 713	0
Årets resultat			-290 453	-290 453
Belopp vid årets utgång	50 000	18 345 890	-290 453	18 105 437

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 345 889
årets förlust	-290 453
	18 055 436

disponeras så att	
i ny räkning överföres	18 055 436
	18 055 436

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Tor Viking Holding AB
Org.nr 556891-0615

3 (9)

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

0

0

0

0

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 751

-2 554

-1 751

-2 554

Rörelseresultat

2

-1 751

-2 554

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter koncern

31 408

6 785

Räntekostnader

-321 861

-3 072

-290 453

3 713

Resultat efter finansiella poster

-292 204

1 159

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag, erhållna

1 751

2 554

Resultat före skatt

-290 453

3 713

Skatt på årets resultat

3

0

0

Årets resultat

-290 453

3 713

2024050310028

Tor Viking Holding AB
Org.nr 556891-0615

4 (9)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernbolag

4

125 770 760

125 770 760

125 770 760

125 770 760

Summa anläggningstillgångar

125 770 760

125 770 760

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernbolag

1 751

1 068 798

1 751

1 068 798

Summa omsättningstillgångar

1 751

1 068 798

SUMMA TILLGÅNGAR

125 772 511

126 839 558

AB

2024050310029

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

18 345 889

18 342 176

Årets resultat

-290 453

3 713

18 055 436

18 345 889

Summa eget kapital

18 105 436

18 395 889

Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernbolag

107 667 075

108 443 669

Summa långfristiga skulder

107 667 075

108 443 669

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

125 772 511

126 839 558

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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

Bolagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Not 3 Skatt på årets resultat

Avstämning av effektiv skatt

		2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-290 453		3 713
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	59 833	20,60	-765
Ej avdragsgilla kostnader		0		-633
Skatteeffekt ej bokfört uttagsbeskattning		836 626		402 109
Skatteeffekt ej bokfört återfört ränteavdrag		-896 459		-400 711
Redovisad effektiv skatt	20,60	0	20,60	0

RB

RB

Not 4 Andelar i koncernbolag

Bolag Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Antal %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Tor Viking Sverigehuset AB, 556891-5523, Sigtuna	50 000	100	34 558 147	34 558 147
Tor Viking Flygfastighet AB, 556891-5556, Sigtuna	50 000	100	18 506 006	18 506 006
Fastighets AB Skogsvalvet, 556470-2180, Sigtuna	155 000	100	71 356 607	71 356 607
Logistic 3 Landvetter AB, 556896-0586, Sigtuna	50 000	100	1 350 000	1 350 000
	305 000	100	125 770 760	125 770 760

Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget Kapital	Resultat
Tor Viking Sverigehuset AB	55 051 080	251 128
Tor Viking Flygfastighet AB	25 617 889	-6 138 331
Fastighets AB Skogsvalvet	18 596 402	-401 839
Logistic 3 Landvetter AB	8 120 670	1 611 323
	107 386 041	-4 677 719

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering efter 5 år	0	108 443 669
	0	108 443 669

Not 6 Koncernförhållanden


Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

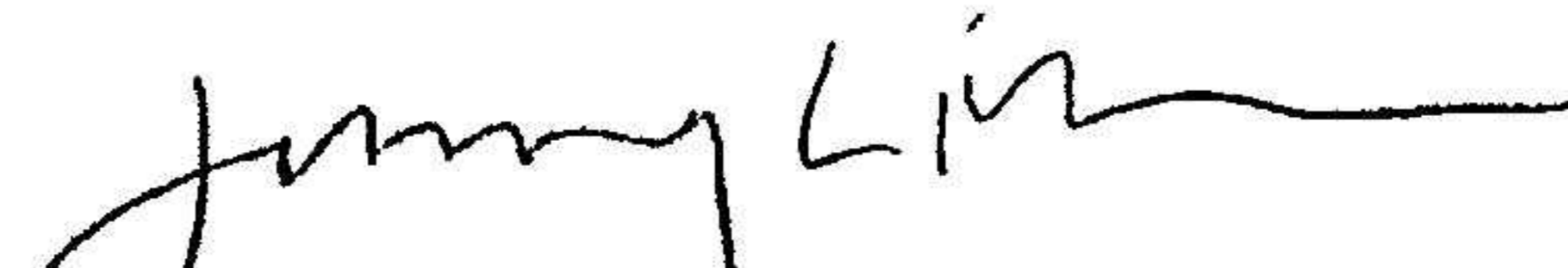
Övergripande koncernredovisning upprättas av Swedish Airport Infrastructure Holding KB, org nr, 969775-2609, säte Sigtuna.

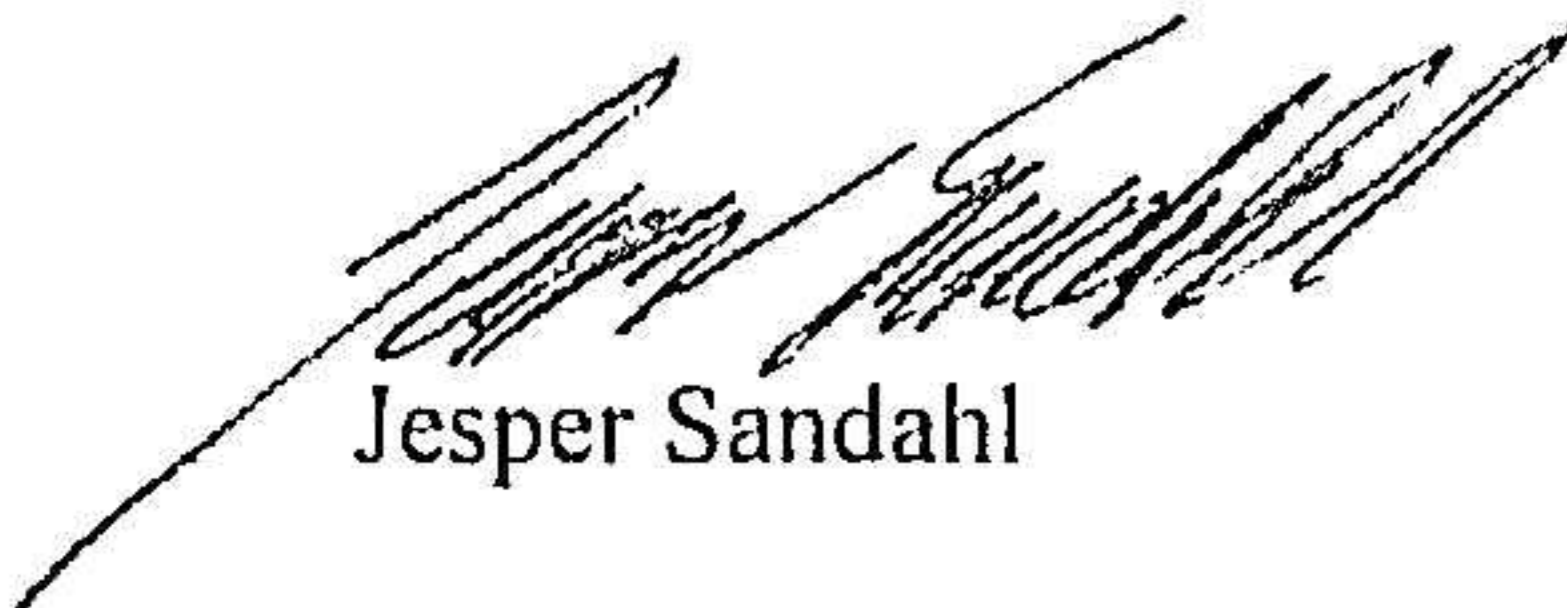


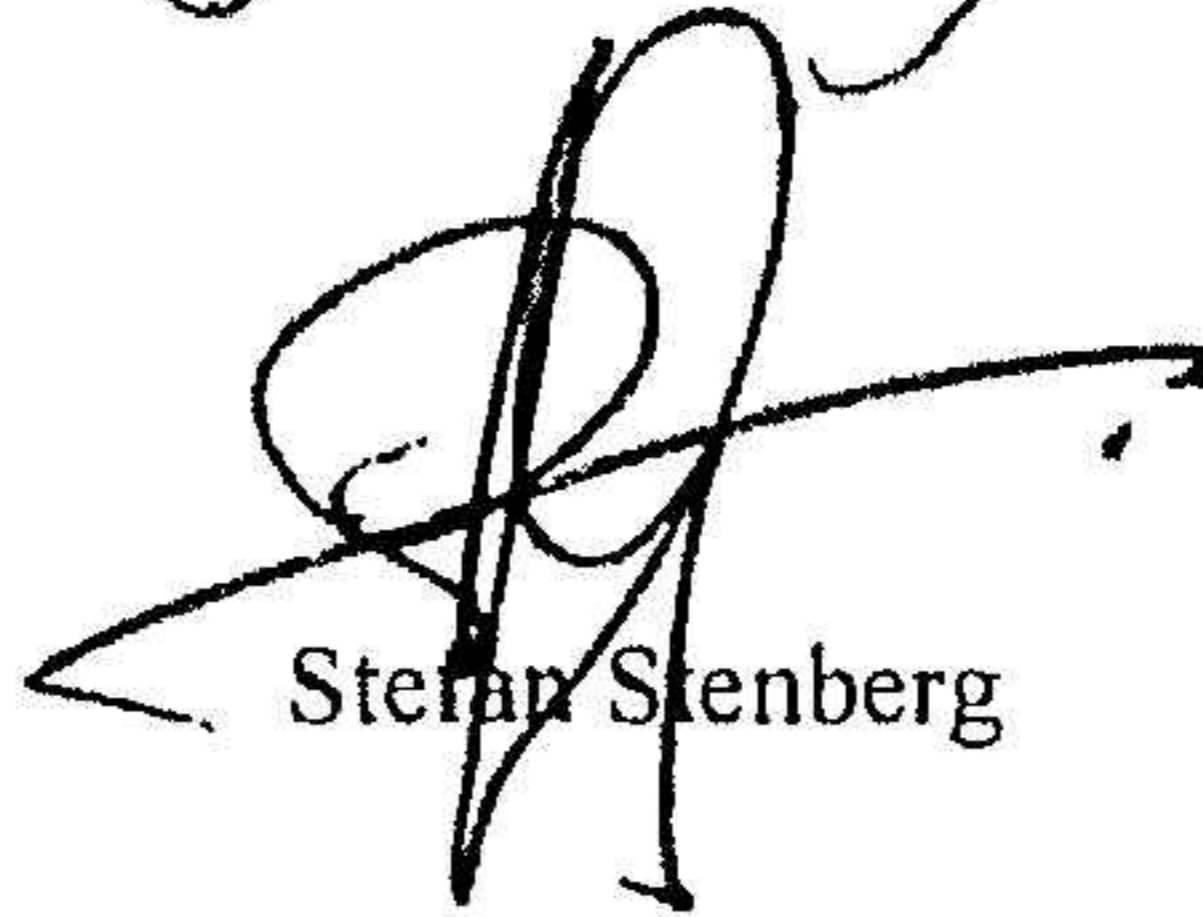
Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm 2024-04-09


Ramsay Brufer
Ordförande


Jenny Lindholm


Jesper Sandahl


Stefan Stenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09

KPMG AB


Alexander Tistam
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tor Viking Holding AB, org. nr 556891-0615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tor Viking Holding AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tor Viking Holding AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 förvaltning för Tor Viking Holding 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tor Viking Holding AB 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

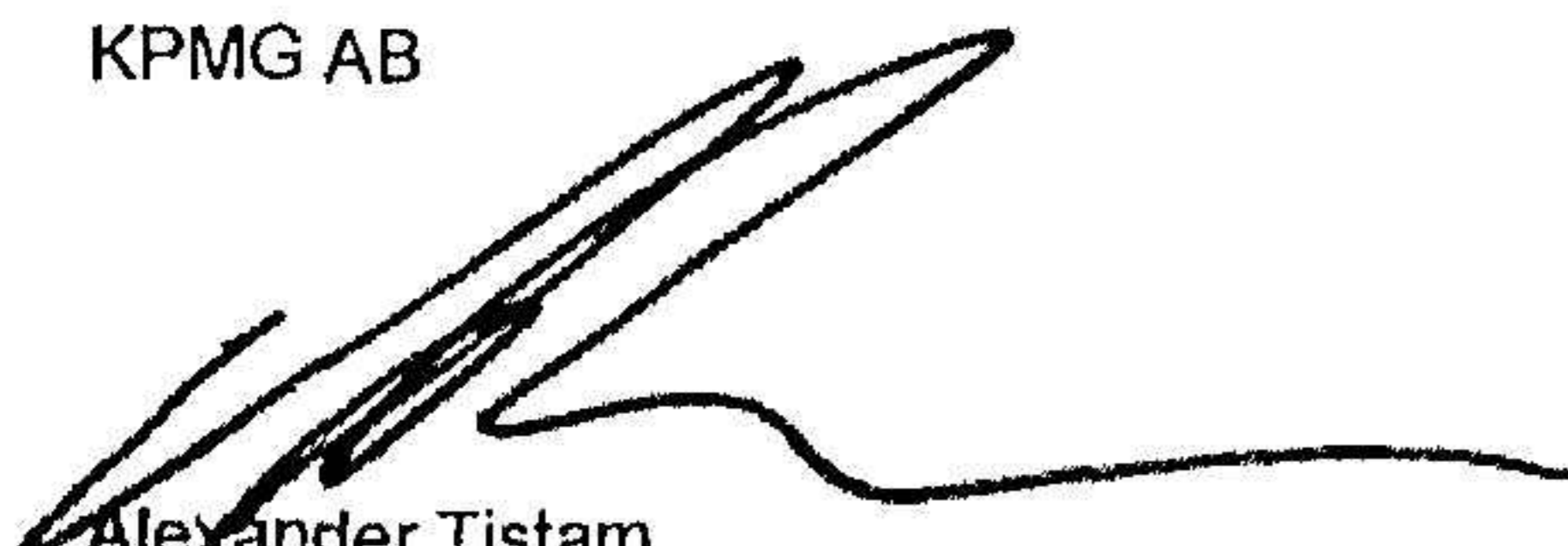
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisions sed 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 9 april 2024

KPMG AB



Alexander Tistam

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
Koncernens rapport över kassaflöden	12
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	13
Moderföretagets balansräkning	14
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	15
Moderföretagets rapport över kassaflöden	16
Noter	17

Vidimeras
L-C
CANILLA AASTEU

10

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SWEDISH AIRPORT INFRASTRUCTURE HOLDING KB

Bolagsmännen för Swedish Airport Infrastructure Holding KB med säte i Sigtuna, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Koncernen äger infrastrukturfastigheter på tre flygplatser, Stockholm Arlanda Airport, Göteborg Landvetter Airport och Malmö Airport. Fastigheterna, som alla ligger flygplatsnära, utgörs av hangarer, fastigheter för logistik och serviceverksamheter, verkstäder samt kontor för verksamheter och utbildning. Cirka 70 % av fastigheterna (avser uthyrbar yta) är belägna på Stockholm Arlanda Airport och de övriga fastigheterna fördelas med 19 % i Göteborg Landvetter Airport och 11 % i Malmö Airport. Koncernens hyresgäster är verksamhetsanknutna till flygplatsen. Flygbolag, logistik- och servicebolag utgör kärnan bland hyresgästerna. Den övervägande delen av hyresavtalen har långa avtalstider - en del avtal är tecknade upp till 20 år.

Den genomsnittliga avtalslängden uppgår till cirka 7 år och hyresavtalen är till stor del så kallade "triple-net" avtal, vilket innebär att hyresgästerna ansvarar för underhåll och att byggnadens värde vidmakthålls.

Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 266 000 m² och hyresintäkterna uppgick till 459 Mkr (419 Mkr) under verksamhetsåret 2023, vilket innebär att koncernen är en ledande aktör inom segmentet flygplatsnära fastigheter. Koncernens avsikt är att fortsätta utvecklas inom detta segment.

Stockholm Arlanda Airport har den största delen av fastighetsbeståndet cirka 70% (uthyrbar yta). På Arlanda finns koncernens största fastighet som omfattar cirka 107 000 m² hangarer, verkstäder och kontor. De övriga fastigheterna fördelar sig därutöver mellan Göteborg Landvetter Airport och Malmö Airport.

Koncernen äger inga fastigheter som är kopplade till resandeströmmar såsom terminaler för persontrafik eller lokaler för handel.

Vision och affärsidé

Koncernens vision är att vara en konkurrenskraftig och långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att äga, aktivt förvalta och utveckla infrastrukturfastigheter för flygplatsnära verksamheter. Koncernen ska tillhandahålla och erbjuda effektiva lokaler som är utformade för att möta behoven hos aktörer med flygplatsnära verksamheter.

Ägarförhållanden

Swedish Airport Infrastructure Holding KB ("SAI Holding KB") är moderföretag till den koncern som bildades den 1 juli 2015, med Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865 ("Alecta"), och Swedavia Real Estate AB, org.nr. 556858-9872 ("Swedavia Real Estate") som kommanditbolagsdelägare.

Komplementär i moderföretaget utgörs av Swedish Airport Infrastructure Holding AB, org.nr. 559012-5182 ("SAI AB"). Kommanditdelägarna äger 49,9 % vardera och komplementärens andel av moderföretaget uppgår till 0,2 %. Alecta och Swedavia Real Estate äger 50 % var av aktierna i komplementären SAI AB.

SAI Holding KB ("SAI") benämnes i nedanstående text "Moderföretaget".



Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SAS Chapter 11

SAS är en av koncernens största hyresgäster. SAS och vissa av deras dotterbolag lämnade den 5 juli 2022 in en ansökan om att inleda ett chapter 11-förfarande (en rättsprocess för finansiell rekonstruktion) i USA. Domstolen i USA meddelade den 7 juli 2022 att SAS kan fortsätta bedriva den löpande verksamheten i normal omfattning under tiden som chapter 11-processen pågår. SAS förväntar sig att slutföra Chapter-11 processen omkring halvårsskiftet 2024. För koncernen har chapter 11-förfarandet hittills inte inneburit några negativa effekter. Processen monitoreras fortlöpande från koncernen för att bedöma eventuella framtida konsekvenser.

Ägarstruktur SAS

Den 3 oktober 2023 offentliggjorde SAS att Castlflake, Air France-KLM och Lind Invest, tillsammans med den danska staten, hade utsetts till det vinnande budkonsortiet i SAS anskaffningsprocess för exitfinansiering. Detta medför bland annat att den svenska staten har en mindre andel i SAS än tidigare.

Refinansiering

Under året har koncernens externa lån refinansierats. Upphandlingen utmynnade i ett nytt lånepaket om totalt 3 150 Mkr, bestående av 2 500 Mkr i fasta lån, 500 Mkr i ramlån samt 150 Mkr i kontokredit. Som ett led i den nya finansieringen byttes också koncernens husbank.

Stigande inflation och höjda räntor

Med anledning av snabbt stigande inflation har bolaget påverkats genom höjda priser på material, energi samt höjda räntekostnader.

Investeringar

Under året har investeringar skett avseende hyresgäst Anpassningar på fastigheten Arlanda 3:7 och Sturup 1:177. Fastigheten Altuna 2:8 har under året aktiverat en investering avseende byte hangarportar.

Därtill så pågår flertalet underhålls och investeringsprojekt.

Koncernens utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamhetsåret 2023 är koncernens nionde verksamhetsår.

Nettoomsättning och resultat

Årets resultat före skatt minskade till -228 Mkr (229 Mkr). Minskningen är i huvudsak hänförligt till värdeförändringen av fastigheterna. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på ändrade avkastningskrav.

Hyresintäkterna uppgick till 459 Mkr (419 Mkr) och driftnettot till 382 Mkr (349 Mkr).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -475 Mkr (-52 Mkr) och beror främst på ändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade till 6,21 % (5,83 %).

Värdet i derivatportföljen uppgick per balansdag till 51,5 Mkr (93,1 Mkr) och avser i sin helhet räntederivat.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Likviditet och finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 3 655 Mkr (4 061 Mkr) och soliditeten till 56,5 % (55,4 %). Koncernens externa upplåning uppgick till 2 650 Mkr (3 040 Mkr). Vid utgången av året finns en outnyttjad kontokredit om 150 Mkr (100 Mkr) samt ett outnyttjat ramlån om 350 Mkr.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 261 547 Tkr (286 807 Tkr). Förändringen av rörelsekapitalet är en följd av hyresinbetalningar som är gjorda vid årsskiftet, minskade leverantörsskulder, vilket medfört att rörelsekapitalet minskat med -17 477 Tkr. Kassalikviditeten är 41 Mkr (361 Mkr).

Investeringar

Koncernen har genomfört mindre investeringar i olika projekt under året uppgående till ca 65 Mkr (37 Mkr). Se även under punkten väsentliga händelser ovan.

Vakanser

Koncernens vakansgrad, andel av yta exklusive yta för Ad-hoc uthyrning samt utvecklingsyta var på balansdagen 8,7 %.

JB *JD*

JK

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Marknad

SAI koncernen bedriver sin verksamhet i anslutning till flygplatserna genom att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler till aktörer med inriktning mot service, logistik och underhåll. SAI koncernen har i och med sitt breda kontaktnät inom flygplatsverksamhet möjlighet att tillmötesgå olika hyresgästers önskemål och efterfrågan på ändamålsenliga lokaler.

Swedavia och Alecta är involverade i bolagets utveckling. Långsiktigt kan bolagets balansräkning växa genom nya investeringar i anslutning till flygplatserna. SAI koncernen har idag goda möjligheter att möta nya önskemål från blivande och befintliga hyresgäster.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter (Tkr)	459 206	419 164	414 304	415 291	398 034
Rörelseresultat (Tkr)	-131 435	275 257	585 269	-2 721	471 977
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-228 051	228 786	543 758	-48 944	428 201
Balansomslutning (Tkr)	6 470 181	7 269 282	7 154 712	6 676 656	7 290 102
Soliditet (%) ⁽¹⁾	56,5%	55,4%	53,9%	51,8%	52,8%
Avkastning på eget kapital (%) ⁽²⁾	6,8%	6,9%	6,2%	7,2%	6,6%
Avkastning på totalt kapital (%) ⁽³⁾	3,8%	3,9%	3,4%	3,8%	3,5%

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

⁽²⁾ Årets resultat före skatt med återläggning av realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter / Eget kapital

⁽³⁾ Årets resultat före skatt med återläggning av realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter / Totala tillgångar

Moderbolaget

Omsättning uppgick till 0 Tkr (0 Tkr) och årets resultat till 146 Mkr (176 Mkr). Moderbolaget är ett kommanditbolag varför resultat efter finansnetto motsvarar årets resultat. I finansnettot ingår resultat ifrån andelar i koncernbolag om 146 Mkr (176 Mkr).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Året har präglats av en hög inflation och höjda räntor. Koncernen har påverkats i form av huvudsakligen höjda räntekostnader. Under kommande år spås räntan stabiliseras något, och sedan sänkas, vilket avspeglas i marknadens prissättning av swapräntor. Då räntekostnader är en hög kostnads-post för koncernen hanteras osäkerheten genom att bland annat teckna ränteswappar, för att räntesäkra portföljen framåt.

Rysslands invasion av Ukraina fortgår och har bidragit till oro i världen. Den pågående konflikten i Röda Havet kan bli långvarig och på sikt driva upp svenska priser. Allt mindre fraktvolymer går genom Suezkanalen och kostnaderna riskerar att öka kommande år.

AR *JK*

Risker

För att på bästa sätt uppnå koncernens mål behöver möjligheter och risker som påverkar verksamheten hanteras. All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter men hanteras riskerna felaktigt kan det få stora negativa konsekvenser i form av till exempel lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet.

En övergripande SWOT för bolaget framgår enligt nedanstående tabell.

Styrkor <ul style="list-style-type: none">• Starka finanser• Starka ägare• Korta beslutsvägar• Fastigheter med airside/landside• Säkerhets- och flygplatskompetens	Svagheter <ul style="list-style-type: none">• Fåtalet medarbetare• Konsult/system leverantörsberoende• Begränsad marknad• Eftersatt underhåll i vissa fastigheter• Betydande hyresvärde i få hyreskontrakt
Möjligheter <ul style="list-style-type: none">• Hyra ut vakanta lokaler till nya aktörer• Hyreshöjande investeringar i befintliga fastigheter• Nya fastighetsförvärv• Omställning av flyget såsom elektrifiering• AI – utvecklad teknik inom drift/förvaltning	Hot <ul style="list-style-type: none">• Värdenedgång av fastigheterna• Räntensk• Minskat resande/mindre flygfrakt• Myndighetsbeslut tex ökad flygskatt mm• Höga produktions- och elkostnader• El effektbrist• Materialbrist och långa leveranstider

IB

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Finansiella instrument och riskhantering

SAI koncernen förvaltar sitt kapital för att ge en långsiktig avkastning till ägarna. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1.50:1 (inklusive realiserade värdeförändringar). Belåningsgraden får ej överstiga 70 procent. SAI koncernens kapitalförsörjningskällor hänför sig till två källor; eget kapital och räntebärande skulder.

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell risksyrning samt beskrivning av tillämpning av säkringsredovisning finns i not 4, Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Notan innehåller även upplysningar och beskrivning av marknadsrisk, likviditets- och finansieringsrisk, och kredit- och motpartsrisk.

Icke-finansiella upplysningar

Personal

Organisationen bestod under året av nio funktioner vilka fördelar sig på VD, Ekonomichef, Business controller, Bolagsjurist, två Assets managers, två Tekniska förvaltare samt en Hyresadministratör. Vissa funktioner köps in såsom finanskonsultation, redovisningsfunktion och teknisk förvaltning.

Miljö

Koncernen arbetar med att minska miljöpåverkan. Översyn av tekniska system – energieffektivitet och elförbrukning – är områden som påverkar fastigheternas miljöbelastning och är prioriterat. Koncernen har satt upp mål för miljö och klimat för att minska utsläpp av växthusgasen koldioxid, minska energi och vattenanvändningen i våra fastigheter samt tillgodose samverkan med hyresgäster för miljöförbättrande åtgärder. Detta sker genom koncernens initiativ, "Gröna bilagor", vilken ingår som en bilaga i avtalet med de större hyresgästerna. Under året har koncernen fasat ut den sista kvarvarande oljeanläggningen.

Fastigheter som är under uppförande eller som genomgår en större ombyggnad skall normalt sett sträva efter att miljöklassas.

SAI koncernens kunder utgörs till stor del av transportbolag. För transportbolagen utökas antalet eldrivna transporter såsom flyg och lastbilar. Innovation, digitalisering och AI innebär möjligheter för SAI koncernen att till exempel möjliggöra en effektivare fastighetsförvaltning avseende energioptimering.

SAI koncernen har en Hållbarhetspolicy och arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor.

Avrundningar

Enskilda belopp avrundas till närmast heltal Tkr. Summeringar avrundas till närmast heltal Tkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

128 22

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Hysesintäkter	5	459 206	419 164
Övriga intäkter	6	5 686	84
		464 893	419 248
Driftskostnader	7	-98 593	-70 284
Övriga kostnader	8	-10 650	-10 903
Personalkostnader	9	-12 184	-10 696
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10, 16	-474 901	-52 108
Rörelseresultat		-131 435	275 257
Finansiella intäkter	11	5 383	3 007
Finansiella kostnader	12	-102 000	-49 478
Resultat före skatt		-228 051	228 786
Inkomstskatt	13	35 309	19 383
Årets resultat		-192 742	248 169
Resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare			

JB *SL*

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Årets resultat		-192 742	248 169
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultaträkningen:</i>			
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar		-41 461	99 156
Uppskjuten skatt på kassaflödessäkringar		8 568	-20 360
<i>Summa poster som kan komma att återföras till resultaträkningen</i>		<u>-32 893</u>	<u>78 795</u>
Övrigt totalresultat		-32 893	78 795
Årets totalresultat		-225 635	326 965
Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare			



**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	6 348 420	6 774 440
Derivatinstrument	23	51 517	93 110
Uppskjutna skattefordringar	13	10 387	-
Summa anläggningstillgångar		6 410 324	6 867 550
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	17	4 379	28 036
Övriga kortfristiga fordringar	18	6 632	11 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 339	1 417
Likvida medel	20	40 506	360 562
Summa omsättningstillgångar		59 857	401 732
SUMMA TILLGÅNGAR		6 470 181	7 269 282
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital	21	1 580 000	1 580 000
Säkringsreserv		41 355	74 248
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 033 783	2 406 525
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 655 138	4 060 773
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 27	2 650 000	-
Uppskjutna skatteskulder	13	-	34 918
Derivatinstrument	23	-	-
Summa långfristiga skulder		2 650 000	34 918
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	-	3 040 000
Leverantörsskulder		17 187	29 784
Aktuella skatteskulder		-	3 020
Övriga kortfristiga skulder		1 708	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	146 148	99 597
Summa kortfristiga skulder		165 044	3 173 591
Summa skulder		2 815 044	3 208 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 470 181	7 269 282

FB JA

10

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderbolaget			Summa eget kapital	
	Andelskapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2022	1 580 000	-	4 548	2 316 356	3 891 808
Årets resultat	-	-	248 169	248 169	248 169
Övrigt totalresultat					
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar	-	99 156	-	-	99 156
Uppskjuten skatt på kassaflödessäkringar	-	-20 360	-	-	-20 360
Summa totalresultat	-	78 795	248 169	248 169	326 965
Transaktioner med delägare:					
Uttag	-	-	-158 000	-158 000	-158 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	-	-158 000	-158 000	-158 000
Utgående balans per 31 december 2022	1 580 000	74 247	2 406 525	2 406 525	4 060 773
Ingående balans per 1 januari 2023	1 580 000	74 248	2 406 525	2 406 525	4 060 773
Årets resultat	-	-	-192 742	-192 742	-192 742
Övrigt totalresultat					
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar	-	-41 461	-	-	-41 461
Uppskjuten skatt på kassaflödessäkringar	-	8 568	-	-	8 568
Summa totalresultat	-	-32 893	-192 742	-192 742	-225 635
Transaktioner med delägare:					
Uttag	-	-	-180 000	-180 000	-180 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	-	-180 000	-180 000	-180 000
Utgående balans per 31 december 2023	1 580 000	41 355	2 033 783	2 033 783	3 655 138

Handwritten signature/initials

Handwritten mark

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-115 281	275 257
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		474 901	51 789
Finansiella poster, ränta och upplåningskostnad	-	92 134	39 700
Betald inkomstskatt		-5 939	-539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		261 547	286 807
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		23 656	52 578
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-1 838	56 305
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-12 597	-32 933
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		44 211	-30 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		314 979	332 474
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	16	-65 035	-32 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 035	-32 074
Finansieringsverksamheten			
Vinstuttag ägare		-180 000	-158 000
Amortering av lån	27	-3 040 000	0
Upptagning av lån	27	2 650 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-570 000	- 158 000
Årets kassaflöde		-320 056	142 400
Likvida medel vid årets början		360 562	218 162
Likvida medel vid årets slut	20	40 506	360 562

PR

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1	0
Rörelseresultat		<u>-1</u>	<u>-0</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	14	145 483	176 048
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	24	5
Resultat efter finansiella poster		<u>145 506</u>	<u>176 053</u>
Årets resultat		145 506	176 053

Moderbolaget saknar transaktioner i övrigt totalresultat. Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

(Tkr)

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernbolag	25	2 910 795	2 765 312
Fordringar hos koncernbolag	26	1 053 395	399 697
		<u>3 964 190</u>	<u>3 165 008</u>

Summa anläggningstillgångar 3 964 190 3 165 008

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernbolag	26	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	18	-	-
		<u>0</u>	<u>0</u>

Kassa och bank 20 760 737

Summa omsättningstillgångar 760 737

SUMMA TILLGÅNGAR 3 964 950 3 165 745

EGET KAPITAL OCH SKULDER 21

Eget kapital

Andelskapital		1 580 000	1 580 000
Balanserade vinstmedel		268 975	272 922
Årets resultat		145 506	176 053
Summa eget kapital		<u>1 994 481</u>	<u>2 028 975</u>

Långfristiga skulder

Skulder till koncernbolag	4	-	590 000
		<u>-</u>	<u>590 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernbolag	4	1 970 469	546 771
		<u>1 970 469</u>	<u>546 771</u>

Summa skulder 1 970 469 1 136 771

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 3 964 950 3 165 745

Handwritten initials and a checkmark.

Handwritten mark.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Andelskapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2022	1 580 000	430 922	2 010 921
Totalresultat			
Årets resultat	-	176 053	176 053
Summa totalresultat	-	606 975	606 975
Transaktioner med bolagsmän			
Uttag	-	- 158 000	- 158 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	158 000	- 158 000
Utgående balans per 31 december 2022	1 580 000	448 975	2 028 975
Ingående balans per 1 januari 2023	1 580 000	448 975	2 028 975
Totalresultat			
Årets resultat	-	145 506	145 506
Summa totalresultat	-	594 481	594 481
Transaktioner med bolagsmän			
Uttag	-	- 180 000	- 180 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	180 000	- 180 000
Utgående balans per 31 december 2023	1 580 000	414 481	1 994 481

RB W

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		145 506	176 053
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Resultatandel kommanditbolag		-145 483	-176 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		23	5
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		0	0
Ökning/minskning av rörelseskulder		1 970 470	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 970 493	5
Investeringsverksamheten			
Vinstuttag ägare			
Ökning/minskning långfristiga fordringar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Vinstuttag ägare		-180 000	-
Ökning/minskning långfristiga fordringar		-1 790 470	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 1 970 470	-
Årets kassaflöde		23	5
Likvida medel vid årets början		737	732
Likvida medel vid årets slut	20	760	737

KB

NOTER

Not 1 Allmän Information

Swedish Airport Infrastructure Holding KB ("SAI Holding KB") med organisationsnummer 969775-2609 är ett kommanditbolag registrerat i Sverige med säte i Sigtuna. Adressen till huvudkontoret är Swedish Airport Infrastructure Holding KB, 190 45 Stockholm-Arlanda. Koncernens verksamhet omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Koncernens sammansättning framgår i not 15.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för SAI Holding KB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2017 eller senare. SAI Holding KB har valt att inte tillämpa IFRS 8 Rörelsesegment i enlighet med undantagsreglerna för bolag som inte har värdepapper som är föremål för allmän handel.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Ingen av de ändringar som publicerats bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte få någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, SAI Holding KB och de bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Ett bestämmande inflytande föreligger när koncernen exponeras för, eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett bolag och kan använda sitt inflytande över bolaget till att påverka sin avkastning. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier och andelar som representerar mer än 50 % av rösterna.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterbolaget. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intäkter

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

Hysesintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrning av bolagets lokaler under operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende leasingavtal.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentlig överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal.

Koncernen som 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. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra (hyresrabatt) som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper (fort.)

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan 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. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats 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 så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

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 i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 16. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Räntekostnader som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- och ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Rantan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen. Äganderätten övergår vid från-/tillträde. Beräkning av realiserad värdeförändring framgår av redovisningsprinciper för intäkter från fastighetsförsäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.



Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper (fort.)

Finansiella instrument

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld till värderingskategorier enligt IFRS 9.

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller en finansiell skuld. Dessa omfattar poster såsom likvida medel, kundfordringar, leverantörsskulder, upplåning samt derivatinstrument.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor.

En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Det redovisade värdet efter nedskrivningar på tillgångar beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva räntan som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen. Borttagande av tillgången från balansräkningen sker vid en eventuell konkurs.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering beror på om derivatet identifierats som ett säkringsinstrument och, om så är fallet, karaktären hos den post som säkrats. Koncernen identifierar vissa derivat som säkring av en särskild risk som är kopplad till en redovisad skuld eller en mycket sannolik prognostiserad transaktion, kassaflödessäkring.

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/utbetalt 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 löpliden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

EB

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper (fort.)

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.

Övriga finansiella skulder

Räntebärande skulder och andra skulder 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 enligt koncernens redovisningsprincip för lånekostnader (se ovan).

Dervatinstrument

Koncernen ingår derivattransaktioner med syfte att hantera ränterisker. Dervatinstrument redovisas till verkligt värde, värdeökningar respektive -minskningar redovisas löpande som intakter respektive kostnader över övrigt totalresultat.

Se vidare not 4 för ytterligare information om koncernens risker och säkringsstrategier.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar säkringsredovisning för säkring av ränterisker. Vid säkringens ingång upprättar koncernen en dokumentation som beskriver koncernen riskhantering och riskhanteringsstrategi, förhållandet mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet, hur effektiviteten kommer att mätas och om säkringen förväntas vara effektiv. Koncernen innehar säkringsförhållanden i form av kassaflödessäkringar. Koncernens samtliga säkringsrelationer utgör kassaflödessäkringar.

Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument som är identifierade som en kassaflödessäkring redovisas till den del de är effektiva i övrigt totalresultat och de ackumulerade värdeförändringarna i säkringsreserven i eget kapital. När den prognostiserade transaktionen inträffar, överförs de ackumulerade värdeförändringarna som redovisas i säkringsreserven från eget kapital till resultaträkningen.

Säkringsredovisning upphör när säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning, koncernen häver identifieringen, den prognostiserade transaktionen förväntas inte längre inträffa, eller säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in. De värdeförändringar som redovisats i säkringsreserven i eget kapital kvarstår tills dess att den prognostiserade transaktionen påverkar resultaträkningen eller inte längre förväntas inträffa. Därefter överförs värdeförändringarna till resultaträkningen.

Avsättningar

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

Det belopp som avsätts utgör 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, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatt

Skyldigheten att erlägga fastighetsskatt redovisas som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

20 JK

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper (fort.)

Rörelsesegment

SAI har valt att inte tillämpa IFRS 8 Rörelsesegment i enlighet med undantagsreglerna för bolag som inte har värdepapper som är föremål för allmän handel.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktar sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för koncernbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernbolag. Resultatandel från kommanditbolag redovisas i resultaträkningen med en motsvarande justering av redovisat värde på andelar i kommanditbolag.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Moderbolaget tillämpar säkringsredovisning vad gäller ingångna derivatavtal som utgörs av ränteswappar. Moderbolaget bedömer att säkringsrelationen är effektiv om säkringsinstrumentet i hög utsträckning motverkar värdoförändringar hänförliga till förändringar i kassaflöden hänförliga till den säkrade risken. Om säkringsrelationen är effektiv redovisas värdet på ränteswapparna "off balance" och enbart den så kallade kupongräntan redovisas i resultaträkningen och periodiseras när det finns upplupna räntor på bokslutsdagen.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och redovisade belopp av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader vid upprättande av rapportering enligt IFRS. Uppskattningar och antaganden som baseras på faktorer under rådande förhållanden bedöms vara rimliga.

Verkligt utfall kan avvika från tidigare gjorda bedömningar, varför uppskattningar och bedömningar utvärderas regelbundet. Förändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs, om det endast påverkar denna period, eller i den period förändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell och framtida perioder.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Den för SAI Holding KB mest väsentliga bedömning och uppskattning som kan ge en betydande påverkan både på koncernens resultat och finansiella ställning är värdering av förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver en bedömning av framtida kassaflöden samt att en rimlig diskonteringsfaktor (avkastningskrav) fastställs. Hela fastighetsbeståndet är externt värderat av Cushman & Wakefield och CBRE med värderingstidpunkt december 2023. Totalt värde på fastighetsbeståndet uppgår till 6 348 (6 774) Mkr.

Vid årsskiftet har en intern analys skett avseende förändringar på marknaden och i beståndet för perioden fram till och med 31 december 2023. SAI Holding KB har gjort analyser av hyresbeståndet, framtida vakanser, planerat underhåll, avkastningskrav och gjort bedömningen att det inte finns anledning att revidera befintlig värdering. De antaganden och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering beskrivs vidare i not 16.

2024050310047

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagsmännen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för de finansiella riskerna fastställs av bolagsmännen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisker

Ränterisker

Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor påverkar koncernens räntenetto negativt. Ränterisk beräknas med utgångspunkt i koncernens utestående räntebärande skuld inklusive derivatinstrument. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögröriga. För att minska känsligheten för räntehöjningar arbetar SAI Holding KB aktivt med räntesäkringar genom ränteswappar. Koncernens målsättning är att skuldportföljens räntekänslighet i görligaste mån ska spegla tillgångarnas och den operativa verksamhetens räntekänslighet, detta för att minimera ränteförändringars negativa effekt på verksamheten. På balansdagen uppgår ränteswapparna till ett nominellt belopp om 1 100 (1 100) Mkr med ett verkligt värde om 51,5 (93,1) Mkr. Räntebindningen i upplåningen inklusive ränteswappar uppgår per balansdagen till 1,1 (1,3) år. Beaktat dessa säkringar skulle en förändring av räntenivån med +/- 1 % påverka det finansiella resultatet för år 2024 med 15,7 Mkr.

Valutarisker

Med valutansk avses risken att valutakursförändringar påverkar koncernens balans- eller resultaträkning negativt. Målsättningen är att begränsa dessa effekter och den strategi som tillämpas är att endast tillåta upplåning i svenska kronor och att vid behov valutasäkra framtida större valutaflöden. Då koncernens in- och utflöden huvudsakligen består av SEK är koncernen i begränsad omfattning påverkad av förändringar i valutakurser.

Policyn stipulerar att kontrakterade nettoflöden över motvärdet av 5 MSEK per valuta ska säkras till nivåer om minimum 75 % och maximum 100 % av den underliggande exponeringen.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Finanspolicyn anger att SAI Holding KB ska säkerställa att koncernen alltid har tillgång till kort och långfristig finansiering och se till att koncernen har tillräcklig likviditet för att fullfölja framtida betalningsförpliktelser. Refinansieringsrisken ska begränsas och goda förutsättningar för nyanskaffning av kapital säkerställas, genom att behovet av diversifierade upplåningsinstrument och motparter ständigt utvärderas. Koncernen använder sig av koncernkontostruktur för att på bästa sätt nyttja befintlig likviditet inom bolaget.

För att reducera likviditets- och finansieringsrisken ska koncernen enligt finanspolicyn vid varje givet tillfälle ha en likviditetsbuffert uppgående till minst 200 Mkr. Likviditetsbufferten definieras som summan av likvida medel, outnyttjade kreditfaciliteter och korta finansiella placeringar.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stamma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Den genomsnittliga löptiden för räntebärande skulder uppgick per 31:a december 2023 till 4 år. Vid denna tidpunkt fanns även en outnyttjad kontokredit om 150 Mkr.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella Instrument (fort.)

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	2 650 000	-	2 650 000
Derivatinstrument	-	-	- 40 639	- 10 878	- 51 517
Leverantörsskulder	17 187	-	-	-	17 187
Upplupna skulder till leverantörer	21 107	-	-	-	21 107
Summa	38 294	-	2 609 361	- 10 878	2 636 777

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernbolag	1 970 469	-	-	-	1 970 469
Summa	1 970 469	-	-	-	1 970 469

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	3 040 000	-	-	3 040 000
Derivatinstrument	-	-	- 73 241	- 19 869	- 93 110
Leverantörsskulder	29 784	-	-	-	29 784
Upplupna skulder till leverantörer	17 391	-	-	-	17 391
Summa	47 176	3 040 000	- 73 241	- 19 869	2 994 065

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernbolag	-	546 771	590 000	-	1 136 771
Summa	-	546 771	590 000	-	1 136 771

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens tillgodohavanden på bank samt när koncernens derivatinstrument har ett för koncernen positivt verkligt värde.

Koncernen innehar hyresfordringar på ett stort antal hyresgäster. Koncernen bedömer att redovisat värde för hyresfordringar återspeglar bolagsledningens bästa bedömning av hyresfordringar som kommer att inflyta.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Derivatinstrument med positiva värden	51 517	93 110
Hyresfordringar	4 379	28 038
Likvida medel	40 506	360 562
Maximal exponering för kreditrisk	96 403	481 708

RB JA

h

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument (fort.)

Värdering och kategorisering av finansiella instrument

Koncernen tillämpa säkringsredovisning i enlighet med IAS39 vilket innebär att derivatinstrument värderas till verkligt värde i balansräkningen (OCI). Aktuella räntederivat värderas enligt värderingskategori nivå 2 med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

	Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
31 december 2023		
Finansiella tillgångar		
Hyres- och kundfordringar	4 379	4 379
Lånefordringar	-	-
Likvida medel	40 506	40 506
Derivatinstrument	51 517	51 517
Summa finansiella tillgångar	96 403	96 403

	Finansiella skulder värderat till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	2 650 000	2 650 000
Leverantörsskulder	-	17 187	17 187
Upplupna skulder till leverantörer och övriga låneskulder	-	21 107	21 107
Summa finansiella skulder	-	2 688 294	2 688 294

	Finansiella tillgångar värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
31 december 2022		
Finansiella tillgångar		
Hyres- och kundfordringar	28 036	28 036
Lånefordringar	-	-
Likvida medel	360 562	360 562
Derivatinstrument	93 110	93 110
Summa finansiella tillgångar	481 708	481 708

	Finansiella skulder värderat till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	3 040 000	3 040 000
Derivatinstrument	-	-	-
Leverantörsskulder	-	29 784	29 784
Upplupna skulder till leverantörer och övriga låneskulder	-	17 391	17 391
Summa finansiella skulder	-	3 087 175	3 087 175

Det har inte skett några omklassificeringar mellan värderingskategorierna ovan under perioden

Finansiell kreditrisk

Kreditrisken för finansiella transaktioner uppstår när koncernen placerar likvida medel samt när koncernen ingår avtal avseende finansiella instrument med banker. Den maximala kreditrisken utgörs av det redovisade värdet på de finansiella tillgångarna inklusive derivat med positiva marknadsvärden.

Koncernens policy är att arbeta med banker med god kreditrating och SAI Holding KB har ingått ISDA-avtal med sina motpartsbanker.

Kvittningsinformation

Koncernen har inga nettade poster i balansräkningen

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

128 JL

19

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument (fort.)

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till ägarna.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

Per räkenskapsårets utgång uppgår skuldsättningsgraden till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplåning	2 650 000	3 040 000	-	-
Minus likvida medel	- 40 506	- 360 562	- 760	- 737
Nettoskuld	2 609 494	2 679 438	- 760	- 737
Totalt eget kapital	3 655 138	4 060 773	1 994 481	2 028 975
Totalt kapital	6 264 632	6 740 211	1 993 721	2 028 238
Skuldsättningsgrad	42%	40%	0%	0%

RB / J

h

2024031049

Not 5 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter.

Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	454 113	425 171
Senare än ett år men inom fem år	1 769 555	1 666 463
Senare än fem år	1 307 992	1 336 409
Summa	3 531 660	3 428 043

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Erhållna skadestånd	-	-
Periodiserade övriga intäkter	-	-
Övrigt	5 686	84
Summa	5 686	84

Not 7 Driftskostnader

	Koncernen	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
EI	-26 081	-27 509
Reparation och underhåll	-11 947	-15 240
Värme	-25 311	-22 806
Fastighetsskötsel	-12 262	-10 358
Fastighetsskatt	-1 755	-1 375
Renhållning	-2 417	-2 240
Avyttringar inventarier	-16 154	0
Vatten	-1 478	-1 524
Övrigt	-1 189	10 768
Summa	-98 593	-70 284

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31	2023-01-01--2023- 12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
	KPMG	KPMG	KPMG	KPMG
Revisionsuppdrag	-500	-475	-	-
Revisionsnära tjänster	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	-500	-475	-	-

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

Not 9 Upplysning om anställda

	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Medelantalet anställda		
Moderbolag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Dotterbolag		
Män	6	4
Kvinnor	2	3
Koncernen totalt	8	7

	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Könsfördelning i koncernen för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter		
Män	3	3
Kvinnor	1	1
Övriga ledande befattningshavare		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
VD		
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Koncernen totalt	5	5

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31	2023-01-01--2023- 12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar				
Styrelse* och andra ledande befattningshavare	1 762	1 649	-	-
Övriga anställda	5 794	5 046	-	-
Summa	7 556	6 695	-	-

* Inga ersättningar har utbetalats till styrelsen under åren.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31	2023-01-01--2023- 12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Sociala kostnader och pensionskostnader				
Pensionskostnader till styrelse* och andra ledande befattningshavare	502	494	-	-
Pensionskostnader till övriga anställda	824	789	-	-
Sociala kostnader	2 780	2 116	-	-
Summa	4 106	3 399	-	-

* Inga ersättningar har utbetalats till styrelsen under åren.

Not 10 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 16 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

23 22

6

Not 11 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31	2023-01-01--2023- 12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Ränteintäkter	5 383	3 007	24	5
Summa finansiella intäkter	5 383	3 007	24	5

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras som ingår i posten likvida medel.

Not 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31	2023-01-01--2023- 12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Räntekostnader	-99 512	-47 160	-	-
Finansieringskostnader	-2 469	-208	-	-
Övriga finansiella kostnader	-18	-2 110	-	-
Summa finansiella kostnader	-102 000	-49 478	-	-

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Inga lånekostnader hänförliga till ombyggnationer har aktiverats under året.

ES JU

ES

Not 13 Skatt

	Koncernen	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Aktuell skatt	-1 428	-3 559
Uppskjuten skatt	36 737	22 942
Total skatt	35 309	19 383

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

Avstämning effektiv skatt

	Koncernen			Koncernen	
	(%)	2023-01-01-- 2023-12-31		(%)	2022-01-01-- 2022-12-31
Resultat före skatt		-228 051		228 786	
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 20,6 % (20,6%)	-20,6%	46 978	-20,6%	-47 130	
Skatteeffekt av					
Skattemässigt resultat till ägande bolag	-22,3%	50 851	25,3%	57 864	
Ej skattepliktig värdeförändring förvaltningsfastighet	42,9%	-97 830	-4,7%	-10 734	
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-80	0,0%	7	
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	14	0,0%	3	
Förändring av temporära skillnader	-16,1%	36 737	10,0%	22 942	
Skatt hänförlig till tidigare år	0,6%	-1 362	-1,6%	-3 569	
Redovisad effektiv skatt	-15,5%	35 309	8,5%	19 383	

Uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat uppgår till - 8 568 tkr (20 360) tkr och avser värdeförändring på derivat.

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Koncernens uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avser följande poster:

	Koncernen	
	2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Fastighet	- 225	-
Derivat	10 612	- 19 181
Uppskjuten skattefordran	10 387	- 19 181
Uppskjuten skatteskuld		
Fastighet	-	- 14 262
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver etc	-	- 1 475
Uppskjuten skatteskuld	-	- 15 738
Netto, uppskjuten skatt	10 387	- 34 918

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (20,6%).

Not 14 Resultat från andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	2023-01-01--2023-12-31	2022-01-01--2022-12-31
Resultatandel kommanditbolag	145 483	176 048
Resultatandel kommanditbolag från föregående år	-	-
Summa	145 483	176 048

Not 15 Koncernens sammansättning

Koncernens sammansättning per 31 december 2023.

Namn	Org.nr	Land	Verksamhet	Innehav (%)
Swedish Airport Infrastructure Holding KB	969775-2609	Sverige	Moderbolag	100
Swedish Airport Infrastructure AB	559170-5305	Sverige	Holding	100
Swedish Airport Infrastructure KB	969787-1144	Sverige	Holding	100
Swedish Airport Infrastructure Komplementär AB	559012-5216	Sverige	Holding	100
Altuna Hangar KB	969655-5706	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Landvetter Hangar KB	969655-7322	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Landvetter Cargo Terminal KB	969655-6605	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Nordic Airport Properties KB	969673-0143	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Swedish Airport Infrastructure MidCo AB	559012-5208	Sverige	Holding	100
Tor Viking Holding AB	556891-0615	Sverige	Holding	100
Tor Viking Sverigehuset AB	556891-5523	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Tor Viking Flygfastigheter AB	556891-5556	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Fastighets AB Skogsvalvet	556470-2180	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Logistic 3 Landvetter AB	556896-0586	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100

23



Not 16 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	6 774 440	6 789 790
Investeringar i fastigheterna	65 035	32 074
Återföring av aktiveringar	- 16 154	4 684
Orealiserade värdeförändringar	- 474 901	- 52 108
Utgående verkligt värde	6 348 420	6 774 440

Väsentliga åtaganden

Inga väsentliga åtaganden under året.

Värderingsmodell

Vid varje halv- och helårsskifte värderas SAI:s hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. I december 2023 utförde Cushman&Wakefield (C&W) & CBRE värderingen. C&W & CBRE:s underlag för värderingarna utgörs av den information SAI lämnat om fastigheterna. Informationen består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar samt underhåll och reparationer. Därutöver använder C&W, CBRE också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassallödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassallödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Eventuella byggrätter har ej redovisats då dessa inte anses ha ett reellt marknadsvärde innan detaljplan har fastställts eller bygglov erhållits.

Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll och investeringar.

Årets realiserade värdeförändringar uppgår till -474 901 tkr (-52 108 Tkr). Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på ökade yielder. I SAI KBs värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet till 6,21 % (5,83) %.

Värderingsantaganden

Hyresnivå kr/kvm	1 789
	6,21
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,20
Årlig inflation, %	2,00
Framtida inflationsantagande, %	2,00
Viktad kalkylränta, %	7,82
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,52

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Direktavkastning	+ 0,5 %	- 139 521
Direktavkastning	- 0,5 %	163 396
Hyresintäkt	+/- 50 kr/kvm	+/- 69 219
Vakansgrad	+/- 1 %	+/- 22 270

LB JA

A

Not 17 Hyresfordringar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	4 811	28 468
Reserv för osäkra fordringar	- 432	-432
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	4 379	28 036

bolagsledningen bedömer att redovisat värde för kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar, överensstämmer med verkligt värde.

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	- 432	- 12 203
Årets reservering för osäkra kundfordringar	-	11 771
Återföring av utnyttjade belopp	-	-
Summa reserv osäkra fordringar	-432	-432

Koncernen	2023-12-31		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Aldersanalys kundfordringar			
Ej förfallna	2 694	-	2 694
Förfallna 30 dagar	-	-	-
Förfallna 31-60 dagar	3	-	3
Förfallna 61-90 dagar	-	-	-
Förfallna > 90 dagar	2 114	- 432	1 682
Summa	4 811	- 432	4 379

Koncernen	2022-12-31		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Aldersanalys kundfordringar			
Ej förfallna	6 555	-	6 555
Förfallna 30 dagar	8	-	8
Förfallna 31-60 dagar	7	-	7
Förfallna 61-90 dagar	30	-	30
Förfallna > 90 dagar	21 868	- 432	21 436
Summa	28 468	- 432	28 036

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	1 794	1 429	-	-
Övriga skattefordringar	974	6 412	-	-
Övriga fordringar	3 864	3 877	-	-
Summa	6 632	11 718	-	-

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda finansieringskostnad	-	-
Förutbetalda driftskostnader	8 339	1 417
Summa	8 339	1 417

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassamedel	40 506	360 562	760	737
Summa	40 506	360 562	760	737

Koncernen innehar en checkräkningskredit om 150 000 (100 000) Tkr. Vid årets utgång var checkräkningskrediten ej utnyttjad samt ett ramlån om 350 Mkr.

R2 Ju

A

Not 21 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets delägare består av andelskapital, säkringsreserv, balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Koncernens balanserade vinstmedel uppgår till 2 033 783 Tkr (2 406 525 Tkr).

Säkringsreserv

Reserven för kassaflödessäkring består av netto värdeförändringar av räntederivat och uppskjuten skatt. Säkringsredovisning innebär att värdeförändringen har förts mot eget kapital i balansräkningen via övrigt totalresultat.

Moderbolaget

Eget kapital i moderbolaget fördelas lika mellan kommanditdelägarna efter att kostnadstäckning uppnåtts för komplementären.

Not 22 Skulder till kreditinstitut

		Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kreditgivare	Förfallodag				
Nordea	2026-05-17	1 325 000	1 520 000	-	-
Swedbank	2026-05-17	1 325 000	1 520 000	-	-
Summa		2 650 000	3 040 000	-	-

Den genomsnittliga löptiden på lånen uppgår per den 31 december till 2,3 år med en genomsnittlig ränta om 4,5 %. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i dotterbolagens fastigheter. Lånevillkoren innefattar två kovenanter, med villkor om räntetäckningsgrad och lån i förhållande till fastighetsvärdet.

Not 23 Derivatinstrument

Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde:

	2023-12-31		2022-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Nordea	5 166	-	9 626	-
Swedbank	46 351	-	83 484	-
Summa	51 517	-	93 110	-

Värdering har skett enligt nivå 2, IFRS 13.

Samtliga derivatavtal avser ränteswappar. På balansdagen uppgår ränteswapparna till ett nominellt belopp om 1 100 Mkr (1 100) med ett verkligt värde om 52 Mkr (93 Mkr). Räntebindningen uppgår per balansdagen till 1,1 år (1,4 år).

Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärde av bedömda framtida kassaflöden baserat på aktuell marknadsränta.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	124 291	81 004	-	-
Upplupna räntekostnader	17 223	12 740	-	-
Upplupna driftkostnader	3 884	4 651	-	-
Övrigt	750	1 202	-	-
Summa	146 148	99 597	-	-

Not 25 Andelar i koncernbolag

		Moderbolaget			
		2023-12-31	2022-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		2 765 312	2 589 264		
Omklassificering		-	-		
Resultatandel från kommanditbolag		145 483	176 048		
Utgående anskaffningsvärde		2 910 795	2 765 312		
				Redovisat värde	
				2023-12-31	2022-12-31
Dotterbolag	Antal andelar	Säte			
Direktägda					
Swedish Airport Infrastructure KB (969787-1144)	99,90%	Sigtuna	2 908 726	2 763 242	
Swedish Airport Infrastructure AB (559170-5305)	100,00%	Sigtuna	2 069	2 069	
Summa			2 910 795	2 765 311	
Indirekt ägda					
		Säte	Eget kapital	Arets resultat	
Swedish Airport Infrastructure MidCo AB (559012-5208)		Sigtuna	13 171	-260	
Swedish Airport Infrastructure Komplementär AB (559012-5216)		Sigtuna	7 455	639	
Tor Viking Holding AB (556891-0615)		Sigtuna	18 105	-290	
Tor Viking Sverigehuset AB (556891-5523)		Sigtuna	55 051	251	
Tor Viking Flygfastighet AB (556891-5556)		Sigtuna	25 618	-6 138	
Logistic 3 Landvetter AB (556896-0586)		Sigtuna	8 121	1 611	
Fastighets AB Skogsvälvat (556470-2180)		Sigtuna	18 596	-402	
Altuna Hangar KB (969655-5706)		Sigtuna	1 019 102	101 464	
Landvetter Hangar KB (969655-7322)		Sigtuna	-3 715	-6 851	
Landvetter Cargo Terminal KB (969655-6605)		Sigtuna	35 379	4 152	
Nordic Airport Properties KB (969673-0143)		Sigtuna	616 769	71 744	
Summa			1 813 652	165 920	

* Eget kapital samt arets resultat för indirekt ägda bolag avser senast fastställda bokslut

Not 26 Fordringar hos koncernbolag

Finansiella anläggningstillgångar

		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde		399 697	399 697
Tillkommande fordringar		653 698	0
Utgående redovisat värde		1 053 395	399 697

Kortfristiga fordringar

		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde		-	-
Tillkommande fordringar		-	-
Reglerade fordringar		-	-
Utgående redovisat värde		-	-

Not 27 Avstämningar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2023-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflöde	2022-12-31
Amortering av lån	-	-	3 040 000	3 040 000
Upptagning av lån	2 650 000	2 650 000	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 650 000	-	390 000	3 040 000

Koncernens räntedenvat är ej kassaflödespåverkande.

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 581 519	1 584 322	-	-
Summa	1 581 519	1 584 322	-	-

Not 29 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Swedavia Real Estate AB	-	-	-	-
Swedavia AB	163 240	119 047	-	-
Summa	163 240	119 047	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Swedavia AB	39 484	42 430	-	-
Swedavia Energi AB	-	71	-	-
Summa	39 484	42 501	-	-

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

Fordringar till följd av försäljning av varor och tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Swedavia AB	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Skulder till följd av försäljning av varor och tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Swedavia AB	3 921	4 336	-	-
Swedavia Energi AB	-	-	-	-
Summa	3 921	4 336	-	-

Försäljning och inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

AB JA

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Stockholm den 9 april 2024



Torbjörn Blücher
Swedish Airport Infrastructure AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2024
KPMG AB



Alexander Tistam
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsmännen i Swedish Airport Infrastructure Holding KB, org. nr 969775-2609

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Swedish Airport Infrastructure Holding KB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas 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), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

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 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 vårt uttalande.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Företagsledningen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 företagsledningen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om företagsledningen 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i företagsledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att företagsledningen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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 företagsledningen 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av företagsledningens förvaltning för Swedish Airport Infrastructure Holding KB för år 2023.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 vårt uttalande.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag och bolagsavtalet.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon i företagsledningen i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Stockholm den 9 april 2024

KPMG AB

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor