

Styrelsen för

SveaReal Holding AB

Org. nr. 556987-6815

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Totalresultat koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Förändring av eget kapital koncernen	6
Kassaflödesanalys koncernen	7
Resultaträkning moderbolaget	8
Balansräkning moderbolaget	9
Förändring av eget kapital moderbolaget	10
Kassaflödesanalys moderbolaget	11
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	12-35

Undertecknad styrelseledamot i SveaReal Holding AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 10 juli 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens beslut till vinstdisposition.

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

Stockholm den 10 juli 2023



Per Johanneßson

Styrelsen för

SveaReal Holding AB

Org. nr. 556987-6815

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Totalresultat koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Förändring av eget kapital koncernen	6
Kassaflödesanalys koncernen	7
Resultaträkning moderbolaget	8
Balansräkning moderbolaget	9
Förändring av eget kapital moderbolaget	10
Kassaflödesanalys moderbolaget	11
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	12-35

14

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

SveaReal Holding AB är ett helägt dotterbolag till SOF-10 Cod Investment Lux Sarl, reg.nr B191738, med säte i Luxemburg. Bolaget ingår i Starwood Capital Group.

Moderbolaget

SveaReal Holding AB är ett fastighetsinvesteringsbolag som genom helägda dotterdotterbolag ägt en större fastighetsportfölj. Per 2022-12-31 finns inga fastigheter kvar i koncernen. Ett fastighetsbolag innehållandes en fastighet såldes under 2021. Bolagets huvudinriktning har varit att äga och utveckla fastigheterna. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernen

I koncernen finns fem helägda bolag. Koncernbolagen är svenska aktiebolag, med säten i Stockholm och Nyköping. Koncernen har ingen anställd personal. Bolagen administreras av Newsec Property Asset Management Sweden AB. Flertalet av bolagen är vilande och i likvidation.

Väsentliga händelser under året

Verksamhet

Det sammanlagda verkliga värdet per bokslutsdagen är 0 (0) Mkr.

Avyttring av fastigheter

Under 2021 såldes den sista fastigheten i koncernen.

Finansiering och kreditavtal

Samtliga externa lån amorterades av i mars 2020 i anslutning till försäljning av fastigheter. Koncernen finansieras med koncerninterna lån. Inga lån är upptagna i utländsk valuta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De mest väsentliga riskerna som påverkar koncernen är kopplade till värderingen av fastigheterna. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdena och innebär en osäkerhet.

Koncernen har även identifierat en risk i att koncernens fastigheter drabbas av vakanser och kundförluster om fastigheternas hyresgäster drabbas av finansiella problem. Koncernen har dock inga fastigheter eller hyresgäster kvar per 2022-12-31.

Bolaget bedöms till dags dato inte ha påverkats av rådande krig i Europa, energikris, inflation eller stigande räntor. Bolaget följer händelseutvecklingen och bedömer inte att det kommer få några väsentliga effekter på bolagets resultat eller framtid.

Några anställda finns inte i koncernen varför den typen av frågor inte är aktuella för bolaget.

I inledningen av 2022 påbörjade Skatteverket en utredning av Bolagets redovisning av moms. Skatteverket har ännu inte fattat ett slutgiltigt beslut i frågan men skickade i april 2023 ett beslutsförslag innehållande en höjning av Bolagets moms och inkomstskatt att betala. I beslutsförslaget anges att Bolagets prissättning av tjänster till koncernbolag varit för låg och att moms respektive inkomstskatt därför ska beräknas på ett högre belopp. Förslaget på beslut innehåller även skattetillägg. Bolagets uppfattning är att det föreslagna beslutet saknar grund och har därför inkommit med invändningar till Skatteverket. Skatteverket väntas fatta sitt beslut i frågan under sommaren/hösten 2023.

M

M

2025071229090

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Bolgen i koncernen är i princip vilande från 2022 och framåt. Likvidationsprocesser har påbörjats i dotterbolagen.

**Koncernens resultat och ställning
fleraårsöversikt, tkr**

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	0	499	2 530	6 945	274 662
Driftöverskott	1 180	18 871	-1 328	-5 736	159 320
Balansomslutning	16 964	46 394	179 728	274 840	301 705
Eget kapital	8 183	35 976	14 668	13 827	38 111

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	12 189 682
Periodens resultat	<u>-10 289 444</u>
	1 900 238

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	<u>1 900 238</u>
	1 900 238

A

M

2023071229091

Totalresultat koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2020</i>
Hysesintäkter	3	–	499
Övriga rörelseintäkter		1 699	21 196
Driftskostnader		-21	-1 630
Fastighetskostnader		–	-485
Reparation & underhåll		–	-126
Fastighetsadministration		-498	-583
Driftnetto		1 180	18 871
Centrala administrationskostnader	5	-5 232	-16 500
Rörelseresultat		-4 052	2 371
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Finansiella intäkter	6	159	–
Finansiella kostnader	6	–	-10
Finansnetto		159	-10
<i>Värdoförändringar</i>			
Orealiserad värdoförändring	7	–	–
Resultat före skatt		-3 893	2 361
Skatt på årets resultat	8	–	18 947
Årets resultat		-3 893	21 308

Övrigt totalresultat

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Årets resultat	-3 893	21 588
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	-3 893	21 588

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

u

u

2023071229092

Balansräkning koncernen

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar		0	
Förvaltningsfastigheter	9	-	-
Goodwill	11, 12	-	-
Summa anläggningstillgångar		-	-
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	13	366	43 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	72	692
Kassa och bank	14	16 526	1 836
Summa omsättningstillgångar		16 964	46 394
SUMMA TILLGÅNGAR		16 964	46 394
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		50	50
Balanserad vinst		12 026	14 618
Årets resultat		-3 893	21 308
Summa eget kapital		8 183	35 976
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15, 18	-	-
Uppskjuten skatteskuld	16	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15, 18	-	-
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	18	-	1 060
Skatteskulder	18	-	8
Kortfristiga skulder, koncerninterna	15, 18	6 718	6 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 18	2 063	2 632
Summa kortfristiga skulder		8 781	10 418
Summa skulder		8 781	10 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 964	46 394

A

M

Förändring av eget kapital, koncernen

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Tillskjutet kapital från aktieägaren	Balanserad vinst	
Eget kapital 2021-01-01	50	924 580	-909 972	14 668
Årets resultat enligt resultaträkningen			21 308	21 308
Årets övrigt totalresultat			-	-
Transaktioner med bolagets ägare:				
Lämnad utdelning			-	-
Eget kapital 2021-12-31	50	924 580	-888 664	35 976
Eget kapital 2022-01-01	50	924 580	-888 664	35 976
Årets resultat enligt resultaträkningen			-3 893	-3 893
Årets övrigt totalresultat			-	-
Transaktioner med bolagets ägare:				
Lämnad utdelning			-23 900	-23 900
Eget kapital 2022-12-31	50	924 580	-916 457	8 183

13

2023071229093

W

2023071229094

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 052	2 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Övriga ej kassaflödesgenererande poster		-	-
Betalda räntor		-	-
Erhållna räntor		159	-
Betald inkomstskatt		-	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 893	2 303
Förändring kortfristiga fordringar		44 120	-3 061
Förändring kortfristiga skulder		-25 537	-128 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		14 690	-129 181
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter		-	130 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	130 000
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-	-
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	15	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		14 690	819
Likvida medel vid årets början		1 836	1 017
Likvida medel vid årets slut		16 526	1 836

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

M

M

2023071229095

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<u>Tkr</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	3	40	1 523
Administrationskostnader	5	-5 488	-16 303
Rörelseresultat		-5 448	-14 780
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-	25 425
Finansiella intäkter	6	159	-
Finansiella kostnader	6	-	-
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-5 289	10 645
Lämnat koncernbidrag		-5 000	-
Resultat före skatt		-10 289	10 645
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		-10 289	10 645

Övrigt totalresultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat	-10 289	10 645
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-10 289	10 645

u

u

2023071229096

Balansräkning moderbolaget

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	10	100	100
Summa anläggningstillgångar		<u>100</u>	<u>100</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		–	40 569
Övriga fordringar		39	3 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72	71
Kassa och bank	14	15 488	27
Summa omsättningstillgångar		<u>15 599</u>	<u>44 089</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		15 699	44 189
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 189	25 444
Årets resultat		-10 289	10 645
Summa eget kapital		<u>1 950</u>	<u>36 139</u>
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		–	829
Skulder hos koncernföretag		13 449	6 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	300	375
Summa kortfristiga skulder		<u>13 749</u>	<u>8 050</u>
Summa skulder		13 749	8 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 699	44 189

M

M

2023071229097

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Tillskjutet kapital från aktieägaren	Balanserad vinst	
Eget kapital 2021-01-01	50	924 272	-899 138	25 494
Årets resultat enligt resultaträkningen			10 645	10 645
Årets övrigt totalresultat			-	-
Transaktioner med bolagets ägare:				
Lämnad utdelning				-
Eget kapital 2021-12-31	50	924 272	-888 493	36 139
Eget kapital 2022-01-01	50	924 272	-888 493	36 139
Årets resultat enligt resultaträkningen			-10 289	-10 289
Årets övrigt totalresultat			-	-
Transaktioner med bolagets ägare:				
Lämnad utdelning			-23 900	-23 900
Eget kapital 2022-12-31	50	924 272	-922 682	1 950

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 50 000 aktier, kvotvärde 1 kr.

K

M

Kassaflödesanalys moderbolag

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 448	-14 780
Erhållna räntor		159	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 289	-14 780
Förändring kortfristiga fordringar		43 951	32 542
Förändring kortfristiga skulder		-23 201	-18 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		15 461	-805
Investeringsverksamheten			
Försäljning av andelar		-	-39
Förändringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	15	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-39
Finansieringsverksamheten			
Förändring skulder till koncernföretag		-	-
Erhållet koncernbidrag	15	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		15 461	-844
Likvida medel vid årets början		27	871
Likvida medel vid årets slut		15 488	27

U

M

2023071229099

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

SveaReal Holding AB är dotterbolag till SOF-10 Cod Investment Lux Sarl (reg.nr. B191738) med säte i Luxemburg. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är St Eriksgatan 5 (Box 11405), 404 29 Göteborg.

SveaReal Holding AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget är moderföretag i fastighetskoncernen SveaReal Holding AB. Genom sina helägda dotterföretag har koncernen under 2021 ägt en fastighet i Sverige. Fastigheten såldes i oktober 2021. Starwood Capital Group anlitat Scius Partners AB i Stockholm, att förvalta koncernens fastigheter och bolag i Sverige. Den administrativa förvaltningen av koncernens fastigheter utförs av Newsec Property Asset Management Sweden AB. Bolagets huvudinriktning är att via dotterbolag, långsiktigt äga och utveckla fastigheterna genom att fördjupa kundrelationerna, omförhandla hyresavtal, reducera vakanser och säkerställa rätt driftskostnader.

Grunder för redovisningen

Koncernen har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IFRS 8 Rörelsesegment samt IAS 33 Resultat per aktie. Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. De redovisningsprinciper som använts har tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen. De finansiella rapporterna är redovisade i SEK och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller som förfaller mer än 12 månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS och god redovisningssed kräver att det görs bedömningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Det faktiska utfallet kan avvika från resultatet av dessa antaganden och bedömningar. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av fastigheter, klassificering av förvärv och goodwill.

Klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan inenbär att vid eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

16

17

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till uppskjuten skatt. Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde medan den därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter har fastställts av värderingsexperter baserat på välkänd värderingsteknik och principer enligt IFRS 13. Värderingen baseras på antaganden och bedömningar av framtida kassaflöden och diskonteringsränta. Ytterligare information redovisas i noten om Förvaltningsfastigheter.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Nya IFRS

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade standards med tillämpning efter 2021 bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaper för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2021.

Kontroll uppnås när moderbolaget är exponerad för eller har rättigheter till rörlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag (inklusive special purpose entities) som kontrolleras av moderföretaget. Kontroll föreligger när moderföretaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella röstberättigade aktier. Dotterbolagens finansiella rapporter upprättas avseende samma period som moderföretaget enligt konsekventa redovisningsprinciper och ingår i koncernens finansiella rapporter från och med när kontroll uppstår till och med när kontroll upphör.

u

m

Klassificering av förvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på tillgångar och skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Tillgångsförvärv

Förvärv av dotterbolag vars huvudsakliga tillgångar är markanläggningar utan rörelse i form av personal, företagsledning, administrativa rutiner m m bedöms inte utgöra en verksamhet/rörelse. Dessa förvärv av bolag redovisas i enlighet med de standarder som gäller för de tillgångar och skulder som förvärvas. Hela köpeskillingen fördelas på de identifierbara tillgångarna och skulderna.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna mellanhavanden och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

W

W

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel i det förvärvade dotterbolagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill vid förvärv av dotterbolag redovisas som immateriella tillgångar. Immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod inklusive goodwill skrivs ej av löpande utan testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Vinst eller förlust vid avyttring av en enhet inkluderar kvarvarande redovisat värde på den goodwill som avser den avyttrade enheten. Goodwill fördelas på kassagenererande enheter vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov.

Verkligt värde värdering

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på, det vill säga den marknad som har störst volym och mest aktivitet för tillgången/skulden och som företaget har tillträde till. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företagens bedömning. För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företagens syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tillänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

Koncernen använder värderingstekniker som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna och där tillräckliga uppgifter finns tillgängliga att mäta verkligt värde, maximera användning av observerbara data och minimera användning av icke observerbara indata.

Nivå 1

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2

Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

16

17

Finansiella instrument

Derivatinstrument

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot ränterisker som härrör från finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen.

Verkligt värde på finansiella derivat är det uppskattade belopp koncernen skulle erhålla eller betala för att avsluta det finansiella instrumentet på balansdagen, med hänsyn taget till aktuella räntor och kreditvärdigheten hos dess motparter.

Finansiella instrument värderas till verkligt värde, utifrån klassificering i verkligt värdehierarkin.

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde på den dag då derivatkontraktet ingås och därefter omvärderas det till verkligt värde. Derivat redovisas som tillgångar när det verkliga värdet är positivt och som skulder när det verkliga värdet är negativt.

Bortbokning av finansiella instrument

Ett finansiellt instrument tas bort från balansräkningen när koncernen inte längre kontrollerar rättigheterna i de finansiella instrumenten, vilket vanligen sker vid avyttring eller när allt kassaflöde hänförligt till det finansiella instrumentet överförs till en utomstående tredje part.

Kundfordringar och övriga fordringar

Spärrad likviditet och kortfristiga fordringar redovisas som kundfordringar och övriga fordringar. Kund- och övriga fordringar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringar och övriga fordringar redovisas till ursprungligt belopp.

Avsättning görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna återkräva fordringar i sin helhet.

Fordringar skrivs av när sannolikheten för återvinning bedöms vara avlägset.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Räntebärande lån redovisas som kortfristigt om lånet förfaller till betalning eller till den del det amorteras inom ett år.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Leverantörsskulder och övriga skulder redovisas till anskaffningskostnad. Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter och kortfristiga skulder redovisas som leverantörsskulder och övriga skulder.

Förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter avser intäkter som avser framtida perioder där betalning erhållits i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Lånekostnader

Lånekostnader periodiseras över lånets livslängd.

✓

W

2023071229104

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas vid förvärvet till anskaffningskostnad inklusive förvärvskostnader. Efterföljande redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde. Värdering sker minst en gång om året av ett externt, oberoende värderingsföretag som har relevanta och erkända professionella kvalifikationer och erfarenhet av den geografiska belägenheten och typ av fastighet som värderingen avser. Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket utgörs av det värde som en fastighet kan avyttras till på värderingsdagen mellan villiga och kunniga köpare och säljare på armlängds avstånd utan tvång och under försiktig bedömning.

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäkterna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettoflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk.

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas ta lokal i besiktning vid uthyrning av vakans, och marknadens generella uppfattning av deras kreditvärdighet; fördelningen av underhåll och försäkringsansvar mellan fastighetsägaren och hyresgäst, och fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. Antagandet har gjorts att närhelst hyresomförhandling eller förnyelse av kontrakt pågår med förväntad hyreshöjning, att samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid. Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas enligt beskrivning nedan.

Samtliga fastigheter värderas enligt nivå 3 verkligt värde.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre i balansräkningen när den avyttras eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppstå från det framtida nyttjandet av tillgången. Vinst eller förluster till följd av utrangering eller försäljning (beräknat som skillnaden mellan vad som erhålls vid försäljningen och det redovisade värdet på tillgången) redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången utrangeras eller avyttras. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av försäljningspriset minus direkt hänförliga försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter skrivs ej av. Vinst eller förlust som uppkommer vid en förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas enligt beskrivning nedan.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningar belastar resultaträkningen linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Friköpt mark skrivs inte av. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- inventarier 5 år

En inventarie tas bort från balansräkningen vid avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas uppstå vid fortsatt användning av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid borttagande av tillgången (beräknad som skillnaden mellan avyttringsintäkten och det redovisade värdet av posten) ingår i resultaträkningen det år objektet tas bort från balansräkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till likvida medel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

u

3

Nedskrivningstest

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns en indikation på att en tillgång behöver skrivas ned. Om någon sådan indikation finns, eller när årliga nedskrivningsprövningar för en tillgång krävs, gör koncernen en uppskattning av tillgångens återvinningsvärde. En tillgångs återvinningsvärde är det högre av en tillgångs eller kassagenererande enhets verkliga värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde och fastställs för en enskild tillgång såvida tillgången inte genererar kassaflöden som väsentligen är oberoende av andra tillgångar eller grupp av tillgångar. När det redovisade värdet på en tillgång överstiger återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. Vid bedömning av nyttjandevärde är uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde med hjälp av en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av likvida medels värde över tid och de risker som är specifika för tillgången. Nedskrivningar av kvarvarande verksamheter redovisas i resultaträkningen och i de kostnadsslag som är förenliga med funktionen av den nedskrivna tillgången. Nedskrivningar av kvarvarande verksamheter redovisas i resultaträkningen.

En prövning sker vid varje rapporteringstillfälle och när det finns indikationer på att behov av tidigare genomförda nedskrivningar inte längre föreligger eller har minskat. Om indikationer på värdenedgång föreligger uppskattas återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de grunder på vilken nedskrivningen tidigare gjordes, ej längre föreligger. Om så är fallet ökas det bokförda värdet på tillgången till dess återvinningsvärde. Det redovisade värdet efter ökningen kan dock inte överstiga det värde som skulle redovisats efter avskrivning om ingen nedskrivning skett. Återföring redovisas i resultaträkningen, utom om tillgången redovisas enligt omvärderingsmetoden då återföringen hanteras som en omvärderingsökning. Efter en sådan justeras framtida avskrivningar så att det bokförda värdet med avdrag för restvärde systematiskt skrivs av över tillgångens återstående livslängd. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Intäkter

Intäkter redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och intäkterna kan mätas på ett tillförlitligt sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med hänsyn tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdetförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Kostnader

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Vidaredebitering på hyresgäst

Intäkter som uppstår på grund av att kostnader vidarefaktureras till hyresgäster intäktsförs i den period när compensationen uppfyller kriterierna för intäktsredovisning. Kostnader som vidaredebiteras är t ex värmekostnad och fastighetsskatt.

Leasingavtal

Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease. Leasingavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras i stället som operationell lease. Generellt kostnadsförs betalda hyror under operationell leasing enligt linjär metod över leasing perioden, om inte någon annan metod bättre avspeglar de ekonomiska fördelarna över tid. Alla leasar är klassificerade som operationella leasar.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen. Ränteintäkter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

W

W

Aktieägarlillskott

Aktieägarlillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatter

Aktuell skatt

Aktuella skattefordringar och skatteskulder för innevarande och tidigare perioder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras till skattemyndigheter. De skattesatser och skatteregler som använts vid beräkningarna utgörs av det som är beslutat på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsmetoden. Temporära skillnader beräknas baserat på tillgångars och skulders skattemässiga och bokförda värden på balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattemässiga temporära skillnader, utom för:

- de fall där den uppskjutna skatteskulden uppstått i samband med goodwill eller om en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser och underskottsavdrag, där det är sannolikt att en skattemässig framtida vinst är kvittningsbar mot det aktiverade underskottsavdraget, utom för:

- de fall där den uppskjutna skattefordran uppstått i samband med en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet; och
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjuten skattefordran prövas vid varje balansdag och justeras om det inte längre är sannolikt att framtida vinster kommer att redovisas som är tillräckliga för att utnyttja det aktiverade underskottsavdraget. Ej redovisad uppskjuten skattefordran omprövas vid varje balansdag och aktiveras om det är sannolikt att framtida skattemässiga vinster kommer att finnas för att nyttja det aktiverade underskottsavdraget.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas baserat på den per balansdagen beslutade framtida skattesats (eller där sannolikheten för beslut är hög) som förväntas gälla det år när tillgången avyttras eller skulden regleras.

Inkomstskatt tillhörande poster som redovisas direkt i eget kapital eller i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital eller i övrigt totalresultat och ej i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas, förutsatt att en legal rätt föreligger att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och uppskjutna skatter samt att de är relaterade till samma skattesubjekt och samma beskattningsland.

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningsår som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering som kan förändra den redovisade skatten.

Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av kostnaden för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och - fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar och övriga skulder i balansräkningen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Fastighetsinteckningar

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet, till exempel till ett kreditinstitut som säkerhet för ett lån, ska summan av inteckningarna redovisas som ställd säkerhet.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och försäljning av fastigheter redovisas som investeringsverksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Väsentliga bedömningar, uppskattningar och antaganden

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende bolagets redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förändringar i RFR 2

Förändringar i IFRS / RFR2 med tillämpning 2022 bedöms inte ha någon effekt på de finansiella rapporterna under 2022.

Förändringar i RFR 2 som ännu inte trätt i kraft

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt i kraft.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterbolagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Utdelning

Lämnad utdelning förs direkt mot eget kapital hos givaren. Erhållen utdelning förs som finansiell intäkt i resultaträkningen hos mottagaren.

u

u

2023071229108

Not 2 Personal och styrelse

Varken i moderföretag eller i koncernen finns några anställda, ej heller har verkställande direktör utsetts eller något styrelsearvode utgått.

<i>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</i>	2022	2021
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	–	–
Män	3	3
Totalt	3	3
Antal ledande befattningshavare		
Kvinnor	–	–
Män	3	3
Totalt	3	3
Styrelse		
Thomas Tolley	Styrelseordförande	
Per Johannesson	Styrelseledamot	
Håkan Blixt	Styrelseledamot	

Not 3 Hyresintäkter

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Bruttohyresintäkter	–	499
Intäkter övriga	1 699	21 196
	1 699	21 695

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna, bestående av detaljhandelsfastigheter. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar. Omsättningshyra har förekommit för ett kontrakt, intäkter från detta kontrakt uppgår till mindre belopp.

<i>Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:</i>	2022	2021
Inom ett år	–	–
1-5 år	–	–
Mer än 5 år	–	–
	–	–

I tabellen ovan redovisas hyresintäkter i den period när hyreskontraktet löper ut.

<i>Moderbolaget</i>	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Fakturerat förvaltnings- och konsultarvode till koncernföretag	40	1 523
	40	1 523

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	2022	2021
Erhållen utdelning	–	117 000
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	–	-91 536
Resultat från avyttring av andelar i dotterföretag	–	-39
Summa	–	25 425

K

M

2023071229109

Not	5	Centrala administrationskostnader	2022	2021
Koncernen				
		Fastighetsförsäkring	0	-220
		Administration	-321	-304
		Revisionskostnader	-190	-250
		Övriga centrala kostnader	-4 721	-15 726
		Summa	-5 232	-16 500
Moderbolaget				
		Administration	-4 873	-15 901
		Skatterådgivning	-190	-125
		Revisionskostnader	-10	-250
		Övriga konsulttjänster	-415	-27
		Summa	-5 488	-16 303

Uppllysning om revisionsarvode

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

För 2021 och 2022 har koncernens revisionskostnader belastat SveaReal Holding AB.

Koncernen	2022	2021
Arvode och kostnadsersättning		
<i>Deloitte</i>		
Revisionsuppdrag	-190	-250
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Övriga tjänster	-	-
Totalt arvode	-190	-250

Not	6	Finansnetto	2022	2020
Koncernen				
		Ränteintäkter bank	87	-
		Ränteintäkter koncernbolag	72	-
		Finansiella intäkter	159	-
		Räntekostnader	-	-10
		Finansiella kostnader	-	-10
		Finansnetto	159	-10
Moderbolaget				
		Ränteintäkter bank	87	-
		Ränteintäkter koncernbolag	72	-
		Finansiella intäkter	159	-
		Övriga finansiella kostnader	-	-
		Finansiella kostnader	-	-
		Finansnetto	159	-

U

W

2023071229110

Not 7 Värdeförändringar

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Orealiserad värdeförändring	-	-
Värdeförändringar	-	-

Not 8 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-	18 947
Summa redovisad skatt	-	18 947
Avstämning av effektiv skatt		
Aktuell skatt		
Resultat före skatt	-3 893	2 361
Skatt enligt gällande skattesats; 20,6 %	802	-486
Skatteeffekt av att ej aktivera uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	-1 156	14 207
Skatteeffekt av ny skattesats	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	354	5 226
Summa redovisad skatt	-	18 947

Det skattemässiga underskottet i moderbolaget uppgår till 24,9 (14,7) Mkr.
Under året har ingen inkomstskatt redovisats mot eget kapital.

<i>Moderbolaget</i>	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-	-
Summa redovisad skatt	-	-
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-5 289	-14 819
Skatt enligt gällande skattesats; 20,6 %	1 089	3 053
Skatteeffekt av att ej aktivera uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	-1 087	-3 019
Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	-2	-34
Summa redovisad skatt	-	-

R

M

2023071229111

Not	9	Förvaltningsfastigheter	2022	2021
Koncernen				
<i>Specifikation årets förändring</i>				
		Ingående balans	-	130 000
		Försäljningar	-	-130 000
		Utgående balans	-	-

Värdering

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Alla fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter.

Ingen fastighet används för koncernens egen rörelse. Verkligt värde baseras på IAS 40 där verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde.

Då köpeavtal tecknats med extern köpare ligger försäljningspris till grund för verkligt värde för den kvarvarande fastigheten.

Under 2022 har extern värdering inte utförts.

W

W

Ställda panter

Per den 31 december 2022 fanns det inte några fastighetsinteckningar som säkerhet för banklån.

Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företagens portföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan detta för koncernens del innebära ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall av värdet av 0 (0) miljoner SEK vilket motsvarar 0 (0) miljoner SEK.

Känslighetsanalys värdeförändring

Fastigheter	-10%	0	+10%
Värdeförändring, mkr	0	0	0

Ovanstående känslighetsanalys visar hur olika antaganden påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Not 10 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

					2022-12-31	2021-12-31
	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andelar	Bokfört värde	Bokfört värde
Dotterföretag						
Cod Acquisitions 1 AB	556987-6823	Stockholm	50 000	100%	50	50
Cod HoldCo 2 AB	556989-1392	Stockholm	50 000	100%	50	50
					100	100
Moderbolaget						
					2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden					106 886	106 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					106 886	106 886
Ingående nedskrivningar					-106 786	-15 250
Årets nedskrivningar					--	-91 536
Utgående ackumulerade nedskrivningar					-106 786	-106 786
Bokfört värde					100	100

13

M

2023071229113

Not 11 Rörelseförvärv

Inga förvärv av fastighetsbolag har gjorts under 2021 eller 2022.

Not 12 Goodwill

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	375 459	375 459
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	375 459	375 459
Ingående nedskrivningar	-375 459	-368 244
Nedskrivningar	-	-7 215
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-375 459	-375 459
Utgående restvärde enligt plan	-	-

K

W

2023071229114

Not	13	Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	
<i>Koncernen</i>		2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72	692
	Övriga kortfristiga fordringar	367	43 866
	Summa	439	44 558
		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Osäkra hyresfordringar vid årets början	-	-
	Avsättningar för befarade kundförluster	-	-
	Återvunna befarade kundförluster	-	-
	Fastställda förluster	-	-
	Summa	-	-
	Hyresfordringar, brutto		
	Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	- - 30 dagar	-	-
	- 31 - 60 dagar	-	-
	- 61 - 90 dagar	-	-
	- 91 - dagar	-	-
	Summa	-	-
Not	14	Kassa och bank	
<i>Koncernen</i>		2022-12-31	2021-12-31
	Kassa och bank	16 526	1 836
	Summa	16 526	1 836
		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	<i>Moderbolaget</i>		
	Kassa och bank	15 488	27
	Summa	15 488	27

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig räntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 15 526 tkr (1 836 tkr) i koncernen och till 15 488 tkr (27 tkr) i moderbolaget.

W

M

2023071229115

Not	15	Räntebärande skulder samt avstämning av kassaflöde i finansieringsverksamheten	
Koncernen		2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
	Skulder till kreditinstitut	-	-
	Summa	-	-
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
	Skulder till kreditinstitut	-	-
	Summa	-	-
Moderbolaget		2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder, koncern			
	Summa	-	-
Koncernen		2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga</i>			
	Aktieägarlån, ej räntebärande	-	-
	Summa	-	-
<i>Kortfristiga</i>			
	Aktieägarlån, ej räntebärande	6 718	6 718
	Summa	6 718	6 718
Totala räntebärande lån och skulder, brutto		-	-
Totala räntebärande lån och skulder, netto enligt balansräkning		-	-
<i>Uptagna externa lån</i>			
	Ingående anskaffningsvärde	-	-
	Kapitaliserad ränta	-	-
	Amorteringar vid avyttring av dotterföretag	-	-
	Summa	-	-

16

2

2023071229116

Not 16 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Temporära skillnader på fastigheter	-	-
Summa	-	-
<i>Uppskjuten skattefordan</i>		
Uppskjuten skattefordran ackumulerade underskott	-	-
Summa	-	-
Uppskjuten skatt netto	-	-

De totala underskottsavdragen för koncernen uppgår till 40 233 (34 651) tkr och finns tillgängliga att disponera 2022-12-31 mot framtida beskattningsbara vinster.

<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Uppskjutna skattefordran ackumulerat underskott	-	-
Summa	-	-

De totala underskottsavdragen för moderbolaget uppgår till 0 (0) tkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	2 064	2 632
Summa	2 064	2 632
<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader övrigt	300	375
Summa	300	375

W

M

2023071229117

Not 18 Risk och exponering

Sveareal Holding AB är exponerat för ett antal finansiella och operativa risker som marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Det övergripande målet i koncernen är att ha kostnadseffektiv finansiering inom koncernförelag och hantera finansiella risker genom att utnyttja finansiella instrument. De huvudsakliga risker som identifierats beskrivs nedan.

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. För den 31 december 2022 bröt inte koncernen emot något av sina lånevillkor, eller någon annan av sina skyldigheter enligt sina låneavtal. Koncernen följer regelbundet efterlevnaden av lagar och förordningar beträffande kapitalskydd.

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutaförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom finansiella derivat.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. Bolaget har liten valutarisk då det inte förekommer löpande transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk). Bolagets skuld om 6,7 MSEK till det utländska moderbolaget SOF-10 Cod Investment Lux Sarl är i SEK och utgör således ingen valutarisk.

Kredit och motpartsrisk

Kredit- och motpartsexponeringen definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Risken är i huvudsak kopplad till hyres/kundfordringar. Denna risk finns främst i bolagets dotterbolag och hanteras där. För att kontrollera risken genomför dotterbolagen grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna till dotterbolagen erlägger hyrorna i förskott. Rapporteringsprocesserna inom koncernen är uppsatta för att se till att motparterna granskas på ett korrekt sätt.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för Sveareal Holding AB är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna och i enlighet med koncernens finansieringsstruktur och avtal. Avvikelse får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Tkr

Likviditetstabell	Vid begäran	Inom 1 år	1-5 år	Över 5 år	Totalt
Finansiella skulder					
<i>Per 31 december 2022</i>					
Övriga skulder	6 718	2 063	--	--	8 781
Summa	6 718	2 063	--	--	8 781

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för Sveareal Holding AB är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långgivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förlorda låneåterbetalning etc. Koncernen har en övergripande finansieringsstruktur som består i en belåning via bankkonsortium bestående av ett flertal banker.

u

u

2023071229118

Not 19 Finansiella instrument

Verkligt värde

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

Nedan finns en jämförelse baserad på kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen.

	2022	2021	2022	2021
Finansiella tillgångar				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Likvida medel	16 526	1 836	-	-
Kundfordringar och övriga fordringar	-	-	-	-
Finansiella skulder				
<i>Lån, rörlig ränta</i>				
Koncerninterna lån	6 718	6 718	-	-
Externa lån, rörlig ränta	-	-	-	-
Övriga skulder	2 063	3 700	-	-

Derivat

Koncernen tillämpar derivat för säkringsändamål. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Räntebärande skulder, övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 9.

VL

M

2023071229119

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31
Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde.

TKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar		366	366	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72	72	72
Likvida medel		16 526	16 526	16 526
Summa	0	16 964	16 964	16 964
Finansiella skulder				
Aktieägarlån		6 718	6 718	6 718
Leverantörsskulder		0	0	0
Övriga kortfristiga skulder		2 063	2 063	2 063
Summa	0	8 781	8 781	8 781

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

TKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar		43 866	43 866	43 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		692	692	692
Likvida medel		1 836	1 836	1 836
Summa	0	46 394	46 394	46 394
Finansiella skulder				
Aktieägarlån		6 718	6 718	6 718
Leverantörsskulder		1 060	1 060	1 060
Övriga kortfristiga skulder		2 640	2 640	2 640
Summa	0	10 418	10 418	10 418

u

u

Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med dess verkliga värde.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingsöppningen skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata. Koncernen finansiella tillgångar och skulder bedöms enligt nivå 3

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysnings syfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassalöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassalöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

u

m

2023071229120

2023071229121

Not 20 Närståendetransaktioner

Transaktioner med närstående

De närstående transaktioner som förekommit i koncernen och i moderbolaget är förvaltningsjänster.

Dessa tjänster har förmedlats på marknadsmässiga villkor.

Scius AB, org nr 559000-5434, är närstående då företrädare för Scius är styrelseledamot i bolaget.

<i>Koncern och Moderföretag</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Lån från ägare	6 718	6 718
Kostnader för förvaltningsjänster till Scius AB under året	4 551	15 590

Not 21 Ställda säkerheter

<i>Koncernen</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Aktier i dotterföretag	0	0
Fastighetsinteckningar		
Inga fastighetsinteckningar är pantsatta	0	0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Moderföretag	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Andelar i dotterföretag	0	0
Total	0	0

Not 22 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	12 189 682
Periodens resultat	-10 289 444
	<u>1 900 238</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	<u>1 900 238</u>
	1 900 238

u

u

2023071229122

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm den 29/6 2023

Thomas Tolley
Ordförande



Per Johannesson
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 2023

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

m

2023071229123

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm den 29/6 2023

Thomas Tolley
Ordförande

Per Johannesson
Styrelseledamot



Håkan Blixt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 2023

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

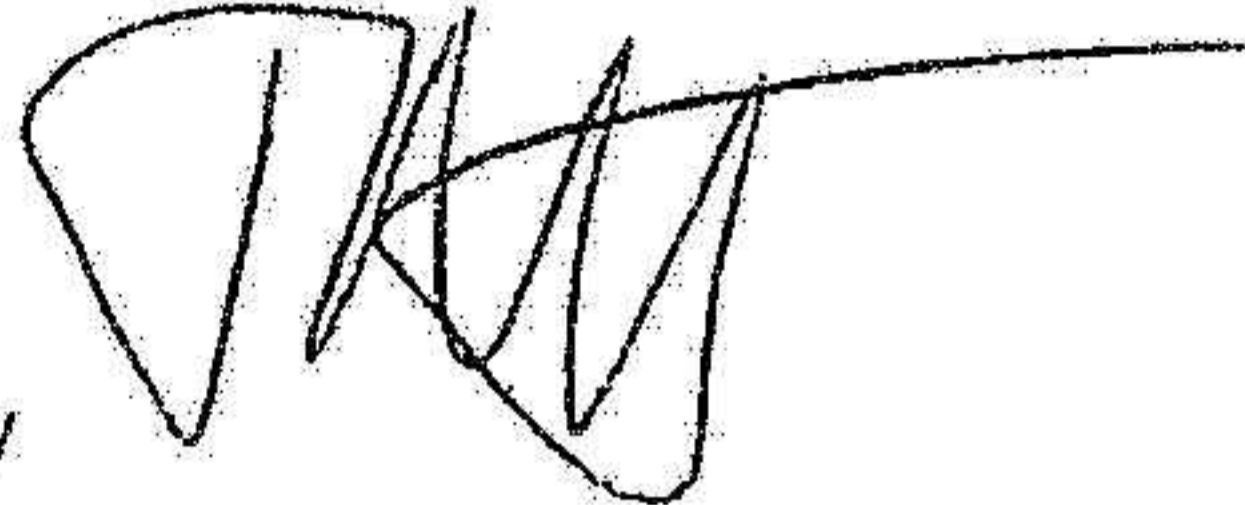
3

2023071229124

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm den 29 juni 2023



Thomas Tolley
Ordförande

Per Johannesson
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 6/7 2023

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SveaReal Holding AB
organisationsnummer 556987-6815

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SveaReal Holding AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 SveaReal Holding AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg 6 juli 2023

Deloitte AB



Harald Jagher
Auktoriserad revisor