

Styrelsen för

**Hedvig Eleonora Holding AB**

Org nr 559089-3227

får härmed avge

**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

| <u>Innehåll:</u>   | <u>sida</u> |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse   | 2           |
| Koncernens resultaträkning   | 6           |
| Koncernens balansräkning   | 7           |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital                    | 8           |
| Koncernens rapport över kassaflöde                                     | 9           |
| Moderbolagets resultaträkning  | 10          |
| Moderbolagets balansräkning  | 11          |
| Moderbolagets förändringar i eget kapital                              | 12          |
| Moderbolagets kassaflödesanalys  | 13          |
| Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 14          |
| Underskrifter  | 31          |

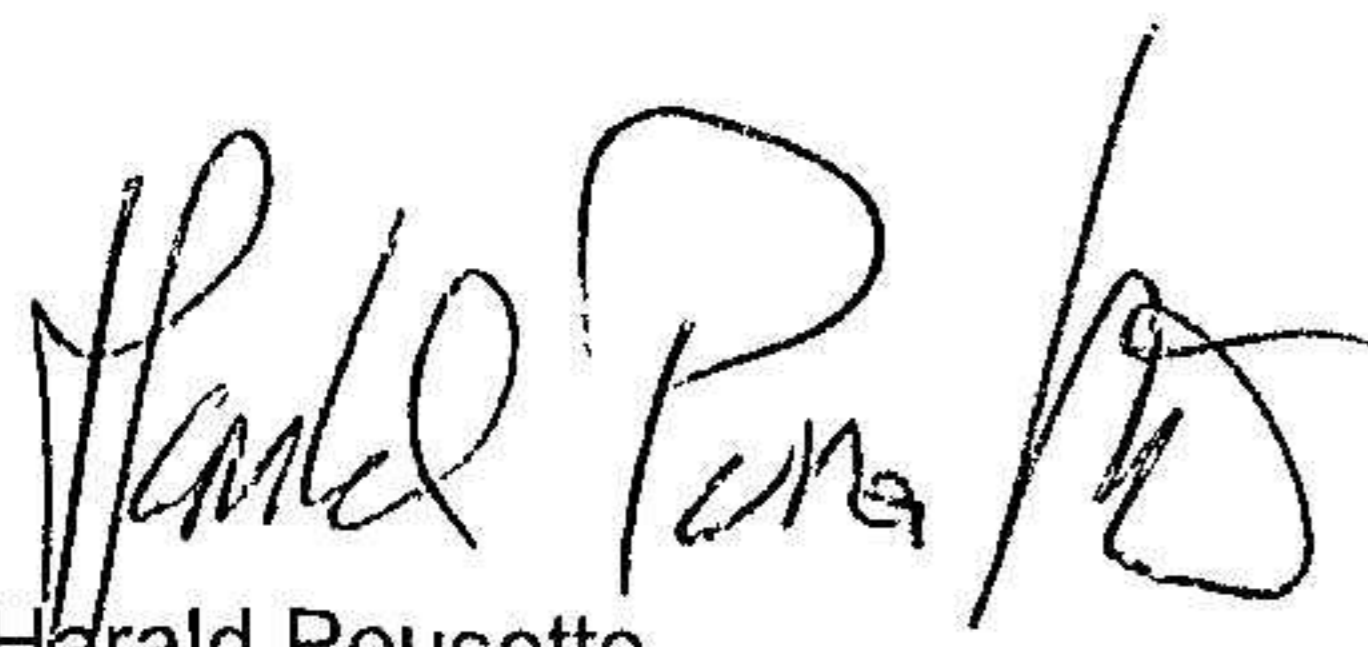
**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot Hedvig Eleonora Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2024-06-04. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm 2024-

06 19



Harald Pousette

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Hedvig Eleonora Holding AB ("Hedvig Eleonora" eller "Bolaget"), organisationsnummer 559089-3227, med säte i Stockholm, Sverige avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges.

## Verksamheten

Hedvig Eleonora är ett privat fastighetsbolag vars verksamhet startade under december 2016. Per den 31 december 2023 uppgick koncernens balansomslutning till 1 884,7 (2 283,3) Mkr och eget kapital till 562,3 (720,5) Mkr.

Hedvig Eleonoras affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastighetsbolag med fastighetsinnehav i Stockholm. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk. Samtliga innehav innehas med målsättningen att skapa en långsiktigt hög riskjusterad totalavkastning.

## Moderbolaget

Hedvig Eleonora Holding AB:s verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

## Indirekta innehav

Hedvig Eleonoras innehav utgörs till största delen av de fastighetsägande dotterbolagen. Per den 31 december 2023 uppgick det totala fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 1 580 (1 988) Mkr. De fastighetsägande dotterbolagen har följande innehav:

### *Fastighetsaktiebolaget Falkis 6*

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Falken 6 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 2 300 kvm varav merparten utgörs av bostäder.

### *Fastighetsaktiebolaget Valis 14*

Fastighetsaktiebolaget Valis 14 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Valfisken 14 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 720 kvm varav merparten utgörs av bostäder.

### *Fastighetsaktiebolaget EDA 15*

Fastighetsaktiebolaget EDA 15 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Kornetten 2 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 1 900 kvm kontorslokaler. Bolaget är avyttrat med frånträdesdatum 2023-05-15.

### *Hedvig Eleonora Fastighets AB*

Hedvig Eleonora Fastighets AB äger och förvaltar fastigheten Stockholm Sjökalven 28 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 2 600 kvm varav merparten utgörs av bostäder.

### *Fastighets AB Bodarne 11*

Fastighets AB Bodarne 11 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Bodarne 11 på Strandvägen, Östermalm i Stockholms innerstad. Fastighetens totala uthyrbara area uppgår till ca 5 300 kvm fördelade på en blandning av bostäder, kontor och butik.

DR

## Finansiering

Hedvig Eleonoras verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 562,3 (720,5) Mkr. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 216,2 (1 322,8) Mkr. I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 3,8 (5,2) mkr av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneavgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 220 (1 338) Mkr. Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2023-12-31 utgör koncernens räntebärande lån av att seniort säkerställt lån om 1 012 Mkr med en fast räntesats om 2,19 %, ett juniort säkerställt lån om 200 Mkr med en rörlig räntesats om 7,5 % + Stibor 3M samt övriga lån om 8 Mkr. Räntekostnader uppgår till 56,6 (44,2) Mkr, varav 8,8 Mkr har utgått i samband med amortering av räntebärande lån.

## Resultatutveckling

Under året uppgick hyresintäkterna till 39,4 (37,4) Mkr och fastighetskostnaderna till -13,4 (-10,5) Mkr vilket medförde ett driftnetto om 26,1 (26,9) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till -28,5 (-13,5) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till -251,1 (97,6) Mkr.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2023 avyttrades det indirekt ägda koncernföretaget Fastighetsaktiebolaget EDA 15 med fastigheten Stockholm Kornetten 2 på Östermalm i Stockholms innerstad.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Moderföretaget Kvalitena AB (publ) har 23 februari 2024 tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Frånträdet av aktierna har skett 12 mars 2024 till köparen Tulia AB.

Moderföretaget Kvalitena AB (publ) har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms Tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samtliga skulder.

Bolaget har per 12 mars 2024 löst och amorterat räntebärande skulder om 26 150 tkr.

## Förväntad utveckling

Hedvig Eleonoras verksamhet förväntas fortsätta i linje med Bolagets affärsidé.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hedvig Eleonoras verksamhet medför löpande olika möjligheter och risker som kan få betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

### Fastighetsrelaterade risker

#### Värdeförändring

Hedvig Eleonora är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Hedvig Eleonora redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas

DR

koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas. Fastigheternas marknadsvärden kan påverkas av konjunkturutvecklingen, det allmänna ränteläget, utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Bolaget externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

#### *Hysesintäkter och kostnader för drift och underhåll*

Hysesintäkter utgör Hedvig Eleonoras huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut till ny hyresgäst direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. I många fall ansvarar Hedvig Eleonora för drift- och underhållskostnader, inklusive kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt.

#### *Fastighetsförvärv*

Fastighetsförvärv är en del av Hedvig Eleonoras verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

#### **Organisatoriska risker**

Hedvig Eleonora har ingen egen organisation. All förvaltning och administration sköts av systerbolaget Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB i enlighet med förvaltningsavtal.

#### **Finansiering**

Hedvig Eleonoras verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Hedvig Eleonoras enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Hedvig Eleonoras kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. Genom att Hedvig Eleonoras finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

#### **Skatter**

Förutsättningarna för Hedvig Eleonoras verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, att utnyttja underskottsavdrag eller till avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Hedvig Eleonoras framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

SR

**Miljö**

Hedvig Eleonora tror på ett hållbart miljöarbete och Bolagets övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen av Bolagets verksamhet. Arbetet för att uppfylla Bolagets miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

**Koncernens finansiella utveckling**

| (Mkr)               | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter       | 39,4    | 37,4    | 33,4    | 42,3    |
| Driftnetto          | 26,1    | 26,9    | 19,5    | 27,1    |
| Resultat före skatt | -251,1  | 97,6    | 112,7   | 23,2    |
| Balansomslutning    | 1 884,7 | 2 283,3 | 2 141,5 | 1 867,4 |
| Soliditet (%)       | 29,8    | 31,6    | 30,2    | 40,3    |

**Moderbolagets finansiella utveckling**

| (Mkr)               | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|
| Resultat före skatt | -24,2 | -18,0 | -15,4 | 174,4 |
| Balansomslutning    | 464,2 | 468,7 | 483,8 | 669,2 |
| Soliditet (%)       | 52,8  | 48,5  | 50,7  | 67,4  |

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står:

(SEK)

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | 269 403 309       |
| årets resultat      | -24 214 966       |
|                     | <hr/> 245 188 343 |

Styrelsen föreslår:

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| att i ny räkning balanseras | 245 188 343       |
|                             | <hr/> 245 188 343 |

JR

**Koncernens resultaträkning**

| Tkr                                      | Not<br>1,2,3,25,27 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                            | 4                  | 39 352                    | 37 420                    |
| Övriga intäkter                          |                    | 115                       | -                         |
| Fastighetskostnader                      | 5                  | -13 401                   | -10 535                   |
| <b>Driftsnetto</b>                       |                    | <b>26 066</b>             | <b>26 885</b>             |
| Central administration                   | 6,7                | -2 539                    | -655                      |
| Finansiella intäkter                     | 8                  | 7 041                     | 5 653                     |
| Finansiella kostnader                    | 9                  | -59 025                   | -45 352                   |
| <b>Förvaltningsresultat</b>              |                    | <b>-28 458</b>            | <b>-13 470</b>            |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter | 11                 | -222 592                  | 111 112                   |
| <b>Resultat före skatt</b>               |                    | <b>-251 050</b>           | <b>97 642</b>             |
| Skatt på årets resultat                  | 10                 | 50 822                    | -23 466                   |
| <b>Årets resultat</b>                    |                    | <b>-200 228</b>           | <b>74 176</b>             |

**Koncernens rapport över totalresultat**

|  |  |                 |               |
|--|--|-----------------|---------------|
| Årets resultat                                       |  | -200 228        | 74 176        |
| Övrigt totalresultat                                 |  | 0               | 0             |
| <b>Övrigt totalresultat för året, efter skatt</b>    |  | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                  |  | <b>-200 228</b> | <b>74 176</b> |
| <i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i> |  |                 |               |
| Moderbolagets aktieägare                             |  | -191 774        | 74 112        |
| Innehav utan bestämmande inflytande                  |  | -8 454          | 64            |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                  |  | <b>-200 228</b> | <b>74 176</b> |

DR

2024062411653

## Koncernens balansräkning

| Tkr  | Not         | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|-------------|------------------|------------------|
|  | 1,2,3,25,27 |                  |                  |
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |             |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                      |             |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 11          | 1 580 000        | 1 988 000        |
| Materiella anläggningstillgångar                             | 12          | 0                | 62               |
|  |             | <b>1 580 000</b> | <b>1 988 062</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                     |             |                  |                  |
| Fordringar hos koncernföretag                                | 15          | 280 000          | 280 000          |
| Övriga långfristiga fordringar                               | 14          | 56               | 6                |
|  |             | <b>280 056</b>   | <b>280 006</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |             | <b>1 860 056</b> | <b>2 268 068</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                                 |             |                  |                  |
| Kundfordringar   | 3           | 2 474            | 2 933            |
| Fordringar hos koncernföretag                                | 15          | 3 084            | -                |
| Övriga fordringar  |             | 560              | 4 415            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 16          | 211              | 348              |
| Likvida medel  |             | 18 322           | 7 493            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |             | <b>24 652</b>    | <b>15 189</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                      |             | <b>1 884 708</b> | <b>2 283 257</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |             |                  |                  |
| <i>Eget kapital</i>  |             |                  |                  |
| Aktiekapital   | 17          | 50               | 50               |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |             | 403 572          | 403 572          |
| Balanserade vinstmedel inkl årets resultat                   |             | 145 018          | 294 792          |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i> |             | <b>548 640</b>   | <b>698 414</b>   |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          |             | 13 650           | 22 104           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |             | <b>562 290</b>   | <b>720 518</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                                  |             |                  |                  |
| Räntebärande skulder   | 18,24       | 1 216 178        | 1 332 758        |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 19          | 15               | 944              |
| Uppskjuten skatteskuld                                       | 20          | 70 516           | 121 663          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |             | <b>1 286 709</b> | <b>1 455 365</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                                  |             |                  |                  |
| Räntebärande skulder   | 18,24       | -                | -                |
| Leverantörsskulder   |             | 10 399           | 7 858            |
| Skulder till koncernföretag                                  | 15          | 850              | 76 511           |
| Skatteskulder  |             | 948              | 185              |
| Övriga skulder   |             | 2 030            | 333              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 21          | 21 483           | 22 487           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |             | <b>35 709</b>    | <b>107 373</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |             | <b>1 884 708</b> | <b>2 283 257</b> |

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 22.

2024062411654

DR

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Tkr   | Not 17 | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | Innehavare utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare |
|---|--------|--------------|----------------------------|---|---|--|--|
| <b>Ingående eget kapital per 2022-01-01</b> |        | 50           | 403 572                    | 220 680   | 624 302   | 22 040                                 | 646 342  |
| Årets resultat                              |        |              |                            | 74 112  | 74 112  | 64                                     | 74 176   |
| Övrigt totalresultat                        |        |              | -                          | -   | -   | -                                      | 0  |
| <b>Summa totalresultat för året</b>         |        | 0            | 0                          | 74 112  | 74 112  | 64                                     | 74 176   |
| <b>Utgående eget kapital per 2022-12-31</b> |        | 50           | 403 572                    | 294 792   | 698 414   | 22 104                                 | 720 518  |
| <b>Ingående eget kapital per 2023-01-01</b> |        | 50           | 403 572                    | 294 792   | 698 414   | 22 104                                 | 720 518  |
| Erhållet aktieägarillskott                  |        |              |                            | 42 000  | 42 000  |  | 42 000   |
| Årets resultat                              |        |              |                            | -191 774  | -191 774  | -8 454                                 | -200 228   |
| Övrigt totalresultat                        |        |              |                            | -   | -   | -                                      | 0  |
| <b>Summa totalresultat för året</b>         |        | 0            | 0                          | -191 774  | -191 774  | -8 454                                 | -200 228   |
| <b>Utgående eget kapital per 2023-12-31</b> |        | 50           | 403 572                    | 145 018   | 548 640   | 13 650                                 | 562 290  |

DR

2024062411655

## Koncernens rapport över kassaflöde

| Tkr   | Not<br>23 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |           |                           |                           |
| Förvaltningsresultat  |           | -28 458                   | -13 470                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |           | -4 971                    | 1 236                     |
| Betald inkomstskatt   |           | 1 491                     | -530                      |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i> |           | <i>-31 938</i>            | <i>-12 764</i>            |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>  |           |                           |                           |
| Förändring av rörelsefordringar   |           | 3 567                     | -5 453                    |
| Förändring av rörelseskulder  |           | 4 195                     | -4 312                    |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>                                       |           | <i>-24 177</i>            | <i>-22 529</i>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |           |                           |                           |
| Investering i befintliga fastigheter  |           | -13 787                   | -36 888                   |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag                              |           | 196 538                   | -                         |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>                                       |           | <i>182 751</i>            | <i>-36 888</i>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |           |                           |                           |
| Upptagna räntebärande skulder   |           | -                         | 207 346                   |
| Amortering av räntebärande skulder  |           | -118 000                  | -200 000                  |
| Utlåning från koncernföretag  |           | 13 800                    | 46 011                    |
| Återbetalning av lån från koncernföretag  |           | -43 545                   | -5 580                    |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>                                      |           | <i>-147 744</i>           | <i>47 778</i>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |           | <b>10 829</b>             | <b>-11 639</b>            |
| Likvida medel vid årets ingång  |           | 7 493                     | 19 132                    |
| Årets kassaflöde  |           | 10 829                    | -11 639                   |
| <b>Likvida medel vid årets utgång</b>   |           | <b>18 322</b>             | <b>7 493</b>              |

DR

2024062411656

**Moderbolagets resultaträkning**

| Tkr  | Not<br>1,2,3,27 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i>                  |                 | -                         | -                         |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                 |                 |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                   | 7               | -40                       | -40                       |
|  |                 | -40                       | -40                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |                 | <b>-40</b>                | <b>-40</b>                |
| <i>Finansiella poster</i>                  |                 |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9               | -24 175                   | -17 936                   |
|  |                 | -24 175                   | -17 936                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |                 | <b>-24 215</b>            | <b>-17 976</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |                 |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                    | 10              | -                         | -                         |
| <b>Årets resultat</b>                      |                 | <b>-24 215</b>            | <b>-17 976</b>            |

**Rapport över totalresultat för moderbolaget**

| Tkr                               | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Årets resultat</b>             | <b>-24 215</b>            | <b>-17 976</b>            |
| <i>Övrigt totalresultat</i>       | 0                         | 0                         |
| <i>Summa övrigt totalresultat</i> | 0                         | 0                         |
| <b>Totalresultat för året</b>     | <b>-24 215</b>            | <b>-17 976</b>            |

DR

2024062411657

**Moderbolagets balansräkning**

| Tkr  | Not         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|-------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            | 1,2,3,25,27 |                |                |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                 |             |                |                |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |             |                |                |
| Andelar i koncernföretag                     | 13          | 464 050        | 464 050        |
|  |             | <b>464 050</b> | <b>464 050</b> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>           |             | <b>464 050</b> | <b>464 050</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                 |             |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |             |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag                | 15          | 141            | 3 764          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16          | 10             | 9              |
|  |             | <b>151</b>     | <b>3 773</b>   |
| Kassa och bank                               |             | 2              | 910            |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i>           |             | <b>153</b>     | <b>4 683</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |             | <b>464 203</b> | <b>468 733</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |             |                |                |
| <i>Eget kapital</i>                          | 17          |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |             |                |                |
| Aktiekapital                                 |             | 50             | 50             |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |             | <b>50</b>      | <b>50</b>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |             |                |                |
| Balanserat resultat                          |             | 269 403        | 245 379        |
| Årets resultat                               |             | -24 215        | -17 976        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |             | <b>245 188</b> | <b>227 403</b> |
| <i>Summa eget kapital</i>                    |             | <b>245 238</b> | <b>227 453</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |             |                |                |
| Räntebärande skulder                         | 18,24       | 207 593        | 207 462        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |             | <b>207 593</b> | <b>207 462</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |             |                |                |
| Räntebärande skulder                         | 18,24       | -              | -              |
| Leverantörsskulder                           |             | 1 258          | 265            |
| Skulder till koncernföretag                  | 15          | 4 433          | 29 051         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21          | 5 681          | 4 502          |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |             | <b>11 372</b>  | <b>33 818</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |             | <b>464 203</b> | <b>468 733</b> |

DR

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 22.

2024062411658

**Moderbolagets förändringar i eget kapital**

|  | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital  |                | Summa          |
|--|---------------------|---------------------|----------------|----------------|
|  | Aktiekapital        | Balanserat resultat | Årets resultat |                |
| <b>Tkr</b>                                   |                     |                     |                |                |
| <b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>    | <b>50</b>           | <b>260 827</b>      | <b>-15 448</b> | <b>245 429</b> |
| Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma |                     | -15 448             | 15 448         | 0              |
| Årets resultat                               |                     |                     | -17 976        | -17 976        |
| <b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>    | <b>50</b>           | <b>245 379</b>      | <b>-17 976</b> | <b>227 453</b> |
| <b>Tkr</b>                                   |                     |                     |                |                |
| <b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>    | <b>50</b>           | <b>245 379</b>      | <b>-17 976</b> | <b>227 453</b> |
| Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma |                     | -17 976             | 17 976         | 0              |
| Erhållet aktieägartillskott                  |                     | 42 000              |                | 42 000         |
| Årets resultat                               |                     |                     | -24 215        | -24 215        |
| <b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>    | <b>50</b>           | <b>269 403</b>      | <b>-24 215</b> | <b>245 238</b> |

DR

2024062411659

**Moderbolagets kassaflödesanalys**

| Tkr   | Not<br>23 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |           |                           |                           |
| Rörelseresultat   |           | -40                       | -40                       |
| Betalda räntor  |           | -22 864                   | -13 309                   |
| Betald inkomstskatt   |           | -                         | -                         |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i> |           |                           |                           |
|   |           | -22 904                   | -13 349                   |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>  |           |                           |                           |
| Förändring av rörelsefordringar   |           | -26                       | -35                       |
| Förändring av rörelseskulder  |           | 992                       | -3 492                    |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>                                       |           |                           |                           |
|   |           | -21 938                   | -16 876                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |           |                           |                           |
| Återbetalning lån till koncernföretag   |           | 3 648                     | 1 016                     |
| <i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>                                       |           |                           |                           |
|   |           | 3 648                     | 1 016                     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |           |                           |                           |
| Upptagna räntebärande skulder   |           | -                         | 207 346                   |
| Amortering och lösen av räntebärande skulder  |           | -                         | -200 000                  |
| Lån från koncernföretag   |           | 17 382                    | -                         |
| Återbetalning av lån från koncernföretag  |           | -                         | -5 580                    |
| <i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>                                      |           |                           |                           |
|   |           | 17 382                    | 1 766                     |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |           |                           |                           |
|   |           | -908                      | -14 094                   |
| Likvida medel vid årets ingång  |           | 910                       | 15 003                    |
| Årets kassaflöde  |           | -908                      | -14 094                   |
| <b>Likvida medel vid årets utgång</b>   |           |                           |                           |
|   |           | 2                         | 910                       |

DR

2024062411660

## Tilläggsupplysningar - noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Hedvig Eleonora Holding AB, org.nr 559089-3227, är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 24 april 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förorsakas av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler. Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

#### Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Ändring i IAS 1 Upplysning om väsentliga redovisningsprinciper tillämpas från och med 1 januari 2023. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

#### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på Hedvig Eleonora Holdings redovisning.

#### Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Omarbetningar i befintliga standarder och i övrigt godkända nya standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning. Samma sak gäller svenska regelverk.

#### Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

**Klassificering av förvärv.** Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som tillgångsförvärv. Hedvig Eleonora Holdings bedömning för samtliga genomförda förvärv innebär att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

**Tillgångsförvärv.** Vid förvärv av dotterbolag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

#### Konsolideringsprinciper

##### Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Hedvig Eleonora Holding AB. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I förvärvsanalysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels eventuella innehav utan bestämmande inflytande, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då bestämmande inflytandet upphör.

DR

*Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

**Innehav utan bestämmande inflytande**

I ej helägda dotterbolag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterbolagets eget kapital. Denna post ingår som en del av Hedvig Eleonora Holdings eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

**Försäljning av dotterbolag**

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

**Intäkter**

**Hysesintäkter**

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför enligt IFRS 16.

**Övriga intäkter**

Övriga intäkter utgörs av bland annat försäkringsersättning.

**Intäkter från fastighetsförsäljning**

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen. Under året har försäljningar redovisats på frånträdesdagen.

**Segmentsredovisning**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

**Rörelsekostnader**

*Fastighetskostnader*

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

*Central administration*

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

**Finansiella intäkter och finansiella kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteutgifter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

**Förvaltningsresultat**

Rörelsens intäkter minus driftskostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella intäkter och finansiella kostnader, före värdeförändringar och skatt.

OR

2024062411662

## Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

## Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

**Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvats.**

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsevenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp värmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

### Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

DR

### Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehåses utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

### Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### Materiella anläggningstillgångar

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Se även not 11. Hedvig Eleonora Holding värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas externt eller internt en gång per år samt interna bedömningar i samband med kvartalsrapportering. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

### Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst eller förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig intäkt eller övrig kostnad.

### Avskrivningsprinciper inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder, inventarier fem år.

### Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 4. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där koncernen är leasetagare av främst kontorsutrustning. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehåses för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

### Utdelningar

#### Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämman godkänt utdelningen.

#### Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

### Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta har varit begränsade.

OR

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

#### **Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Moderbolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde på dotterbolagens fastigheter vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickande faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

#### **Andelar i dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

#### **Erhållen utdelning**

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

#### **Uppställningsform för resultat- och balansräkning**

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

### **Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 11.

TR

### Not 3 Finansiell riskhantering

Hedvig Eleonora Holdings verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Hedvig Eleonora Holdings enskilt största kostnad. Som en följd av detta exponeras Hedvig Eleonora Holdings för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

#### Prisrisk

Prisrisk avser risken för att verkligt värde på/eller framtida kassaflöden på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränta- eller valutarisk).

#### Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av bolagets mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 56,6 mkr (44,2) för ytterligare information se not 9. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 216,2 mkr (1 332,8). I enlighet med Hedvig Eleonora Holdings redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 3,8 mkr (5,2) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 1 220 mkr (1 338). Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 1 012 mkr med en fast räntesats om 2,19%, ett juniort säkerhetsställt lån om 200 mkr med en rörlig räntesats om 7,5% + Stibor 3M samt övriga lån om 8 mkr, för ytterligare information se not 18. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 83% av den totala lånestocken. Det verkliga värdet av långfristiga fastförräntade lån givet en rörlig ränta om 2,19% + Stibor3m och gällande kapitalbindning motsvarar 979,3 mkr (1 106,5) vid periodens utgång för dessa lån där redovisat värde uppgår till 1 012 mkr (1 130). Se not 25. Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 2,1 mkr (2,1), givet nuvarande räntebindning om 0,2 år (0,2). Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2023-12-31

##### Hedvig Eleonora Holding koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

| Förfallotidpunkt (År) | Volym (Mkr)    |                  | Snittränta (%) | Andel (%)    |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|--------------|
| 2023                  | -              | (208,0)          | -              | -            |
| 2024                  | 208,0          | -                | 11,45          | 17,0         |
| 2025                  | -              | -                | -              | -            |
| 2026-                 | 1 012,0        | (1 130,0)        | 2,19           | 83,0         |
| <b>Summa</b>          | <b>1 220,0</b> | <b>(1 338,0)</b> | <b>3,77</b>    | <b>100,0</b> |

#### Räntebindningsstruktur 2023-12-31

##### Hedvig Eleonora Holding moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

| Förfallotidpunkt (År) | Volym (Mkr)  |                | Snittränta (%) | Andel (%)    |
|-----------------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 2023                  | -            | (208,0)        | -              | -            |
| 2024                  | 208,0        | -              | 11,45          | 100,0        |
| 2024-                 | -            | -              | -              | -            |
| <b>Summa</b>          | <b>208,0</b> | <b>(208,0)</b> | <b>11,45</b>   | <b>100,0</b> |

DR

**Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk**

Hedvig Eleonora Holdings direkta finansieringsrisk bedöms vara inom en rimlig nivå då Bolaget har en soliditet om 29,8% (31,6) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av innerstadsfastigheter och likvida medel. Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen eftersträvar en belåningsgrad på fastighetsnivå (LTV) som ska understiga 75% (f.n 77,0%). Belåningsgraden påverkas av osäkerheten på fastighetsmarknaden där värdena har förändrats mycket det senaste året. Bolaget uppfyller därför inte per 31 december 2023 alla finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Bolaget följer värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden och ser över möjlighet att amortera lån för att sänka belåningsgraden. Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kredit rating. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2023 framgår på nästkommande sida.

**Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31****Hedvig Eleonora Holding koncern**

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

| <i>Förfallotidpunkt (år)</i> | <i>Lånebelopp (Mkr)</i> |                  | <i>Andel (%)</i> |
|------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| 2024                         | -                       | -                | -                |
| 2025                         | -                       | -                | -                |
| 2026                         | 1 012,0                 | (1 130,0)        | 83,0             |
| 2027-                        | 208,0                   | (208,0)          | 17,0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 220,0</b>          | <b>(1 338,0)</b> | <b>100,0</b>     |

**Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31****Hedvig Eleonora Holding moderbolag**

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

| <i>Förfallotidpunkt (år)</i> | <i>Lånebelopp (Mkr)</i> |                | <i>Andel (%)</i> |
|------------------------------|-------------------------|----------------|------------------|
| 2024                         | -                       | -              | -                |
| 2025                         | -                       | -              | -                |
| 2026                         | -                       | -              | -                |
| 2027-                        | 208,0                   | (208,0)        | 100,0            |
| <b>Summa</b>                 | <b>208,0</b>            | <b>(208,0)</b> | <b>100,0</b>     |

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,8 år (3,8).

DR

**Kredit- och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som följd av att en låntagare (bank eller bolag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk i huvudsak tas mot motparter med hög kreditvärdighet, samt fördelas över flera kreditgivare för att minska väsentlig koncentration av kreditrisker. Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

**Exponering avseende kreditrisk**

|                                | Koncern        |                | Moderbolaget |              |
|--------------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31     | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
| Kundfordringar                 | 2 474          | 2 933          | -            | -            |
| Fordringar hos koncernföretag  | 283 084        | 280 000        | 141          | 3 764        |
| Övriga långfristiga fordringar | 56             | 6              | -            | -            |
| Övriga kortfristiga fordringar | 560            | 4 415          | -            | -            |
| Upplupna intäkter              | -              | -              | -            | -            |
| Likvida medel, kassa och bank  | 18 322         | 7 493          | 2            | 910          |
| <b>Summa</b>                   | <b>304 496</b> | <b>294 847</b> | <b>143</b>   | <b>4 674</b> |

Förfallotider för kundfordringar anges nedan.

**Nedskrivningar**

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

| Tkr                                    | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Kundfordringar                         | 2 474                 | 2 933                 |
| Reserv osäkra kundfordringar           | -                     | -                     |
| <b>Summa kundfordringar</b>            | <b>2 474</b>          | <b>2 933</b>          |
| <b>Förfallostruktur kundfordringar</b> |                       |                       |
| Förfallet 0-29 dgr                     | 1 552                 | 2 549                 |
| Förfallet 30-89 dgr                    | 465                   | 350                   |
| Förfallet 90- dgr                      | 457                   | 34                    |
| Reserv osäkra kundfordringar           | -                     | -                     |
| <b>Summa kundfordringar</b>            | <b>2 474</b>          | <b>2 933</b>          |

JR

**Not 4 Intäkternas fördelning****Hyresintäkter**

Koncernens hyresintäkter fördelas sig enligt följande:  
Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

| Tkr                          | Koncern                  |                          | Koncern                  |                          | Moderbolag               |                          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| Hyra bostäder                | 7 282                    | 6 851                    | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Hyra lokaler                 | 32 070                   | 30 569                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>39 352</b>            | <b>37 420</b>            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |

För räkenskapsåret 2023 uppgick koncernens nettoomsättning till 39,4 mkr (37,4) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder. I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknig av grundhyran.

Koncernens största hyresgäst 2023, Svenskt Tenn AB svarade för 27,2 % av årets totala hyresintäkter.

**Hyreskontraktens förfallostruktur**

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år.  
Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 3,98 år.

| Förfalloår      | Antal avtal | Area, kvm     | Arshyra, mkr | Andel         |
|-----------------|-------------|---------------|--------------|---------------|
| 2024            | 3           | 567           | 4,2          | 9,6%          |
| 2025            | 3           | 241           | 1,4          | 3,2%          |
| 2026            | 7           | 1 252         | 11,6         | 26,5%         |
| 2027            | 0           | 0             | 0,0          | 0,0%          |
| 2028            | 0           | 0             | 0,0          | 0,0%          |
| >2028           | 3           | 2 483         | 14,9         | 34,3%         |
| <b>Delsumma</b> | <b>16</b>   | <b>4 543</b>  | <b>32,0</b>  | <b>73,5%</b>  |
| Bostäder        | 43          | 5 511         | 7,4          | 16,9%         |
| Vakanser        | 9           | 903           | 4,2          | 9,6%          |
| <b>Summa</b>    | <b>68</b>   | <b>10 957</b> | <b>43,6</b>  | <b>100,0%</b> |

| Avtalade framtida hyresintäkter             | Arshyra, mkr* |
|---|---------------|
| Avtalade hyresintäkter år 1                 | 25,0          |
| Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5 | 76,7          |
| Avtalade hyresintäkter senare än år 5       | 40,7          |
| <b>Delsumma</b>                             | <b>142,5</b>  |
| Bostäder                                    | 7,4           |
| <b>Summa</b>                                | <b>149,9</b>  |

\* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

**Not 5 Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till 13,4 mkr (10,5). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av de kommersiella lokalhyreskontrakten avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader.

| Tkr                              | Koncern                  |                          | Koncern                  |                          | Moderbolag               |                          |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| El- och värmekostnader           | -2 333                   | -2 660                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Driftskostnader                  | -2 249                   | -2 595                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Reparation och underhåll         | -3 674                   | -1 125                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Fastighetsskatt                  | -3 794                   | -3 121                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Övriga fastighetskostnader       | -1 351                   | -1 035                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>Summa fastighetskostnader</b> | <b>-13 401</b>           | <b>-10 535</b>           | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |

**Drift- och underhållskostnader**

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftskostnaderna uppgick under år 2023 till 4,6 mkr (5,3) och underhållskostnaderna uppgick till 3,7 mkr (1,1).

**Fastighetsskatt**

I Sverige är fastighetsskatten en ställig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För kontors-/butiklokaler uppgår fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 589 kr (1 519) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2023 till 3,8 mkr (3,1).

**Övriga fastighetskostnader**

I övriga fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat fastighetsförsäkring, kostnader för uthyrning och fastighetsadministration, och avskrivningar på inventarier i dotterbolag, totalt 2023 1,4 mkr (1,0).

DR

**Not 6 Anställda, löner och ersättningar**

Koncernen och moderbolaget har ingen anställd personal. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

|   | Koncern<br>2023 och 2022 |     | Moderbolag<br>2023 och 2022 |     |
|---|--------------------------|-----|-----------------------------|-----|
|   | Kvinnor                  | Män | Kvinnor                     | Män |
| <i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i> |                          |     |                             |     |
| Styrelseledamot                               | -                        | 1   | -                           | 1   |
| Övriga ledande befattningshavare              | -                        | -   | -                           | -   |
|   | 0                        | 1   | 0                           | 1   |

**Not 7 Central administration**

I central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

| Tkr              | Koncern<br>2023-01-01<br>2023-12-31 |  | Koncern<br>2022-01-01<br>2022-12-31 |  | Moderbolag<br>2023-01-01<br>2023-12-31 |  | Moderbolag<br>2022-01-01<br>2022-12-31 |  |
|------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|--|--|--|--|
| <b>Rådek AB</b>  |                                     |  |                                     |  |  |  |  |  |
| Revisionsuppdrag | 364                                 |  | 341                                 |  | 37                                     |  | 37                                     |  |
| <b>Summa</b>     | <b>364</b>                          |  | <b>341</b>                          |  | <b>37</b>                              |  | <b>37</b>                              |  |

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

**Not 8 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter**

| Tkr                               | Koncern<br>2023-01-01<br>2023-12-31 |  | Koncern<br>2022-01-01<br>2022-12-31 |  | Moderbolag<br>2023-01-01<br>2023-12-31 |  | Moderbolag<br>2022-01-01<br>2022-12-31 |  |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|--|--|--|--|
| <i>Finansiella intäkter</i>       |                                     |  |                                     |  |  |  |  |  |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 7 000                               |  | 5 600                               |  | -                                      |  | -                                      |  |
| Ränteintäkter, övriga             | 19                                  |  | 15                                  |  | -                                      |  | -                                      |  |
| Övriga finansiella intäkter       | 22                                  |  | 38                                  |  | -                                      |  | -                                      |  |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>7 041</b>                        |  | <b>5 653</b>                        |  | <b>0</b>                               |  | <b>0</b>                               |  |

Koncernens finansiella intäkter härrör från utlåning till koncernens huvudmoderföretag samt koncernens likvida medel.

**Not 9 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter**

| Tkr                                | Koncern<br>2023-01-01<br>2023-12-31 |  | Koncern<br>2022-01-01<br>2022-12-31 |  | Moderbolag<br>2023-01-01<br>2023-12-31 |  | Moderbolag<br>2022-01-01<br>2022-12-31 |  |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|--|--|--|--|
| <i>Finansiella kostnader</i>       |                                     |  |                                     |  |  |  |  |  |
| Räntekostnader                     | -56 559                             |  | -44 189                             |  | -23 050                                |  | -16 942                                |  |
| Kostnad vid lösen av lån           | -1 180                              |  | -                                   |  | -                                      |  | -                                      |  |
| Övrigt                             | -1 286                              |  | -1 164                              |  | -1 125                                 |  | -994                                   |  |
| <b>Summa finansiella kostnader</b> | <b>-59 025</b>                      |  | <b>-45 352</b>                      |  | <b>-24 175</b>                         |  | <b>-17 936</b>                         |  |

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 56,6 mkr (44,2) ingår dels direkta räntekostnader om 55,2 mkr (42,0) samt 1,4 mkr (2,2) i periodiserade upplåningskostnader. I årets räntekostnader ingår räntekostnadsersättning om totalt 8,8 mkr i samband med amortering av räntebärande lån.

DR

## Not 10 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent (20,6). Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

| Tkr  | Koncern                  |                          | Moderbolag               |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| <b>Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>                  |                          |                          |                          |                          |
| Aktuell skattekostnad  |                          |                          |                          |                          |
| Årets skatteintäkt / skattekostnad                                 | -325                     | -45                      | -                        | -                        |
| <b>Summa aktuell skatt</b>   | <b>-325</b>              | <b>-45</b>               | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Uppskjuten skatt</b>  |                          |                          |                          |                          |
| Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:                       |                          |                          |                          |                          |
| Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag                        | -659                     | -856                     | -                        | -                        |
| Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning                  | -2 344                   | 1 466                    | -                        | -                        |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter      | 54 150                   | -24 030                  | -                        | -                        |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                                      | <b>51 147</b>            | <b>-23 421</b>           | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>           | <b>50 822</b>            | <b>-23 466</b>           | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader</b>       |                          |                          |                          |                          |
| <b>Resultat före skatt</b>   | <b>-251 050</b>          | <b>97 642</b>            | <b>-24 215</b>           | <b>-17 976</b>           |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b>                                |                          |                          |                          |                          |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %                            | 51 716                   | -20 114                  | 4 988                    | 3 703                    |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                   | 25                       | -                        | -                        | -                        |
| Effekt av ej värderade underskottsavdrag                           | -691                     | -18                      | -8                       | -8                       |
| Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd | 2 213                    | 2 035                    | -                        | -                        |
| Effekt av tidigare års underskottsavdrag som ej längre värderas    | -3 250                   | -                        | -                        | -                        |
| Effekt av försålda förvaltningsfastigheter koncern                 | 9 509                    | -                        | -                        | -                        |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter                         | 1                        | 0                        | -                        | -                        |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                          | -8 687                   | -5 369                   | -4 980                   | -3 695                   |
| Övriga poster  | -14                      | -                        | -                        | -                        |
| <b>Redovisad skatt</b>   | <b>50 822</b>            | <b>-23 466</b>           | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |

DR

2024062411671

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

| Tkr  | Koncern                  |                                     |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-01-01<br>2022-12-31 |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>                         |                          |                                     |
| Ingående balans  | 1 988 000                | 1 840 000                           |
| Investeringar i befintliga fastigheter                 | 13 787                   | 36 888                              |
| Försäljning fastigheter via försäljning av dotterbolag | -199 195                 | -                                   |
| Värdeförändring *                                      | -222 592                 | 111 112                             |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>1 580 000</b>         | <b>1 988 000</b>                    |

\* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till - 222 592 tkr (111 112) varav - 221 787 tkr (111 112) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och - 805 tkr (0) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av 4 stycken fastigheter varav 1 stycken är hyreshus lokaler och 3 stycken bostadsfastigheter. Extern värdering har skett av Newsec Advisory Sweden AB för en större del av fastighetsvärdet per oktober 2023.

| Tkr                                   | Koncern          |                       |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------|
|                                       | 2023-12-31       | Koncern<br>2022-12-31 |
| <b>Förvaltningsfastigheter enligt</b> |                  |                       |
| Extern värdering                      | 990 000          | 1 988 000             |
| Intern värdering                      | 590 000          | -                     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>       | <b>1 580 000</b> | <b>1 988 000</b>      |

En större del av koncernens fastighetsvärde 990 mkr är externt värderat i oktober 2023 resterande del 590 mkr internt värderat per 31 december 2023.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har använts en kalkylperiod mellan tio år och elva år (viktade snittet för perioden uppgick till 10,4 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

## Värderingsparametrar per 2023-12-31

|                        | Min  | Max  | Viktat snitt |
|------------------------|------|------|--------------|
| Inflationsantagande, % | 2,0  | 2,0  | 2,0          |
| Vakansantagande, %     | 0,5  | 3,0  | 2,1          |
| Avkastningskrav, %     | 1,9  | 2,5  | 2,4          |
| Kalkylränta, %         | 3,9  | 4,7  | 4,5          |
| Kalkylperiod, år       | 10,0 | 11,0 | 10,4         |

## Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknads avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Hedvig Eleonora Förvaltnings koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 79 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknads direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 423,2 mkr uppåt och 275,6 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

|                                     | Förändring av driftnetto |        |        |        |        |        |
|-------------------------------------|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                     | mkr                      | -5,0%  | -2,5%  | 0,0%   | 2,5%   | 5,0%   |
| Förändring av direktavkastningskrav | -0,50%                   | 323,1  | 373,1  | 423,2  | 473,3  | 523,4  |
|                                     | -0,25%                   | 98,3   | 142,5  | 186,6  | 230,8  | 275,0  |
|                                     | 0,00%                    | -79,0  | -39,5  | 0,0    | 39,5   | 79,0   |
|                                     | 0,25%                    | -222,4 | -186,7 | -151,0 | -115,2 | -79,5  |
|                                     | 0,50%                    | -340,8 | -308,2 | -275,6 | -243,0 | -210,4 |

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 25). Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

## Påverkan på periodens resultat

|   | Koncern<br>2023 | Koncern<br>2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Fastighetsintäkter  | 39 352          | 37 420          |
| Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter      | -13 401         | -10 535         |
| Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter | -               | -               |

BR

## Not 12 Materielle anläggningstillgångar

| Tkr                                      | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 | Moderbolag<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 1 031                 | 1 031                 | -                        | -                        |
| Försäljningar och utrangeringar          | -166                  | -                     | -                        | -                        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 865                   | 1 031                 | 0                        | 0                        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -970                  | -902                  | -                        | -                        |
| Försäljningar och utrangeringar          | 166                   | -                     | -                        | -                        |
| Årets avskrivningar                      | -61                   | -68                   | -                        | -                        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -865                  | -970                  | 0                        | 0                        |
| Utgående redovisat värde                 | 0                     | 62                    | 0                        | 0                        |

## Not 13 Andelar i koncernföretag

| Tkr                             | Moderbolag<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden |                          |                          |
| Ingående anskaffningsvärde      | 464 050                  | 464 050                  |
| Utgående redovisat värde        | 464 050                  | 464 050                  |

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag  
Hedvig Eleonora Holding AB direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

| Direktägda dotterbolag    | Organisationsnummer/Säte | Antal andelar | Kapitalandel (%) * | Bokfört värde<br>2023-12-31 | Bokfört värde<br>2022-12-31 |
|---------------------------|--------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Hedvig Eleonora Invest AB | 559094-9706 Stockholm    | 50 000        | 100                | 464 050                     | 464 050                     |
| Utgående redovisat värde  |                          |               |                    | 464 050                     | 464 050                     |

\* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall.

| Indirektägda dotterbolag        | Organisationsnummer/Säte | Antal andelar | Kapitalandel (%) |
|---------------------------------|--------------------------|---------------|------------------|
| Hedvig Eleonora Förvaltnings AB | 559089-3235 Stockholm    | 50 000        | 100              |
| Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 | 559073-6848 Stockholm    | 50            | 100              |
| Fastighetsaktiebolaget Valis 14 | 559073-6798 Stockholm    | 50            | 100              |
| Hedvig Eleonora Fastighets AB   | 556974-0201 Stockholm    | 40 000        | 80               |
| Skördemannen Fastighets AB      | 556922-7191 Stockholm    | 500           | 100              |
| Hjärnegatan Fastighets AB       | 556922-7225 Stockholm    | 500           | 100              |
| Fastighets AB Bodarne 11        | 556685-8097 Stockholm    | 1 000         | 100              |
| EDA15 Företagsservice AB        | 556672-2905 Stockholm    | 1 000         | 100              |

## Innehav utan bestämmande inflytande

## Hedvig Eleonora Fastighets AB

20%

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.

| Tkr  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| <b>Balansräkning i sammandrag</b>                                      |            |            |
| Anläggningstillgångar  | 303 435    | 353 112    |
| Omsättningstillgångar  | 1 586      | 5 470      |
| Summa tillgångar   | 305 021    | 358 582    |
| Långfristiga skulder   | 177 055    | 183 688    |
| Kortfristiga skulder   | 2 715      | 7 372      |
| Summa skulder  | 179 770    | 191 060    |
| Nettotillgångar  | 125 251    | 167 522    |
| Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott                | 68 251     | 110 522    |
| Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande | -          | -          |
| <b>Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande</b>                 | 13 650     | 22 104     |
| <b>Rapport över totalresultat</b>                                      |            |            |
| Intäkter   | 6 064      | 3 080      |
| Årets resultat   | -42 271    | 321        |
| Övrigt totalresultat   | -          | -          |
| Summa totalresultat  | -42 271    | 321        |
| Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande           | -8 454     | 64         |
| Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande            | -          | -          |
| <b>Kassaflöde i sammandrag</b>   |            |            |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                               | 3 347      | -226       |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -3 472     | -25 246    |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | 149        | 25 525     |
| Ökning/minskning av likvida medel                                      | 25         | 54         |

DR

## Not 14 Övriga långfristiga fordringar

| Tkr                             | Koncern<br>2022-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 | Moderbolag<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-12-31 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Långfristiga fordringar</b>  |                       |                       |                          |                          |
| Ingående redovisat värde        | 6                     | 6                     | -                        | -                        |
| Tillkommande fordran deposition | 50                    | -                     | -                        | -                        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>56</b>             | <b>6</b>              | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |

## Not 15 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

| Tkr                             | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 | Moderbolag<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-12-31 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Långfristiga fordringar</b>  |                       |                       |                          |                          |
| Ingående redovisat värde        | 280 000               | 280 000               | -                        | -                        |
| Tillkommande fordringar         | -                     | -                     | -                        | -                        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>280 000</b>        | <b>280 000</b>        | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |

## Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar hos koncernföretag

|  |                |                |            |              |
|--|----------------|----------------|------------|--------------|
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | 280 000        | 280 000        | -          | -            |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 3 084          | -              | 141        | 3 764        |
| <b>Summa fordringar hos koncernföretag</b> | <b>283 084</b> | <b>280 000</b> | <b>141</b> | <b>3 764</b> |

## Specifikation av lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag

|  |            |               |              |               |
|--|------------|---------------|--------------|---------------|
| Långfristiga skulder till koncernföretag | -          | -             | -            | -             |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 850        | 76 511        | 4 433        | 29 051        |
| <b>Summa skulder till koncernföretag</b> | <b>850</b> | <b>76 511</b> | <b>4 433</b> | <b>29 051</b> |

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Tkr                             | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 | Moderbolag<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-12-31 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 135                   | 178                   | -                        | -                        |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 77                    | 170                   | 10                       | 9                        |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>211</b>            | <b>348</b>            | <b>10</b>                | <b>9</b>                 |

## Not 17 Eget kapital

|                               | Utestående<br>aktier | Registrerade aktier |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|
| Antal aktier vid årets ingång | 50 000               | 50 000              |
| Antal aktier vid årets utgång | 50 000               | 50 000              |

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr.

Till årsstämman 2024 föreslås ingen utdelning.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

## Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser erhållna ovillkorade aktieägartillskott till moderbolaget. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

Under år 2017 förvärvades ett flertal dotterföretag från företag som står under gemensamt bestämmande inflytande. Prissättningen har ej skett på armlängsavstånd vilket innebär en effekt om 82,6 mkr som redovisas direkt i eget kapital benämnt "tillskott".

## Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

DR

## Not 18 Upplåning, räntebärande skulder

| Tkr   | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 | Moderbolag<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-12-31 |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Långfristiga räntebärande skulder</b>        |                       |                       |                          |                          |
| Lån från banker och övriga kreditinstitut       | 1 220 000             | 1 338 000             | 208 000                  | 208 000                  |
| Periodiserade låneutgifter                      | -3 822                | -5 242                | -407                     | -538                     |
| <b>Summa räntebärande långfristig upplåning</b> | <b>1 216 178</b>      | <b>1 332 758</b>      | <b>207 593</b>           | <b>207 462</b>           |
| <b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>        |                       |                       |                          |                          |
| Lån från banker och övriga kreditinstitut       | -                     | -                     | -                        | -                        |
| Periodiserade ränteutgifter                     | -                     | -                     | -                        | -                        |
| <b>Summa räntebärande kortfristig upplåning</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>Summa räntebärande skulder</b>               | <b>1 216 178</b>      | <b>1 332 758</b>      | <b>207 593</b>           | <b>207 462</b>           |

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 216,2 mkr (1 332,8). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 3,8 mkr (5,2) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 220 mkr (1 338), motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 77,0 procent (67,0). Räntebärande lån utgör Hedvig Eleonora Holding koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 1 012 mkr med en fast räntesats om 2,19 %, ett juniort säkerställt lån om 200 mkr med en rörlig räntesats om 7,5% + Stibor 3M samt övriga lån om 8 mkr. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

## Not 19 Övriga långfristiga skulder

| Tkr   | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 | Moderbolag<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-12-31 |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ingående redovisat värde  | 944                   | 956                   | -                        | -                        |
| Tillkommande skulder  | 15                    | -                     | -                        | -                        |
| Avgående skulder  | -50                   | -12                   | -                        | -                        |
| Avyttrade koncernföretag  | -894                  | -                     | -                        | -                        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                       | <b>15</b>             | <b>944</b>            | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |

## Not 20 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 22,0 mkr (36,6), vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent (20,6). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2023 till 263,9 mkr (219,6). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 117,8 mkr (93,6), vilket inte har värderats. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 550,6 mkr (577,2) och den temporära skillnaden uppgår till ca 1.029,4 mkr (1.410,8). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till 364,3 mkr (627,2). Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats till 20,6 procent (20,6).

| <b>Uppskjuten skattefordran</b>  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tkr  | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 |
| <i>Skatt avseende:</i>   |                       |                       |
| <b>Skattemässiga underskott i koncernföretag:</b>                                  |                       |                       |
| Ingående balans  | 2 160                 | 3 016                 |
| Förändring i resultaträkningen   | -659                  | -856                  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>  | <b>1 500</b>          | <b>2 160</b>          |
| <i>Skatt avseende:</i>   |                       |                       |
| <b>Räntor med avdragsbegränsning</b>   |                       |                       |
| Ingående balans  | 5 384                 | 3 918                 |
| Förändring i resultaträkningen   | -2 344                | 1 466                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>  | <b>3 040</b>          | <b>5 384</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>  | <b>4 540</b>          | <b>7 543</b>          |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>  |                       |                       |
| Tkr  | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 |
| <i>Skatt avseende:</i>   |                       |                       |
| <b>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde</b> |                       |                       |
| Ingående balans  | -129 206              | -105 176              |
| Förändring i resultaträkningen   | 54 150                | -24 030               |
| <b>Utgående redovisat värde</b>  | <b>-75 056</b>        | <b>-129 206</b>       |
| <b>Summa utgående redovisat värde</b>  | <b>-75 056</b>        | <b>-129 206</b>       |
| <b>Uppskjuten skatteskuld netto redovisat värde</b>                                | <b>-70 516</b>        | <b>-121 663</b>       |

DR

2024062411675

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Tkr  | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 | Moderbolag<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Upplupna räntor                                  | 11 074                | 10 526                | 5 656                    | 4 477                    |
| Upplupna fastighetskostnader                     | 741                   | 579                   | -                        | -                        |
| Förutbetalda hyresintäkter                       | 9 262                 | 11 121                | -                        | -                        |
| Övriga poster inklusive upplupet revisionsarvode | 406                   | 262                   | 25                       | 25                       |
| <b>Summa</b>                                     | <b>21 483</b>         | <b>22 487</b>         | <b>5 681</b>             | <b>4 502</b>             |

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Tkr   | Koncern<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-12-31 | Moderbolag<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-12-31 |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Säkerheter för kreditfaciliteter,<br/>räntebärande skulder</b> |                       |                       |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar  | 1 012 000             | 1 130 000             | -                        | -                        |
| Företagsinteckningar  | 2 500                 | 2 500                 | -                        | -                        |
| Andelar i koncernföretag  | 767 451               | 935 010               | 464 050                  | 464 050                  |
| Kassa och bank  | -                     | -                     | -                        | -                        |
| <b>Summa</b>  | <b>1 781 951</b>      | <b>2 067 510</b>      | <b>464 050</b>           | <b>464 050</b>           |

## Not 23 Kassaflödesanalys

| Tkr  | Koncern<br>2023-01-01<br>2023-12-31 | Koncern<br>2022-01-01<br>2022-12-31 | Moderbolag<br>2023-01-01<br>2023-12-31 | Moderbolag<br>2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| <b>Tilläggssupplysningar till kassaflödesanalys</b>        |                                     |                                     |  |  |
| <b>Kassaflöden</b>   |                                     |                                     |  |  |
| Erhållna räntor  | 41                                  | 53                                  | -                                      | -                                      |
| Erlagda räntor   | -57 057                             | -38 583                             | -22 864                                | -13 309                                |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                     |                                     |  |  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar          | 61                                  | 68                                  | -                                      | -                                      |
| Upplupen och kapitaliserad ränteintäkt                     | -7 000                              | -5 600                              | -                                      | -                                      |
| Upplupen räntekostnad                                      | 548                                 | 4 545                               | -                                      | -                                      |
| Periodiserad låneavgift                                    | 1 420                               | 2 223                               | -                                      | -                                      |
| <b>Summa justeringar</b>                                   | <b>-4 971</b>                       | <b>1 236</b>                        | <b>0</b>                               | <b>0</b>                               |
| <b>Försäljning av tillgångar via dotterföretag</b>         |                                     |                                     |  |  |
| Nettolikviden bestod av följande poster:                   |                                     |                                     |  |  |
| Förvaltningsfastigheter                                    | 199 995                             | -                                   | -                                      | -                                      |
| Rörelsefordringar  | 835                                 | -                                   | -                                      | -                                      |
| Likvida medel  | 10                                  | -                                   | -                                      | -                                      |
| Skulder koncernföretag                                     | -82 813                             | -                                   | -                                      | -                                      |
| Övriga långfristiga skulder                                | -894                                | -                                   | -                                      | -                                      |
| Kortfristiga rörelseskulder                                | -2 597                              | -                                   | -                                      | -                                      |
| <b>Summa nettotillgångar</b>                               | <b>114 535</b>                      | <b>0</b>                            |  |  |
| Tillkommer: Erhållen fordran koncernföretag                | 82 813                              | -                                   | -                                      | -                                      |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten              | -10                                 | -                                   | -                                      | -                                      |
| <b>Påverkan på likvida medel</b>                           | <b>197 338</b>                      | <b>0</b>                            |  |  |

JRL

## Not 24 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| Koncern   | 2023-01-01 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande förändringar |            |
|---|------------|------------|---------------------------------------|------------|
|   |            |            | Periodisering låneomkostnader         | 2023-12-31 |
| Tkr   |            |            |                                       |            |
| Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder      | 1 332 758  | -118 000   | 1 420                                 | 1 216 178  |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 1 332 758  | -118 000   | 1 420                                 | 1 216 178  |

| Moderbolag  | 2023-01-01 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande förändringar |            |
|---|------------|------------|---------------------------------------|------------|
|   |            |            | Periodisering låneomkostnader         | 2023-12-31 |
| Tkr   |            |            |                                       |            |
| Kortfristiga (långfristiga) räntebärande skulder        | 207 462    | -          | 131                                   | 207 593    |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 207 462    | 0          | 131                                   | 207 593    |

| Koncern   | 2022-01-01 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande förändringar |            |
|---|------------|------------|---------------------------------------|------------|
|   |            |            | Periodisering låneomkostnader         | 2022-12-31 |
| Tkr   |            |            |                                       |            |
| Långfristiga räntebärande skulder                       | 1 323 189  | 7 346      | 2 223                                 | 1 332 758  |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 1 323 189  | 7 346      | 2 223                                 | 1 332 758  |

| Moderbolag  | 2022-01-01 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande förändringar |            |
|---|------------|------------|---------------------------------------|------------|
|   |            |            | Periodisering låneomkostnader         | 2022-12-31 |
| Tkr   |            |            |                                       |            |
| Långfristiga räntebärande skulder                       | 199 966    | 7 346      | 150                                   | 207 462    |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 199 966    | 7 346      | 150                                   | 207 462    |

## Not 25 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering.

| Koncern                       | Lånefordringar och kundfordringar |            | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |            |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------|---|------------|
|                               | 2023-12-31                        | 2022-12-31 | 2023-12-31  | 2022-12-31 |
| Tkr                           |                                   |            |   |            |
| Fordringar hos koncernföretag | 283 084                           | 280 000    |   |            |
| Andra långfristiga fordringar | 56                                | 6          |   |            |
| Kundfordringar                | 2 474                             | 2 933      |   |            |
| Övriga fordringar             | 560                               | 4 415      |   |            |
| Upplupna intäkter             | -                                 | -          |   |            |
| Likvida medel                 | 18 322                            | 7 493      |   |            |
| Räntebärande skulder          |                                   |            | -1 187 304  | -1 314 549 |
| Övriga långfristiga skulder   |                                   |            | -15   | -944       |
| Leverantörsskulder            |                                   |            | -10 399   | -7 858     |
| Skulder till koncernföretag   |                                   |            | -850  | -76 511    |
| Övriga skulder                |                                   |            | -2 030  | -333       |
| Upplupna kostnader            |                                   |            | -12 221   | -11 367    |
| Summa                         | 304 496                           | 294 847    | -1 212 819  | -1 411 562 |

| Moderbolag                    | Lånefordringar och kundfordringar |            | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |            |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------|---|------------|
|                               | 2023-12-31                        | 2022-12-31 | 2023-12-31  | 2022-12-31 |
| Tkr                           |                                   |            |   |            |
| Fordringar hos koncernföretag | 141                               | 3 764      |   |            |
| Kassa och bank                | 2                                 | 910        |   |            |
| Räntebärande skulder          |                                   |            | -208 000  | -208 000   |
| Leverantörsskulder            |                                   |            | -1 258  | -265       |
| Skulder till koncernföretag   |                                   |            | -4 433  | -29 051    |
| Upplupna kostnader            |                                   |            | -5 681  | -4 502     |
| Summa                         | 143                               | 4 674      | -219 372  | -241 818   |

## Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastförräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen 32,7 mkr (23,5) se not 3.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

## Finansiella instrument i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en børs, mäklare, industrigrupp, prissättningsjäms eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

## Finansiella instrument i nivå 2.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

## Finansiella instrument i nivå 3.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

22

**Not 26 Händelser efter balansdagen**

Moderföretaget Kvalitena AB (publ) har 23 februari 2024 tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Frånträdet av aktierna har skett 12 mars 2024 till köparen Tulla AB.

Moderföretaget Kvalitena AB (publ) har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms Tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samtliga skulder.

Bolaget har per 12 mars 2024 löst och amorterat räntebärande skulder om 26 150 tkr.

**Not 27 Transaktioner med närstående**

Följande transaktioner har skett med närstående:

| Tkr                                | Försäljning av varor och tjänster till närstående |                          | Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående |                          | Inköp av varor och tjänster hos närstående |                          |
|------------------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|--|--------------------------|
|                                    | 2023-01-01<br>2023-12-31                          | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31                       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31                   | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| <b>Koncernen</b>                   |   |                          |  |                          |  |                          |
| <i>Närstående relation</i>         |   |                          |  |                          |  |                          |
| Moderföretag och huvudmoderföretag | -   | -                        | 7 000  | 5 600                    | -  | -                        |
| Koncernföretag                     | 3 174   | 2 812                    | -  | -                        | -686                                       | -623                     |
| <b>Summa</b>                       | <b>3 174</b>                                      | <b>2 812</b>             | <b>7 000</b>                                   | <b>5 600</b>             | <b>-686</b>                                | <b>-623</b>              |
| <b>Moderbolaget</b>                |   |                          |  |                          |  |                          |
| <i>Närstående relation</i>         |   |                          |  |                          |  |                          |
| Moderföretag                       | -   | -                        | -  | -                        | -  | -                        |
| Dotterföretag                      | -   | -                        | -  | -                        | -  | -                        |
| <b>Summa</b>                       | <b>0</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>                                       | <b>0</b>                 | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                 |

| Tkr                                | Fordringar hos närstående |                | Skulder till närstående |                |
|------------------------------------|---------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
|                                    | 2023-12-31                | 2022-12-31     | 2023-12-31              | 2022-12-31     |
| <b>Koncernen</b>                   |                           |                |                         |                |
| <i>Närstående relation</i>         |                           |                |                         |                |
| Moderföretag och huvudmoderföretag | 283 084                   | 280 000        | -850                    | -76 511        |
| <b>Summa</b>                       | <b>283 084</b>            | <b>280 000</b> | <b>-850</b>             | <b>-76 511</b> |
| <b>Moderbolaget</b>                |                           |                |                         |                |
| <i>Närstående relation</i>         |                           |                |                         |                |
| Moderföretag och huvudmoderföretag | -                         | -              | -850                    | -29 051        |
| Dotterföretag                      | 141                       | 3 764          | -3 583                  | -              |
| <b>Summa</b>                       | <b>141</b>                | <b>3 764</b>   | <b>-4 433</b>           | <b>-29 051</b> |

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Försäljning av varor och tjänster till koncernföretag avser hyra av lokaler 3,2 mkr (2,8). Inköp från koncernföretag 0,7 mkr (0,6) avser förvaltnings tjänster.

**Not 28 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 269 403 309        |
| Årets resultat      | -24 214 966        |
| <b>Kronor</b>       | <b>245 188 343</b> |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| I ny räkning överföres | 245 188 343        |
| <b>Kronor</b>          | <b>245 188 343</b> |

**Styrelsens Intygande**

Styrelsen intygar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt av EU antagna IFRS samt årsredovisningslagen, med tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringens rekommendationer, och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 23,5 2024

André Åkerlund  
Ordförande

Harald Pousette

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats  
Baker Tilly Rådek AB

29,5 2024

Johan Rudengren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Kristina Englund

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedvig Eleonora Holding AB  
Org.nr 559089-3227

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hedvig Eleonora Holding AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen 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 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 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 revisionsstandard 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 styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hedvig Eleonora Holding AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

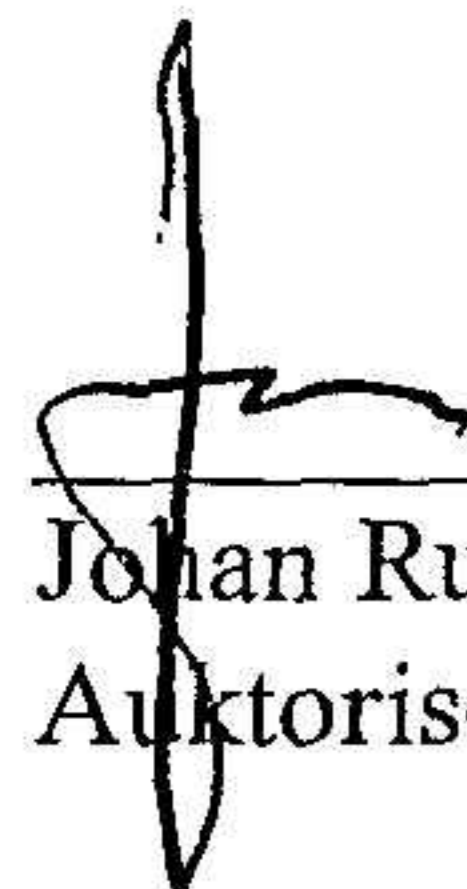
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Eskilstuna den 29 maj 2024

Baker Tilly Rådek AB



---

Johan Rudengren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kristina Englund