

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2022-01-01--2022-12-31

för

Söderport Property Investment AB

559194-8681

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Redovisningsprinciper och noter	14

Söderport Property Investment AB
559194-8681

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR Söderport Property Investment AB

Styrelsen och verkställande direktören för Söderport Property Investment AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Söderport Property Investment AB ska direkt eller via dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger samtliga aktier i Söderport Holding AB och Söderport Under AB som bedriver verksamhet genom sina helägda dotterbolag. Koncernen omfattade vid årsskiftet 83(69) helägda dotterbolag samt även Torslanda Property Investment AB (publ) som ägs till 99,02%. Torslanda Property Investment AB (publ) bedriver verksamhet genom 14 (15) helägda dotterbolag. Totalt äger koncernen 84 (83) fastigheter med en uthyrningsbar area om 769 472 (742 521) kvadratmeter. Vid årsskiftet återfanns 65% av Söderports uthyrningsbara area i Stockholm varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerfastigheter. Resterande 35 % av den uthyrningsbara arean utgjordes av kontors- och lagerfastigheter i Alingsås, Askim, Göteborg, Helsingborg, Kungälv, Malmö, Olofström och Partille.

Bolaget har sitt huvudkontor i AB Sagax lokaler på Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Söderport Property Investment blev koncernmoder i Söderport -koncernen i juni 2021. För räkenskapsåret 2021 upprättades koncernredovisning endast i dotterbolaget Söderport Holding AB. För räkenskapsåret 2022 upprättas koncernredovisning i Söderport Property Investment AB. Som jämförelsetal för 2021 redovisas konsoliderade siffror avseende kalenderåret 2021.

Den 8 november 2022 offentliggjorde dotterbolaget Västerport Holding AB efter uppkommen budplikt ett offentligt uppköpserbud till aktieägarna i Torslanda Property Investment AB (TPI) om att överlåta samtliga sina aktier i TPI till Västerport Holding AB (Västerport) mot ett kontant vederlag om 18 kronor per aktie. Det totala värdet av erbjudandet, baserat på de 7 674 302 aktier i TPI som inte ägdes av Västerport när erbjudandet offentliggjordes uppgår till 138 miljoner. Uttalande från den oberoende budkommittén rekommenderade aktieägarna i att acceptera det offentliga uppköpserbudet om 18 kronor per aktie. Detta med beaktande av ett värderingsutlåtande från Öhrlings PricewaterhouseCoopers samt att Västerports framtida affärsstrategi inte för närvarande innehåller några väsentliga förändringar avseende TPI's anställda eller för verksamheten på de platser där verksamheten bedrivs.

Efter acceptfristens utgång den 21 december 2022 blev utfallet att Västerport innehar 56 265 526 aktier i TPI, motsvarande 99,02 % av totala antalet aktier och röster i TPI. Västerport kommer att påkalla tvångsinlösen av de resterande aktierna. Mot bakgrund av detta har styrelsen för TPI beslutat att ansöka om avnotering av Bolagets aktier från Nasdaq First Growth Market. Avnoteringen blev godkänd i januari 2023 och sista dagen för handel var 18 januari 2023.

Under 2022 har en fastighet Skogskarlen 2 i Solna förvärvats i koncernen.

Ägare

Söderport Property Investment AB ägs till 50 % av dotterbolag till AB Sagax (publ) samt till 50 % av dotterbolag till Nyfosa AB. Samarbetet mellan Sagax och Nyfosa styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport.



Söderport Property Investment AB
559194-8681

Marknadsvärde på fastigheter

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick vid årsskiftet till 14 196 (12 882) miljoner kronor.
Direktavkastningen uppgick till 5,2(5,4) % vilket ligger i nivå med föregående år.

Investeringar

Under 2022 uppgick nettoinvesteringarna till 663 miljoner kronor bestående av fastighetsförvärv om 452 miljoner kronor, investeringar i befintliga bestånd om 211 miljoner kronor.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Hyresvärdet uppgick till 1 068 (900) miljoner kronor vid årsskiftet. Förändringen beror främst på fastighetsförvärv under året.

Motsvarande 65 % av Söderports hyresvärde återfanns i Stockholm den 31 december 2022. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 47 (43) miljoner kronor vid årets slut, vilket motsvarar en vakansgrad om 4,4(4,8) %. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 19,0(21,4) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 99 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut.

Den genomsnittliga återstående löptiden är 4,2 (4,8) år på hyresavtalen.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 273(386) miljoner kronor. Checkräkningskredit om totalt 30 miljoner kronor var utnyttjad per årsskiftet.

Den räntebärande nettoskulden vid årets utgång uppgick till 48,9 (48,2) % av fastigheternas marknadsvärde. Den totala kreditfaciliteten uppgick vid årsskiftet till 2 902 (3 963) miljoner kronor varav kvar att utnyttja uppgick till 1 000 miljoner kronor. Kreditfaciliteten löper till 2024 och är revolverande. Låneutrymnet kan användas för finansiering av investeringar i det kvarvarande beståndet eller för förvärv av fastigheter samt för generella finansieringsbehov inom ramen för löpande verksamhet.

2 191 miljoner kronor är räntesäkrat via fem nominella ränteswappar med olika löptider. Vid årsskiftet uppgick värdet till 152 (-124) miljoner kronor för räntederivat. Koncernen innehar även sju avtal om räntetak med varierande löptider.

Miljö

Koncernen har endast i mycket begränsad omfattning och för branschen normalt förekommande tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap § 6 miljöbalken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skatteverket har i december 2020 nekat koncernbolaget Söderport Fastigheter AB avdrag om 195 Mkr för kapitalförlust vid stängning av swapavtal som inte reglerats kontant. Skatteverket anser att beskattningstidpunkten för kapitalförlust vid stängning av ränteswap inträder vid betalningstidpunkten och att betalning inte skett när förlusten i ett swapavtal betalas genom nya åtaganden i andra swapavtal. I januari 2021 överklagade bolaget Skatteverkets beslut. Överklagandet avslogs av Förvaltningsrätten i mars 2022. Bolaget överklagade Förvaltningsrättens dom till Kammarrätten. Överklagandet avslogs av Kammarrätten i mars 2023. Bolaget har ansökt om prövningstillstånd i Högsta Förvaltningsdomstolen i april 2023. Bolaget har haft anstånd med betalning av skatt enligt omprövningsbeslut avseende beskattningsår 2018 och 2019. Skatteverket har meddelat att anstånden upphör efter domen från Kammarrätten. Skatt som förfaller till betalning inklusive ränta uppgår till 29,3 Mkr inklusive ränta. I det fall Bolaget inte erhåller prövningstillstånd och om Skatteverkets beslut för Bolaget skulle fastställas av Högsta Förvaltningsdomstolen belastas resultatet med ytterligare 14,2 Mkr avseende uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott som uppstod vid stängning av swapavtal. Totalt belastas resultatet med 43,5 Mkr. Några övriga skatteprocesser föreligger ej.

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, KSEK	906 596	852 642	818 181	708 194
Direktavkastning (1)	5,2%	5,4%	5,7%	5,2%
Förvaltningsresultat, KSEK	491 813	503 685	466 227	383 623
Belåningsgrad (2)	46,1%	45,4%	50,8%	51,2%

(1) Periodens driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

(2) Räntebärande skulder / Totala tillgångar

Moderbolaget

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 696 422 KSEK. Utdelning till bolagets aktieägare beslutad på extra stämma under året uppgick till 670 000 KSEK. Koncernbidrag har erhållits om 788 KSEK.

Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel	2 295 653 740
Årets resultat	696 422 154
	<u>2 992 075 894</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

2 992 075 894

2 992 075 894

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (KSEK) där ej annat anges.

Söderport Property Investment AB
559194-8681

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

KSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	2	906 596	852 642
Övriga rörelseintäkter	9	2 214	1 207
Fastighetskostnader	3, 7	-168 805	-155 030
Driftnetto		740 005	698 819
Central administration	4,6,7,8	-33 763	-29 251
Finansiella intäkter	10	414	479
Finansiella kostnader	10	-214 843	-166 362
Förvaltningsresultat		491 813	503 685
Värdoförändringar fastigheter, realiserade		16 480	3 529
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	12	654 266	1 480 342
Värdoförändringar på finansiella instrument, realiserade		0	176
Värdoförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18	275 882	98 612
Resultat före skatt		1 438 441	2 086 344
Skatt på årets resultat	11	-289 424	-186 221
Årets resultat		1 149 017	1 900 123
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat för året		1 149 017	1 900 123
<i>Årets resultat och totalresultat är hänförligt till:</i>			
<i>Moderbolagets aktieägare</i>		<i>1 064 405</i>	<i>1 811 404</i>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		<i>84 612</i>	<i>88 719</i>
		1 149 017	1 900 123

Söderport Property Investment AB
559194-8681

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING
KSEK**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 22	14 196 600	12 882 400
Leasingavtal nyttjanderätt	12	286 261	303 699
		14 482 861	13 186 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Finansiella derivat	18	152 929	-
		152 929	0
Summa anläggningstillgångar		14 635 790	13 186 099
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		1 172	1 676
Övriga kortfristiga fordringar	14	67 600	53 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69 002	52 546
		137 774	107 365
Kassa och bank		273 336	386 162
Summa omsättningstillgångar		411 110	493 527
SUMMA TILLGÅNGAR		15 046 900	13 679 626



Söderport Property Investment AB
559194-8681

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING**

KSEK

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Balanserad vinst inkl årets resultat		5 761 234	4 979 426
		5 761 334	4 979 526
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 761 334	4 979 526
Innehav utan bestämmande inflytande		17 251	311 698
Summa eget kapital		5 778 585	5 291 224
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 22	6 292 586	6 138 745
Uppskjutna skatter	16	1 464 982	1 192 127
Finansiella derivat	18	0	124 277
Övriga långfristiga skulder	19	346 334	347 521
		8 103 902	7 802 670
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	17, 22	643 149	69 834
Leverantörsskulder		13 238	10 351
Skatteskulder		64 621	112 126
Övriga kortfristiga skulder	20	158 046	177 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	285 359	215 739
		1 164 413	585 732
Summa skulder		9 268 315	8 388 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 046 900	13 679 626



Söderport Property Investment AB
559194-8681

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

KSEK

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	50	-	3 832 042	303 797	4 135 889
Moderbolagsbyte i koncernen	50		50		100
Inlösen minoritet				-68 788	-68 788
Utdelning minoritetsdelägare				-12 100	-12 100
Avrundning			-70	70	0
Utdelning			-664 000		-664 000
Totalresultat för året			1 811 404	88 719	1 900 123
Utgående balans per 31 december 2021	100	-	4 979 426	311 698	5 291 224
Ingående balans per 1 januari 2022	100	-	4 979 426	311 698	5 291 224
Inlösen minoritet			152 178	-367 630	-215 452
Utdelning minoritetsdelägare			5 458	-11 429	-5 971
Nyemission		230 000			230 000
Transaktionskostnader			-233		-233
Utdelning			-670 000		-670 000
Totalresultat för året			1 064 405	84 612	1 149 017
Utgående balans per 31 december 2022	100	230 000	5 531 234	17 251	5 778 585

Antalet aktier uppgår till 100 002 (100 000) och är av samma serie. Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 (1) SEK och en aktie berättigar till en röst.

Nyemission genomfördes under 2022 med 230 miljoner. 2 st nya aktier registrerades a' 1 kr st och resterande belopp tillfördes överkursfonden.



Söderport Property Investment AB
559194-8681

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KSEK	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultat före skatt	23	1 438 441	2 086 344
Värdoförändringar på fastigheter		-670 746	-1 483 741
Orealiserade värdoförändringar på finansiella instrument		-275 882	-98 788
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		-8 053	-9 130
Betald inkomstskatt		-80 037	-43 385
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		9 040	-12 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		412 763	438 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-8 926	-123 080
Ökning +/minskning - av rörelseskulder		-57 129	169 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten		346 708	485 366
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-452 489	-78 386
Investeringar i befintliga fastigheter		-210 684	-248 832
Avyttrade fastigheter		19 719	831 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-643 454	503 913
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån, kreditinstitut		1 830 963	482 225
Amortering lån, kreditinstitut		-1 111 868	-636 476
Inlösen minoritet		-215 452	-68 788
Ökning av depositioner		16 248	2 777
Nyemission		230 000	-
Utdelning till aktieägare		-565 971	-544 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		183 920	-764 362
Årets kassaflöde		-112 826	224 917
Likvida medel vid årets början		386 162	161 245
Likvida medel vid årets slut		273 336	386 162



Söderport Property Investment AB
559194-8681

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**
KSEK

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-07-01 2021-12-31
Nettoomsättning	5	18 276	4 899
Bruttoresultat		18 276	4 899
Central administration	4,5,6,8	-18 980	-4 982
Rörelseresultat		-704	-83
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	700 000	0
Finansiella intäkter	10	184	0
Finansiella kostnader	10	-3 829	-280
Resultat efter finansiella poster		695 651	-363
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		788	0
Skatt på årets resultat	11	-17	17
ÅRETS RESULTAT		696 422	-346

**MODERBOLAGETS RAPPORT
ÖVER TOTALRESULTAT**
KSEK

	2022-01-01 2022-12-31	2021-07-01 2021-12-31
Årets resultat	696 422	-346
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	696 422	-346

Söderport Property Investment AB
559194-8681

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13, 22	3 003 549	3 003 549
Uppskjutna skattefordringar	16	-	17
		3 003 549	3 003 566
Summa anläggningstillgångar		3 003 549	3 003 566
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		94 702	212
Skattefordran		39	
Övriga kortfristiga fordringar	14	938	869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	-	-
		95 679	1 081
Kassa och bank	22	3 921	782
Summa omsättningstillgångar		99 600	1 863
SUMMA TILLGÅNGAR		3 103 149	3 005 429



Söderport Property Investment AB
559194-8681

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 295 654	2 736 000
Årets resultat		696 422	-346
		<u>2 992 076</u>	<u>2 735 654</u>
Summa eget kapital		2 992 176	2 735 754
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 22	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	136 580
Leverantörsskulder		9	-
Övriga kortfristiga skulder	20	110 114	132 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	850	900
		<u>110 973</u>	<u>269 675</u>
Summa skulder		110 973	269 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 103 149	3 005 429

2023052405199



Söderport Property Investment AB
559194-8681

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

KSEK

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 juli 2021	100		3 000 000	0	3 000 100
Omföring föregående års resultat					-
Utdelning			-264 000		-264 000
Erhållna aktieägartillskott				0	0
Årets resultat				-346	-346
Utgående balans per 31 december 2021	100		2 736 000	-346	2 735 754
Ingående balans per 1 januari 2022	100	-	2 736 000	-346	2 735 754
Omföring föregående års resultat			-346	346	-
Nyemission		230 000			230 000
Utdelning			-670 000		-670 000
Årets resultat				696 422	696 422
Utgående balans per 31 december 2022	100	230 000	2 065 654	696 422	2 992 176

Antalet aktier uppgår till 100 002 (100 000) och är av samma serie. Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 (1) SEK och en aktie berättigar till en röst.

Nyemission genomfördes under 2022 med 230 miljoner. 2 st nya aktier registrerades a 1 kr st och resterande belopp tillfördes överkursfonden.



Söderport Property Investment AB
559194-8681

**MODERBOLAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**

	2022-01-01	2021-07-01
KSEK	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-704	-83
Finansiella intäkter	184	0
Finansiella kostnader	-3 829	-280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 349	-363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar	-93 810	-1 081
Minskning(-) ökning(+) av kortfristiga skulder	-268 702	134 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-366 861	132 843
Investeringsverksamheten		
Förvärv dotterföretag	-	-61
Kapitaltillskott till dotterföretag	-	0
Försäljning dotterföretag	-	0
Erhållen utdelning dotterbolag	700 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	700 000	-61
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	230 000	-
Utdelning till aktieägare utbetald	-560 000	-132 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 000	-132 000
Årets kassaflöde	3 139	782
Likvida medel vid årets början	782	0
Likvida medel vid årets slut	3 921	782



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (KSEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Grunder för redovisningsprinciper

Koncernen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar hänförliga till intresseföretag och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde.

Koncernredovisningen omfattar Söderport Property Investment AB och dess dotterbolag. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Söderport Holding AB har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag förutom Torslanda Property Investment AB (publ) där kapitalandelen utgörs av 99,02%. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

När Söderport förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning, affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett bolag vars enda tillgångar är fastigheter, är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid endast avtalad uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet, redovisas. Alla Söderports bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv. Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag som moderbolag erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Undervärdet på finansiella derivat aktiveras ej i moderbolagets balansräkning i enlighet med RFR2. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Kritiska bedömningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Söderport gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 24.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter. Även externa värderingar av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för de realiserade värdeförändringar vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. En väsentlig bedömningsfråga har även varit hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not.

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Ändrade redovisningsprinciper, IFRS

Nedan redogörs för ändringar i IFRS med påverkan och möjlighet till påverkan på Söderports redovisning.

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2022

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som har trätt i kraft under 2022 som har en väsentlig påverkan på Söderports redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2022

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2022 som har en väsentlig påverkan på Söderports redovisning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2022 har inte påverkat Söderports redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

Klassificeringar

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Nettoreultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett årsskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Fastigheterna marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som realiserade värdeförändringar vid kvartalsskiftet. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Söderport avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

Kostnader

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Söderport upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Räntekostnader under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som moderbolaget erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln RFR2 Redovisning för juridiska personer. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Förvaltningsfastigheter

Söderports fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Söderport har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2022. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Söderports redovisningsprinciper till avtalat värde.

Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde till att uppskatta priset vid värderingstidpunkten av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. Härvid beaktas förmågan att använda tillgången på det maximala och bästa sättet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Förändring av fastigheternas redvisade värde framgår av not 12. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i koncernbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

I tabell nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändringar av driftnetto och direktavkastning.

Känslighetsanalys fastighetsvärden, Mkr

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0	+5,0
Förändring	-0,5	650 (579)	1 443(1 259)	2 237(1 940)
direktavkastning,	0,0	-722(-618)	- (-)	722(618)
%-enheter	+0,5	-1 864(-1 612)	-1 203(-1 046)	-541 (-481)

Finansiella instrument

Koncernen tillämpar från och med 2018 IFRS 9, Finansiella instrument. Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella placeringar, lånefordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultatet och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägande har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelseerna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Fordringar

Fordringar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringar upptas initialt till verkligt värde plus eventuella transaktionskostnader. I efterföljande redovisning sker värdering till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden minskat med avdrag för kreditreserveringar. Kreditreservering för förväntade förluster på fordringar görs vid fordrans uppkomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Häri innefattas räntederivatinstrument, börsnoterade aktier, konvertibelt skuldebrev samt optioner. Verkligt värde fastställs för börsnoterade Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Häri innefattas räntederivatinstrument, börsnoterade aktier, konvertibelt skuldebrev samt optioner. Verkligt värde fastställs för börsnoterade aktier med noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin i IFRS 13, med indirekt eller direkt observerbara indata enligt nivå 2 för räntederivat och med icke observerbara indata enligt nivå 3 för konvertibelt skuldebrev.

Likvida medel

Likvida medel består av bank och redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivat

Söderport använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar. Räntederivat redovisas som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Initialt redovisas derivat till anskaffningsvärde på affärsdagen. Samtliga derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen på balansdagen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultaträkningen. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Söderport föreligger temporära skillnader avseende fastigheter och derivat. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Söderport redovisar enligt följande: Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktor beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Söderport tidigare beaktat i redovisningen.

Leasing

Hyseskontrakt hänförliga till Söderports förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2. Avtal där Söderport är leasetagare utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal. Koncernen redovisar en leasingkund för tomträttsavtal utifrån premissen att avtalen är eviga och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas som förvaltningsfastighet. Söderport har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder som finansiell kostnad.

Not 2 Operationell leasing - hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2022 uppgick till 907 (853) miljoner kronor. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, elektricitet, fastighetsskatt och index. Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt.

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad Arshyra Mkr	Kontrakterad Andel
2023	599	54 713	101,6	10%
2024	200	144 973	200,9	20%
2025	172	105 764	169,1	17%
2026	131	83 353	120,0	12%
2027	70	66 142	116,3	11%
>2027	82	265 946	313,0	30%
TOTALT	1 254	720 891	1 020,9	100%



Söderport Property Investment AB
559194-8681

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 4,2(4,6) år. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 17,0 (42,6) miljoner kronor vid årets slut. Av den ekonomiska vakansen utgjorde 19,0 (21,4) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 40 % (50)% av den ekonomiska vakansen. Den ekonomiska uthymlingsgraden uppgick till 96 % (94 %).

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	1 020 977	857 757
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	2 616 322	1 876 285
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	635 115	1 226 256
TOTALT	4 272 414	3 960 298

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2022 till 169(155) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Söderports hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Söderport har även tecknat så kallade triplenavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

I drift och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Söderport tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Drift och underhållskostnader uppgick till 127 (117) miljoner kronor under året.

Fastighetsskatt är en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. Fastighetsskatten uppgick till 33 (31) miljoner kronor.

Med fastighetsadministration avses indirekta fastighetskostnader såsom uthymlingskostnader och förvaltningskostnader. Fastighetsadministration uppgick till 7 (7) miljoner kronor under året.

Not 4 Transaktioner med närstående

Via moderbolaget, Söderport Property investment AB har koncernen förvaltningsavtal med med bolag i AB Sagax-koncernen avseende ekonomisk och fastighetsförvaltning. Söderport Holding AB samt Torslanda Property Investment AB har avtal med Nyfosa AB avseende fastighetsförvaltning. Fastighetsförvaltningen i Göteborg, Alingsås, Askim, Kungälv och Partille ombesörjs av Nyfosa AB. Fastighetsförvaltning på övriga orter ombesörjs av Sagax. Förvaltningstjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

Inga transaktioner har skett mellan Söderport Property Investment AB och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2022. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 8.

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom koncern

Av moderbolagets totala intäkter avser 100 % (100 %) försäljning till företag inom koncernen. Av moderbolagets totala rörelsekostnader avser 0% (0 %) inköp från andra företag inom koncernen.

Not 6 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	1 800	1 584	565	100
Övriga uppdrag	242	30	180	
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	120	120	80	25
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	2 162	1 734	825	125

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

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 7 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 18 298 (18 647) KSEK, varav 0 (0) KSEK avser moderbolaget. I övrigt finns inga tecknade leasingavtal. Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade tomträttsavgälder.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förfaller till betalning inom 1 år	16 899	17 884	-	-
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	69 994	68 181	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	367 529	443 929	-	-
Summa	454 422	529 994	-	-

Not 8 Antal anställda, löner och andra ersättningar

Dotterföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Sverige	1	1	-	-

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor:		
styrelseledamöter och VD	1	1
Män:		
styrelseledamöter och VD	4	4
Totalt	5	5

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter mfl och anställda	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget Sverige	0	0	0	0
Dotterföretag i Sverige	4 423	0	3 096	0
Totalt i dotterföretag	4 423	0	3 096	0
Totalt i koncernen	4 423	0	3 096	0
Sociala kostnader	2 007	0	1 544	0
Varav pensionskostnader	635	0	585	0
Summa personalkostnader	6 430	0	4 640	0

Av koncernens pensionskostnader avser 635 (f.å. 585) KSEK gruppen styrelse och VD.

Not 9 Övriga rörelseintäkter / Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Övriga rörelseintäkter				
Erhållna skadestånd och försäkringsersättningar	214	781	-	-
Utdehning	-	-	700 000	-
Övrigt	2 000	426	-	-
Summa	2 214	1 207	700 000	-

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 10 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Finansiella intäkter				
Externa ränteintäkter	414	479	1	-
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	183	-
Summa	414	479	184	-
Finansiella kostnader				
Externa räntekostnader	-196 545	-147 715	-	-
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-3 829	-280
Räntekomponent leasing	-18 298	-18 647	-	-
Summa	-214 843	-166 362	-3 829	-280
Finansnetto	-214 429	-165 883	-3 645	-280

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt:				
Till följd av ändrad taxering	332	-88	-	-
Skatt på årets resultat	-16 908	-68 561	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
Underskottsavdrag	-3 601	131 149	-17	17
Värdeförändringar fastighetsvärden	-208 451	-219 955	-	-
Värdeförändringar finansiella derivat	-54 824	-15 955	-	-
Obeskattade reserver	-6 207	-12 637	-	-
Övriga temporära skillnader	235	-174	-	-
Redovisad skatt	-289 424	-186 221	-17	17

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	1 438 441	2 086 344	696 422	-363
Skatt enligt respektive skattesatser, 20,6%	-296 319	-429 787	-143 463	75
Ej avdragsgilla kostnader	-87	-5 005	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	2 758	148 351	140 000	-
Skatt vid fastighetsförsäljningar	3 053	101 417	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-332	-	-	-
Övriga skattejusteringar	-	-1 197	-	-
Kvarstående negativt räntenetto	1 503	-	3 446	-58
Redovisad skatt	-289 424	-186 221	-17	17

Söderport redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet. Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklARATION. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

	Koncernen	
	2022	2021
Specifikation av årets förändringar		
Redovisat värde vid årets början	12 882 400	11 909 500
Förvärv av fastigheter	452 489	78 386
Investeringar i befintligt bestånd	210 684	248 832
Bokfört värde sålda fastigheter	-3 239	-834 660
Värdeförändringar	654 266	1 480 342
Redovisade fastighetsvärden	14 196 600	12 882 400
Redovisade fastighetsvärden	14 196 600	12 882 400
Leasingavtal nyttjanderätt	286 261	303 699

Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1. Moderbolaget äger inga fastigheter. Materiella anläggningstillgångar består av projekteringskostnader vilka senare skall föras till fastigheternas anskaffningsvärden.

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 13 Andelar i koncernföretag

Söderport Property Investment AB äger Söderport Holding AB samt Söderport Under 2 AB som i sin tur äger direkt och indirekt 81 (67) helägda bolag samt Torslanda Property Investment AB (publ) som innehas till 99,02%. Torslanda Property Investment AB (publ) äger 14 (15) helägda bolag.

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 003 549	3 003 488
Förvärvade dotterbolag	-	61
Utgående anskaffningsvärde	3 003 549	3 003 549

Företagsnamn	Kapital-andel %	Antal andelar	Org.nr	Bokfört värde
Söderport Holding AB	100%	100 000	556819-2230	3 000 000
Söderport Under 2 AB	100%	50 000	556849-7209	3 549

forts Not 13 Andelar i koncernföretag

Indirekt ägda dotterbolag ägda till 100%	Org.nr	Säte
Bergkvamen Fastigheter AB	556373-2840	Stockholm
Gatstenen Holding AB	556734-6019	Stockholm
KB Kamelen 14	969707-3881	Stockholm
KB Upplagsvägen	969667-3038	Stockholm
Mörtö 9 AB	559007-2012	Stockholm
Söderport Administratören AB	556742-4618	Stockholm
Söderport BidCo 5 AB	559320-1659	Stockholm
Söderport BidCo 6 AB	559373-3396	Stockholm
Söderport BidCo 7 AB	559373-3404	Stockholm
Söderport BidCo 8 AB	559376-0597	Stockholm
Söderport BidCo 9 AB	559376-0605	Stockholm
Söderport BidCo 10 AB	559376-0621	Stockholm
Söderport BidCo 11 AB	559403-5650	Stockholm
Söderport BidCo 12 AB	559403-5668	Stockholm
Söderport BidCo 13 AB	559403-5676	Stockholm
Söderport BidCo 14 AB	559403-5684	Stockholm
Söderport BidCo 15 AB	559403-5692	Stockholm
Söderport BidCo 16 AB	559403-5700	Stockholm
Söderport Bidco 17 AB	559403-5718	Stockholm
Söderport Bidco 18 AB	559403-5726	Stockholm
Söderport Bidco 19 AB	559403-5734	Stockholm
Söderport Bidco 20 AB	559403-5742	Stockholm
Söderport Camelus AB	556642-1979	Stockholm
Söderport Camelus Komp AB	556674-9254	Stockholm
Söderport Cementhuset 11 AB	556742-4584	Stockholm
Söderport Danderyd AB	556162-4338	Stockholm
Söderport Elementet 8 Fastighets AB	559083-6200	Stockholm
Söderport Fastigheter AB	556693-9616	Stockholm
Söderport Fenix 3 AB	556916-7033	Stockholm
Söderport Fenix 5 AB	556920-2798	Stockholm
Söderport Fruktfastigheten AB	556742-4592	Stockholm
Söderport Glödlampan 3 Fastighets AB	556742-4584	Stockholm
Söderport Görväln 2 AB	556616-0114	Stockholm
Söderport Göta AB	556948-6391	Stockholm
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm
Söderport Holding 6 AB	559017-3109	Stockholm
Söderport Holding 10 AB	559083-1904	Stockholm
Söderport Holding 11 AB	559083-1847	Stockholm
Söderport Holding 17 AB	559093-5085	Stockholm
Söderport Holding 18 AB	559095-9374	Stockholm
Söderport Holding 20 AB	559095-9390	Stockholm
Söderport Holding 21 AB	559095-9309	Stockholm
Söderport Holding 22 AB	559128-7817	Stockholm
Söderport Holding 23 AB	559163-6641	Stockholm
Söderport Holding 24 AB	559176-0490	Stockholm
Söderport Holding 25 AB	559236-1066	Stockholm
Söderport Holding 26 AB	559296-2087	Stockholm
Söderport Holding 27 AB	559373-3487	Stockholm
Söderport Hög AB	559235-3584	Stockholm
Söderport Kobbegården 6:249 AB	556643-2489	Stockholm
Söderport Kopparen 12 AB	556537-2413	Stockholm
Söderport Kopparen 15 AB	559191-1218	Stockholm
Söderport Lexby 2:25 KB	969700-4340	Stockholm
Söderport Lubnet A AB	559187-2410	Stockholm
Söderport Lubnet B AB	559187-2022	Stockholm
Söderport Lubnet C AB	559194-8590	Stockholm
Söderport Lubnet E AB	559194-8657	Stockholm

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Söderport Låda AB	559128-7841	Stockholm
Söderport Låg AB	559235-3576	Stockholm
Söderport Mas AB	559176-0458	Stockholm
Söderport Mitt AB	559235-3568	Stockholm
Söderport Målaren 1 AB	559183-5920	Stockholm
Söderport Olofsholj AB	556689-7244	Stockholm
Söderport Ostmästaren 3 AB	559064-9876	Stockholm
Söderport Ostmästaren 4 AB	559163-6633	Stockholm
Söderport Ostmästaren 5 AB	559163-6609	Stockholm
Söderport Ostmästaren 6 AB	559163-6591	Stockholm
Söderport PLP Holding AB	556668-8643	Stockholm
Söderport Projektutveckling AB	559031-5148	Stockholm
Söderport Runö AB	556914-8348	Stockholm
Söderport Stockholm 6 AB	556909-6117	Stockholm
Söderport Syd AB	556703-7808	Stockholm
Söderport Tjockö 1 AB	556006-7976	Stockholm
Söderport Tyresöhus AB	559100-8221	Stockholm
Söderport Vilan AB	556708-2259	Stockholm
Söderport Väst AB	556754-8622	Stockholm
Söderport Västberga Gård 2 AB	556604-0100	Stockholm
Söderport Östholding AB	559100-8213	Stockholm
Söderport Över AB	559236-1082	Stockholm
Västerport Holding AB	556915-6622	Stockholm
Österport Holding AB	559197-9249	Stockholm

Dotterbolag minoritetsintresse

Torslanda Property Investment AB (publ) kapitalandel 99,02% 556985-8078 Stockholm

Dotterbolag helägda av minoritetsbolag

Atlas Nord Fastigheter AB	559209-5839	Stockholm
Eviken Fastighets KB	969687-0691	Stockholm
Fastighets AB Kansliet	556797-8043	Stockholm
Fastighets AB Östergärde	556951-8136	Stockholm
Gullkullen Fastighets AB	556951-8177	Stockholm
Gullkullen 2 Fastighets AB	556951-8169	Stockholm
Gothenburg PVH AB	556808-4221	Stockholm
Sörred 7:32 AB	559103-3740	Stockholm
Sörred 7:33 AB	559103-3708	Stockholm
Torslanda Property Investment BidCo 9 AB	559348-5419	Stockholm
Torslanda Property Investment HoldCo 2 AB	559209-5847	Stockholm
Torslanda Property Investment HoldCo 3 AB	559209-5854	Stockholm
Torslanda Property Investment HoldCo 4 AB	559215-8475	Stockholm
Torslanda Sicklaön 145:16 AB	559271-1732	Stockholm

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Preliminär betald skatt	42 441	27 352	-	-
Övriga poster	25 159	25 791	938	869
Summa	67 600	53 143	938	869

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	60	291	-	-
Förutbetalda provisioner och rabatter	55 900	46 903	-	-
Övriga förutbetalda poster	13 042	5 352	-	-
Summa	69 002	52 546	-	-

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 16 Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjutna skatter hänförliga till:</i>				
Underskottsavdrag	161 300	164 977	-	17
Temporära skillnader fastighetsvärden	-1 509 586	-1 300 594	-	-
Finansiella derivat	-54 483	-512	-	-
Obeskattade reserver	-62 213	-55 998	-	-
Summa	-1 464 982	-1 192 127	-	17

Koncernens skattemässiga underskott uppgår till 782,9 (802,0) miljoner kronor vid utgången av 2022.

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 3 407 (3 126) miljoner kronor vid utgången av 2022.

Not 17 Räntebärande skulder

Lånefördelning	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banklån, långfristig del	6 309 995	6 156 124	-	-
Banklån, kortfristig del	643 149	69 834	-	-
Periodiserade upplåningskostnader	-17 409	-17 379	-	-
Summa	6 935 735	6 208 579	0	0

Koncernen har en beviljad outnyttjad checkräkningskredit uppgående till 30 000 (30 000) KSEK per balansdagen.

Med Swedbank avtalad revolverande kreditfacilitet uppgår till 2 902 miljoner kronor och har en löptid till den 20 juni 2024. Outnyttjad del den 31 december 2022 uppgick till 1 000 miljoner kronor. Koncernen har även ytterligare ett lån hos Swedbank uppgående till 617 miljoner. Lånet förfaller i september 2024 och amorteras med 3% årligen.

Koncernen har två lån hos Nordea. Utestående skuld vid årets slut uppgick till 801 miljoner kronor. Lånet uppgående till 294 miljoner kronor amorteras med 3% per år och förfaller i juni 2025 medan lån uppgående till 508 miljoner kronor amorteras med 5% årligen och förfaller i september 2023.

Koncernen har två lån hos SEB. Ett uppgår till 806 miljoner kronor vilket amorteras med 2% årligen och förfaller i juni 2024. Det andra lånet uppgår till 417 miljoner kronor och amorteras med 2,5% årligen och förfaller i mars 2025. I april 2023 görs en engångsamortering om 40 miljoner på detta lån.

Koncernen har även ett lån hos Brunswick Real Estate Capital uppgående till 1 409 miljoner kronor. Lånet amorteras med 1 % och förfaller i april 2029.

I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 17 (17) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och derivat	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom 1 år	643 149	69 834
Förfaller inom 2-5 år	4 994 038	6 138 745
Förfaller efter 5 år	1 298 548	0
Summa	6 935 735	6 208 579

Räntesäkringsstruktur	Genomsnitt ränta	Belopp, TSEK	Löptid till	Andel %
Nominell ränteswap Swedbank		200 000	2026-12-21	2,9
Nominell ränteswap Swedbank		200 000	2027-12-21	2,9
Nominell ränteswap Swedbank		1 270 000	2028-12-21	18,3
Nominell ränteswap Nordea		200 000	2025-06-23	2,9
Nominell ränteswap Nordea		194 188	2023-09-27	2,8
Nominell ränteswap SEB		63 500	2025-03-17	0,9
Nominell ränteswap SEB		63 500	2025-03-17	0,9
Ohedgat		4 744 547	-	68,4
Summa/genomsnitt	1,63%	6 935 735		100,0

Räntesäkringsstruktur	Genomsnitt ränta	Belopp, TSEK	Löptid till	Andel %
Räntetak SEB		63 500	2025-03-17	0,9
Räntetak SEB		63 500	2025-03-17	0,9
Räntetak SEB		431 000	2024-06-20	6,2
Räntetak SEB		63 500	2025-03-15	0,9
Räntetak SEB		63 500	2025-03-15	0,9
Räntetak Swedbank		339 000	2024-09-26	4,9
Räntetak Nordea		194 188	2023-09-27	2,8
Ohedgat		5 717 547	-	82,5
Summa/genomsnitt	1,80%	6 935 735		100,0



Söderport Property Investment AB
559194-8681

	2020-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2021-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	50 215		19 619	69 834
Långfristiga räntebärande skulder	6 303 485	-154 251	-10 489	6 138 745
Summa	6 353 700	-154 251	9 130	6 208 579

	2021-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2022-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	69 834	-	573 315	643 149
Långfristiga räntebärande skulder	6 138 745	719 095	-565 254	6 292 586
Summa	6 208 579	719 095	8 061	6 935 735

Icke kassaflödesmässiga poster avser periodiserade upplåningskostnader samt förändring kortfristig del av lån.

Not 18 Finansiella derivat

Derivat	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Övervärde finansiella derivat	152 929	-
Undervärde finansiella derivat	-	-124 277
Summa	152 929	-124 277

Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat uppgick till 276 (99) miljoner kronor och har redovisats direkt i resultaträkningen. Angående nominellt värde och löptid för derivat mm se not 18.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	60 073	43 822	-	-
Leaseskulder tomträtt	286 261	303 699	-	-
Summa	346 334	347 521	-	-

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatteskulder	40 853	34 995	114	195
Depositioner	1 669	1 715	-	-
Ej utbetalad utdelning	110 256	132 000	110 000	132 000
Övriga poster	5 268	8 972	-	-
Summa	158 046	177 682	110 114	132 195

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	58 056	31 375	-	-
Upplupen fastighetsskatt	21 612	19 143	-	-
Förskottsbetalda hyror	188 802	147 753	-	-
Övriga poster	16 889	17 468	850	900
Summa	285 359	215 739	850	900

Not 22 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Lämnade säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Aktier i dotterföretag	-	-	3 000 000	-
Fastighetsinteckningar	8 008 303	6 472 662	-	-
<i>Garantiförbindelser</i>				
Spärrade bankmedel	-	-	-	-
Summa	8 008 303	6 472 662	3 000 000	0

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 23 Kassaflödesanalys

Koncernens erlagda och erhållna räntor för räkenskapsåret uppgick till 214 843 (166 362) KSEK respektive 414 (479) KSEK.

Not 24 Riskhantering

Marknadsrisk

Enligt IFRS kan koncernens fastighetsinnehav marknadsvärderas medan finansiella derivat måste marknadsvärderas. Söderport baserar sina kvartalsvisa värderingar på koncernoberoende värderingar av såväl fastigheter som finansiella derivat. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av dessa orealiserade värdeförändringar är i hög grad beroende av faktorer utanför bolagets kontroll. Söderport villkor för delar av fastighetslånen är kopplade till marknadsvärdena på fastigheterna. Om marknadsvärdena förändras kan villkoren påverkas avseende amorteringar. Värderingen av fastigheter styrs bland annat av efterfrågan och utbud av lokaler för de marknader som Söderport är verksamt i.

Finansiell risk

Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med Söderport strategi om låg finansiell risk. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel och långfristiga fordringar. Söderports överskottslikviditet placeras på bankkonton. Finansiella skulder avser fastighetslån samt leverantörsskulder. Söderport strävar efter att refinansiera långfristiga räntebärande skulder i god tid. Söderport har även derivatavtal i form av nominella ränteswappar vilka främst skulle kunna innebära en risk om bolaget tvingas avyttra derivatet i förtid. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalet påverkar Söderports redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

Ränterisk

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Söderports finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak.

Likviditetsrisk

Söderport har ett positivt kassaflöde från verksamheten. Söderport eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Bolaget hade vid årsskiftet en outnyttjad kredit uppgående till 30 miljoner kronor.

Operationell risk

Söderport Holding AB köper fastighetsförvaltning och administrativa tjänster av ägarna, AB Sagax och Nyfosa AB. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall vidarefaktureras hyresgästerna. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres- förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

Hyresnivårisk

Söderports intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresmarknaderna för lokaler för lager och lätt industri på de största marknader där Söderport är verksam karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Söderport förvaltningsstrategi är att eftersträva längre hyresavtalstider för att minska den operationella risken. Söderport arbetar vidare med att omförhandla befintliga hyresavtal som ett led att minska risken.

Fastigheternas värdeförändring

Söderport är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Söderport uteslutande externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av välrenommerade externa värderingsinstitut skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. Söderport redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarderna IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Miljörisker

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Söderport bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Söderport för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Söderport negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Söderport genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

Not 25 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Dotterbolaget Torslanda Property Investment AB's ansökan om avnotering godkändes och sista dag för handel på First North Growth Market var 18 januari 2023.

Skatteverket har i december 2020 nekat koncernbolaget Söderport Fastigheter AB avdrag om 195 Mkr för kapitalförlust vid stängning av swapavtal som inte reglerats kontant. Skatteverket anser att beskattningstidpunkten för kapitalförlust vid stängning av ränteswap inträder vid betalningstidpunkten och att betalning inte skett när förlusten i ett swapavtal betalas genom nya åtaganden i andra swapavtal. I januari 2021 överklagade bolaget Skatteverkets beslut. Överklagandet avslogs av Förvaltningsrätten i mars 2022. Bolaget överklagade Förvaltningsrättens dom till Kammarrätten. Överklagandet avslogs av Kammarrätten i mars 2023. Bolaget har ansökt om prövningstillstånd i Högsta Förvaltningsdomstolen i april 2023. Bolaget har haft anstånd med betalning av skatt enligt omprövningsbeslut avseende beskattningsår 2018 och 2019. Skatteverket har meddelat att anstånden upphör efter domen från Kammarrätten. Skatt som förfaller till betalning inklusive ränta uppgår till 29,3 Mkr inklusive ränta. I det fall Bolaget inte erhåller prövningstillstånd och om Skatteverkets beslut för Bolaget skulle fastställas av Högsta Förvaltningsdomstolen belastas resultatet med ytterligare 14,2 Mkr avseende uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott som uppstod vid stängning av swapavtal. Totalt belastas resultatet med 43,5 Mkr.

Några andra väsentliga händelser har inte identifierats under 2023.

Not 26 Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel	2 295 653 740
Årets resultat	696 422 154
	<u>2 992 075 894</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	2 992 075 894
	<u>2 992 075 894</u>

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jens Engvall
Styrelseordförande

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Hessius
Styrelseledamot

Ann Sofie Lindroth
Styrelseledamot

Urban Sjölund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

KPMG AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör i Söderport Property Investment AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts samt koncernens resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 17/5 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 22/5 2023



Urban Sjölund
Verkställande Direktör

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Söderport Property Investment AB, org.nr 559194-8681

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Söderport Property Investment AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ensam ansvariga för våra uttalanden.

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

Signerat JE, JH, ASL, DM, OW, MJ, US



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Söderport Property Investment AB förräkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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. Vilkatillkommande 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

KPMG AB


Oskar Wall

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
i originalet intygas:


070 557 3878

Verifikat

Transaktion 09222115557492828764

Dokument

2023052405218

Söderport Property Investment AB ÅR 2022inkl RB
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2023-05-16 10:03:20 CEST (+0200) av Carina
Johansson (CJ)
Färdigställt 2023-05-16 21:58:30 CEST (+0200)

Initierare

Carina Johansson (CJ)
AB Sagax
Org. nr 556520-0028
carina.johansson@sagax.se

Signerande parter

Jens Engvall (JE)
Nyfosa
Personnummer 561104-1632
jens.engvall@nyfosa.se
+46706906550



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS ENGVALL"
Signerade 2023-05-16 10:11:31 CEST (+0200)

Johan Hessius (JH)
cirio
Personnummer 580210-1450
johan.hessius@cirio.se
+46766170884



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Erik Ivar Hessius"
Signerade 2023-05-16 12:56:10 CEST (+0200)

Ann Sofie Lindroth (ASL)
Nyfosa
Personnummer 760322-0208
ann-sofie.lindroth@nyfosa.se
+46705745925



David Mindus (DM)
Personnummer 720126-0317
david.mindus@sagax.se
+46706027635






Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557492828764

2025052405219

<p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Märtha Ann Sofie Lindroth" Signerade 2023-05-16 10:20:06 CEST (+0200)</p>	<p>"DAVID MINDUS" Signerade 2023-05-16 11:37:48 CEST (+0200)</p>
<p>Oskar Wall (OW) ey Personnummer 750603-1439 oskar.wall@se.ey.com +46706566959</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall" Signerade 2023-05-16 12:57:22 CEST (+0200)</p>	<p>Mattias Johansson (MJ) KPMG Personnummer 730913-7912 mattias.johansson@kpmg.se +46706999411</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JOHANSSON" Signerade 2023-05-16 21:58:30 CEST (+0200)</p>
<p>Urban Sjölund (US) sagax Personnummer 621002-1017 urban.sjolund@sagax.se +46733871850</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "URBAN SJÖLUND" Signerade 2023-05-16 11:10:13 CEST (+0200)</p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt



Verifikat

Transaktion 09222115557492828764

på: <https://scribe.com/verify>

2023052405220

