

Styrelsen för

Sveafastigheter Fersen AB

Org nr 559017-0923

får härmed upprätta

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	6
Rapport över totalresultat – koncernen	6
Balansräkning – koncernen	7
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	9
Kassaflödesanalys – koncernen	10
Resultaträkning – moderbolaget	11
Rapport över totalresultat – moderbolaget	11
Balansräkning – moderbolaget	12
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	13
Kassaflödesanalys – moderbolaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	51

Undertecknad, styrelseledamot i Sveafastigheter Fersen AB intygar, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 28 april 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 5 maj 2023


Annika Fridolf

Styrelsen för

Sveafastigheter Fersen AB

Org nr 559017-0923

får härmed upprätta

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	6
Rapport över totalresultat – koncernen	6
Balansräkning – koncernen	7
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	9
Kassaflödesanalys – koncernen	10
Resultaträkning – moderbolaget	11
Rapport över totalresultat – moderbolaget	11
Balansräkning – moderbolaget	12
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	13
Kassaflödesanalys – moderbolaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	51

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sveafastigheter Fersen AB org nr 559017-0923, får härmed upprätta bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 28 april 2023. Rapporten har upprättats i tusentals euro, TEUR, om inget annat anges.

Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2022-01-01	2021-01-01	2020-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hysesintäkter, MEUR	14,1	20,2	20,2	23,9	26,8
Driftsöverskott, MEUR	6,7	12,2	12,0	13,2	15,5
Förvaltningsresultat, MEUR	-4,9	-1,3	-2,7	-2,6	-2,0
Periodens resultat, MEUR	-11,9	-18,8	-19,3	-3,6	0,2
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MEUR	105,9	194,8	208,5	226,0	302,9
Uthyringsgrad, %	97,9	92,5	94,3	95,4	94,1
Överskottsgrad, %	47,9	60,4	59,4	55,2	57,9
Balansomslutning, MEUR	130,3	220,8	230,7	249,2	314,3
Soliditet, %	-12,5	-2,0	-1,8	4,6	4,7

Definitioner: se not 24

Verksamheten

Koncernen

Bolagen ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Sveafastigheter Fersen AB med säte i Stockholm samt 7 dotterbolag. Bolaget ägs till 100 % av Sveafastigheter Fersen S.å r.l. B 194.856.

Affärsidén är att skapa hög stabil avkastning genom långsiktigt och aktivt ägande. Affärsmodellen bygger på Brunswicks beprövade modell att med lokala partners skapa en effektiv förvaltning och bra relationer med hyresgästerna.

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll m.m. utförs av Brunswick Real Estate. Teknisk och ekonomisk förvaltning av dotterbolagen utförs av externa underleverantörer.

Under 2022 avyttrades samtliga fastigheter i Finland till Nyfosa, affären omfattade totalt 11 fastigheter. Per 31 december 2022 återstår 8 fastigheter fördelade mellan Sverige och Estland.

Under 2022 återvände verksamheten till normala nivåer efter de senaste årens negativa påverkan från samhällets hantering av Covid-19 pandemin. Påverkan på koncernens totala räkenskaper och finansiella ställning kopplat till Covid-19 pandemin var under 2021 av mindre dignitet, men där vissa fastigheter och hyresgäster varit betydligt hårdare drabbade än andra. Detta gällde främst Solaris (shoppingcenter i Tallinn, Estland) som stundvis tvingades stänga helt eller delvis till följd av lokala restriktioner och därför drabbades hårt av hyresförluster.

2022 har präglats av politiska osäkerheter, accelererande inflation, kraftigt ökade energipriser samt stigande marknadsräntor. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

Per årsskiftet var det egna kapitalet förbrukat på koncernnivå, detta på grund av lägre fastighetsvärderingar. Bolaget bedömer inte att detta är bestående på längre sikt.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak i att äga och förvalta aktierna i koncernen.

Resultat

Koncernen

Hysesintäkterna från fastighetsrörelsen uppgick under året till 14,1 (20,2) MEUR. Vakansgraden vid periodens slut uppgick till 2,0 (7,5) % för fastighetsrörelsen.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -7,3 (-8,0) MEUR.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 6,7 (12,2) MEUR för fastighetsrörelsen.

Förvaltningsresultat

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till -1,6 (-1,3) MEUR. Finansnettot uppgick till -10,0 (-12,2) MEUR. Förvaltningsresultat för verksamhetsåret uppgick till -4,9 (-1,3) MEUR.

Fastigheternas marknadsvärde

Värdering av samtliga fastigheter sker årligen och utförs av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Värdering av fastigheter i marknader med begränsad likviditet och få potentiella köpare är mer komplicerat, där det bedömda värdet kan fluktueras i större mån. Köpcentrumfastigheten Solaris i centrala Tallinn, Estland, har i koncernen upptagits till ett värde om 67,0 MEUR, vilket är lägre än det värde om 81,0 MEUR som utgör tredjepartsvärderingen i de lokala böckerna i fastighetens estniska ägarbolag AS Solaris Keskus. Givet rådande marknad och den begränsade likviditeten på tillgångar som Solaris anses en justering nedåt på värdet vara behövlig för att bättre spegla marknadsvärdet i koncernen.

Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet uppgick till -7,2 (-18,1) MEUR. För ytterligare information hänvisas till not 10.

Skatt

Årets skattekostnad består av uppskjuten skatt om -0,2 (-0,8) MEUR och inkomstskatt om 0,0 (0,0) MEUR.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -11,9 (-18,8) MEUR.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -1,4 (-19,0) MEUR.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till -3,4 (3,6) MEUR. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 77,0 (-5,3) MEUR. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -68,6 (3,6) MEUR.

Investeringar

Koncernen*Förvärv under året*

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick totalt till 2,0 (5,3) MEUR under året.

Avyttringar under året

Under 2022 avyttrades 12 (0) fastigheter med bokfört värde 80,7 (0,0) MEUR .

Finansiering

Koncernen

De finansiella riskerna i koncernen består huvudsakligen av refinansieringsrisk, ränterisk och valutakursrisk. Hanteringen av dessa risker görs centralt för respektive dotterbolag. Moderbolaget har inte ställt ut några garantier eller borgensåtagande gentemot sina dotterbolag.

Koncernens bankfinansiering sker genom två av moderbolagets direktägda dotterbolag AEVS Raingutter AB och AS Solaris Keskus.

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet av räntederivat till 1,3 (0,8) MEUR.

Koncernens finansiering består till del av banklån där de finansierade fastigheterna ställts som säkerhet. Vidare finansieras verksamheten av icke-säkerställda lån från aktieägarna. De icke säkerställda lånen tas upp av ovan nämnda holdingbolag inom koncernen och lånas vidare till respektive dotterbolag. Banklånen uppgick till 57,6 (111,1) MEUR och de icke säkerställda lånen uppgick till 74,2 (90,2) MEUR. Likviditetsreserven uppgick till 16,2 (11,5) MEUR.

Koncernen är även exponerad för valutaomräkningsrisker från de svenska dotterbolagens egna kapital och de aktieägarlån som getts till dessa. Denna omräkningsrisk mellan koncernvaluta EUR och SEK valutasäkras inte.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 14.

Moderbolaget

Soliditeten uppgick till 1,2 (3,4) procent. Moderbolagets likvida medel var 0,8 (1,7) MEUR.

Hållbarhet

Koncernen ska vara en ansvarstagande hyresvärd och följa de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Miljöpolicyen inom koncernen anger att organisationen ska arbeta med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler. Tillsammans med hyresgästerna ska koncernen arbeta för en god inomhusmiljö.

Medarbetare

Koncernen har haft fem anställda under året, i Estland.

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms risken för höjda avkastningskrav vara den risk som är gemensam för underkoncernerna. Ytterligare faktorer såsom hyresutveckling, vakansgrad, kostnadsutveckling, hyreskontraktstruktur skiljer sig mellan de olika underkoncernerna.

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Inget arvode utgår till styrelsen. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Fersen AB, org. nr 559016-6194. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen AB för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare. För vidare information se not 5.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Positivt är att påverkan från Covid-pandemin minskat avsevärt från föregående år (2020-2021). Det är dock fortsatt svårt att bedöma eventuella konsekvenser på koncernens finansiella ställning och resultat då detta i stor utsträckning beror på Europas säkerhetsläge samt det ekonomiska läget (inflation, energipriser, räntor m.m.). Koncernen följer utvecklingen noga.

Koncernens strategi under 2023 är att fokusera på vidareutveckling av befintliga fastigheter, till exempel genom renoveringsprojekt. Avyttringsmöjligheter kommer att utvärderas kontinuerligt.

Per årsskiftet var det egna kapitalet förbrukat på koncernnivå, detta på grund av lägre fastighetsvärderingar. Bolaget bedömer inte att detta är bestående på längre sikt.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -1 377 130 EUR, balanserat resultat 1 569 389 EUR, totalt fritt eget kapital 192 259 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning

	192 259
Summa	192 259

Resultaträkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	4	14 083	20 199
		<u>14 083</u>	<u>20 199</u>
Driftskostnader		-4 077	-4 488
Reparations- och underhållskostnader		-1 237	-1 029
Fastighetsskatt		-242	-447
Övriga fastighetskostnader		-1 783	-2 027
Fastighetskostnader	7	<u>-7 339</u>	<u>-7 991</u>
Driftsöverskott		6 744	12 207
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	5,6,7	-1 641	-1 267
Finansiella intäkter	8	1 010	284
Finansiella kostnader	8	-11 005	-12 475
Förvaltningsresultat		<u>-4 893</u>	<u>-1 251</u>
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	10	-7 225	-18 098
Realisationsresultat förvaltningsfastigheter	10	-124	-19
Orealiserade värdetförändringar derivat	8	527	1 327
Resultat före skatt		<u>-11 714</u>	<u>-18 041</u>
Uppskjuten skatt	9	-227	-756
Årets resultat		<u>-11 941</u>	<u>-18 797</u>
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-11 817	-18 798
Innehav utan bestämmande inflytande		-123	1
		<u>-11 941</u>	<u>-18 797</u>

Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-11 941	-18 797
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferens		-951	-224
Summa årets övriga totalresultat		<u>-951</u>	<u>-224</u>
Årets totalresultat		<u>-12 891</u>	<u>-19 021</u>
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-12 766	-19 018
Innehav utan bestämmande inflytande		-125	-3
		<u>-12 891</u>	<u>-19 021</u>

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

7 (51)

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	105 746	194 511
Inventarier	11	164	328
Nyttjanderättstillgångar	12	2 405	7 525
Derivat	14	1 319	792
Uppskjutna skattefordringar	15	520	1 141
Andra långfristiga fordringar		649	1 211
Summa anläggningstillgångar		110 803	205 508
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	309	547
Fordringar till moderbolaget	22	2 000	1 000
Övriga fordringar	16	500	1 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	514	546
Likvida medel	23	16 210	11 500
Summa omsättningstillgångar		19 532	15 337
SUMMA TILLGÅNGAR		130 335	220 845

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		6	6
Övrigt tillskjutet kapital		32 018	31 018
Omräkningsreserv		84	1 033
Balanserat resultat inkl. årets resultat		-48 846	-37 007
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		-16 738	-4 951
Innehav utan bestämmande inflytande		421	621
Summa eget kapital		-16 317	-4 329
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	22	74 199	90 168
Skulder till kreditinstitut	14	55 292	109 307
Aktieägarlån från ägare med innehav utan bestämmande inflytande	14	520	725
Långfristiga leasingkulder	12	2 405	7 525
Övriga långfristiga skulder		-	175
Uppskjutna skatteskulder	15	1 233	2 092
Summa långfristiga skulder		133 648	209 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 341	1 790
Leverantörsskulder		458	1 121
Skatteskulder		10	32
Övriga skulder	20	1 264	1 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 931	10 913
Summa kortfristiga skulder		13 004	15 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 335	220 845

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i TEUR

2021-01-01 - 2021-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutat kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Vid årets ingång	6	12 118	1 253	-18 191	-4 815	595	-4 220
Årets resultat				-18 798	-18 798	1	-18 797
Årets övrigt totalresultat			-220		-220	-4	-224
Årets totalresultat	-	-	-220	-18 798	-19 018	-3	-19 021
Erhållna aktieägartillskott		18 901		0	18 900	11	18 912
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-18	-18	18	0
Vid årets utgång	6	31 018	1 033	-37 007	-4 951	621	-4 329

2022-01-01 - 2022-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutat kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Vid årets ingång	6	31 018	1 033	-37 007	-4 951	621	-4 329
Årets resultat				-11 817	-11 817	-123	-11 941
Årets övrigt totalresultat			-949		-949	-2	-951
Årets totalresultat	-	-	-949	-11 817	-12 766	-125	-12 891
Erhållna aktieägartillskott		1 000		-	1 000	57	1 057
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-21	-21	-132	-153
Vid årets utgång	6	32 018	84	-48 846	-16 738	421	-16 317

Eget kapital se vidare not 18.

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-4 893	-1 251
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	796	6 988
		-4 097	5 738
Betald inkomstskatt			
		-21	123
		-4 118	5 860
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		924	-1 849
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-232	-442
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 426	3 570
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-2 020	-5 308
Förvärv av inventarier		-6	-35
Förvärv av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	23	-32	-
Avyttring av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	23	79 081	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		77 023	-5 343
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	1 701
Upptagna lån		-	6 891
Amortering av lån		-68 602	-4 991
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-68 602	3 602
Årets kassaflöde			
		4 995	1 829
Likvida medel vid årets början		11 500	9 685
Kursdifferens i likvida medel		-284	-14
Likvida medel vid årets slut	23	16 210	11 500

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning		173	267
Bruttoresultat		173	267
Administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-1 040	-260
Rörelseresultat		-866	8
Resultat från finansiella poster	8		
Resultat från andelar i koncernbolag		-491	-19 008
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23	-11
Resultat efter finansiella poster		-1 377	-19 009
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 377	-19 009
Aktuell skatt	9	-	-
Uppskjuten skatt	9	-	-
Årets resultat		-1 377	-19 009

Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-1 377	-19 009
Årets totalresultat		-1 377	-19 009

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	13	13 365	14 065
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 365	14 065
Summa anläggningstillgångar		13 365	14 065
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	22	2 000	1 011
Övriga fordringar	16	4	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	8	9
Summa kortfristiga fordringar		2 012	1 031
Kassa och bank	23	801	1 676
Summa omsättningstillgångar		2 813	2 707
SUMMA TILLGÅNGAR		16 178	16 772
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6	6
Summa bundet eget kapital		6	6
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 569	19 578
Årets resultat		-1 377	-19 009
Summa fritt eget kapital		192	569
Summa eget kapital		198	575
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-2	-
Skulder till koncernbolag	22	15 962	16 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	20	33
Summa kortfristiga skulder		15 980	16 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 178	16 772

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget
Belopp i TEUR

2021-01-01 - 2021-12-31	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets ingång	500	6	677	683
Årets resultat			-19 009	-19 009
Årets totalresultat	-	-	-19 009	-19 009
Erhållna aktieägartillskott			18 901	18 901
Vid årets utgång	500	6	569	575

2022-01-01 - 2022-12-31	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets ingång	500	6	569	575
Årets resultat			-1 377	-1 377
Årets totalresultat	-	-	-1 377	-1 377
Erhållna aktieägartillskott			1 000	1 000
Vid årets utgång	500	6	192	198

Eget kapital, se vidare not 18.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 377	-19 009
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	503	19 014
		<u>-874</u>	<u>5</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		18	-487
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-20	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-876</u>	<u>-518</u>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-	0
Avyttringar av dotterbolag		12	0
Utdelningar		-	1 390
Förvärv av finansiella tillgångar		-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>12</u>	<u>1 390</u>
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		1 676	809
Valutaeffekt kassa		-12	-5
Likvida medel vid årets slut	23	801	1 676

Noter

Belopp i TEUR om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget Sveafastigheter Fersen AB och dess dotterbolag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 april 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 april 2023.

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar RFR 2 och årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är EUR som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i EUR. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental EUR.

1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

2. Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

3. Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2021.

4. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.

Koncernen har ej identifierat några kommande IFRS standards som har någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

5. Konsolideringsprinciper**5.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden**

Dotterbolag är bolag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har makt över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sin makt över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

5.2 Innehav utan bestämmande inflytande

Vid förvärv av dotterbolag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde av identifierbara nettotillgångar dvs exklusive goodwill.

5.3 Ändringar i ägande

Ägande i bolag som ökas genom förvärv vid flera tillfällen redovisas som stegvisa förvärv. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat bortbokas dotterbolagets tillgångar och skulder samt, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande, varvid realisationsresultat redovisas i resultatet tillsammans med vinst eller förlust på eventuellt kvarvarande innehav som värderas till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

5.4 Förvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse.

I ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara 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 minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

6. Intäkter

6.1 Hyres- och serviceintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästpassning), vilka redovisas över den periodbegränsningen föreligger. Hyresrabatter utgivna till enstaka hyresgäster kopplat till Covid-19 har i koncernredovisningen bokats upp på balansen och skrivs av under kontraktets löptid. Huvuddelen av koncernens intäkter utgörs av hyresintäkter enligt IFRS 16.

Servicejänster såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, el m.m. redovisas i enlighet med IFRS 15. Intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att intäkten från dessa serviceavtal redovisas i den period som services utförs och levereras till hyresgästen.

6.2 Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontroll övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäkt redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

7. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt valutakursvinster. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån från kreditinstitut, aktieägarlån, derivat och leasingkulder samt valutakursförluster.

Säkringsredovisning tillämpas inte.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom derivat som värderas till verkligt värde, se avsnitt 12.2 för mer information. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

8. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen *Värdeförändringar förvaltningsfastigheter*.

9. Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid s k tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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 det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag, tillgångsförvärv, redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

10. Förvaltningsfastigheter

10.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Fastigheter som till huvudsakligen används i egen verksamhet, redovisas som rörelsefastighet i enlighet med principerna nedan för materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initalt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheterna värderas enligt värderingsprinciper från Samhällsbyggarna, den svenska föreningen för värderare. Anslutna medlemmar är skyldiga, vid all sin värderingsverksamhet, att iakttaga god värderarsed. Reglerna är vägledande dock är de inte uttömmande och får inte uppfattas som att allt som inte är uttryckligen förbjudet skulle vara tillåtet. I och med att Samhällsbyggarna är anslutet till The European Group of Valuers' Association (TEGoVA) och International Valuers' Standard Council (IVSC) gäller även dessa organisationers etiska regler för anslutna medlemmar. Se vidare i not 10 avseende betydande indata i värdebedömningarna och vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

10.2 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är värdehöjande. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

11. Leasing

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår ovan i avsnittet Intäkter.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare utgörs i huvudsak av tomträttsavtal. Dessa betraktas ur ett IFRS 16 perspektiv som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av. Värdet av nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som egna poster i balansräkningen.

12. Finansiella instrument

Finansiella tillgångar i balansräkningen utgörs av likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat, med positivt verkligt värde. Finansiella skulder i balansräkningen utgörs av leverantörsskulder, låneskulder, vissa övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde.

12.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när ett bolag blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. 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 tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller ett bolag förlorar kontrollen över den. 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.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning 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.

12.2 Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Samtliga finansiella tillgångar - förutom koncernens innehav av derivatinstrument - värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta eftersom de innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

12.3 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som utgörs av lånefordringar, övriga fordringar, hyres- och kundfordringar samt likvida medel klassificeras i enlighet med IFRS 9 i kategorin "*finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde*".

Lånefordringar, övriga fordringar samt hyres- och kundfordringar är finansiella tillgångar, som inte är derivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

12.4 Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultat

Derivat värderas till verkligt värde via resultaträkningen och i enlighet med IFRS 9 tillhör derivaten kategorin "*finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultat*". Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori. Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswapar där bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswaparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswaparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar derivat.

12.5 Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

13. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av immateriella tillgångar, materiella anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intressebolag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

13.1 Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar samt andelar i intressebolag

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

13.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer kombinerat med framåtblickande faktorer. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida diskonterade kassaflöden. Förändring av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

13.3 Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar, övriga fordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från motparten förväntas erhållas.

14. Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelseerna enligt kontraktet.

15. Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, har klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler, nämligen förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar.

16. Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll 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 eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

17. Eget kapital

Som emitterade eget kapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i koncernens tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla de förpliktelser att erlagga kontanter eller annan finansiell förpliktelse.

18. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

18.1 Klassificering och uppställningsformer

Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat samt rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalys baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

18.2 Dotter- och intressebolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag och intressebolag.

18.3 Finansiella instrument och säkringsredovisning

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning. Finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip där nettoförsäljningsvärdet beräknas i linje med principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i avsnitt 13.2. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader och det belopp som betalas på förfalldagen (över- respektive underkurs).

Säkringsredovisning tillämpas ej. Moderbolaget tillämpar samma bortbokningsregler som i koncernredovisningen.

18.4 Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolag ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolag har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

18.5 Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, i balansräkningen, till skillnad från i koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skatteskuld.

18.6 Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar ett bolags aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

18.7 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkning då moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

18.8 Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Då redovisningen av tillgångsförvärv skiljer sig jämfört med redovisningen av ett rörelseförvärv på flera områden blir klassificeringen som tillgångsförvärv respektive rörelseförvärv central vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

I not 1 avsnitt 5.4 beskrivs vad som avgör huruvida ett förvärv anses utgöra ett tillgångs- eller rörelseförvärv samt de huvudsakliga skillnaderna i redovisningen dem emellan.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal**Koncernen**

Intäkter per väsentligt intäktslag	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	10 604	16 993
Serviceintäkter	3 479	3 206
Total	14 083	20 199

Hysesavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hysesavtalen avseende lokaler är mellan 1 - 12 år. 1 % av hysesavtalen är mellan 10 - 12 år och uppgår till 10 % av hysesstocken. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika verksamheter. Hyran är oftast indexreglerad. Som tillägg i bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	2022-12-31		2021-12-31	
	Hyra	% av total	Hyra	% av total
Kommersiella lokaler			Kommersiella lokaler	
2023	319	5	2022	3 451
2024	336	5	2023	2 810
2025	637	9	2024	883
2026	645	9	2025	1 526
2027	1 443	21	2026	1 340
2028 och senare	3 521	51	2027 och senare	5 526
	6 901	100		15 536
Total	6 901	100		15 536

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2022-01-01 - 2022-12-31		2021-01-01 - 2021-12-31	
	Antal anställda	varav kvinnor	Antal anställda	varav kvinnor
Dotterbolag				
Estland	5	60%	5	60%
Totalt i dotterbolag	5	60%	5	60%
Koncernen totalt	5	60%	5	60%
Redovisning av könsfördelning i bolagsledning				
	2022-12-31		2021-12-31	
	Antal totalt	varav kvinnor	Antal totalt	varav kvinnor
Koncernen				
Styrelsen	4	25%	4	25%
Moderbolaget				
Styrelsen	4	25%	4	25%

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader

	2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31	
	Moder- bolaget	Koncernen	Moder- bolaget	Koncernen
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	-	189	-	207
Sociala kostnader	-	62	-	68
	-	252	-	275
Totalt				
Löner och ersättningar	-	189	-	207
Sociala kostnader	-	62	-	68
	-	252	-	275

Ledande befattningshavares ersättningar
(Styrelseledamöter)

Koncernen

	2022-01-01 2022-12-31			
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad
Annika Fridolf, Styrelsens ordförande	-	-	-	-
Emil Haraldsson	-	-	-	-
Lucas Krupp	-	-	-	-
Jan Hannappel	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
	2021-01-01 2021-12-31			
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad
Annika Fridolf, Styrelsens ordförande	-	-	-	-
Emil Haraldsson	-	-	-	-
Lucas Krupp	-	-	-	-
Jan Hannappel	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

27 (51)

Ledande befattningshavares förmåner

Koncern och moderbolag

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Fersen AB, org. nr 559016-6194. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen AB, om 1 373 (1 008) TEUR för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare.

Avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	110	117
Andra uppdrag	35	—
	<u>145</u>	<u>117</u>
Moderbolaget		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	50	39
Andra revisionsbyråer		
Andra uppdrag	35	—
	<u>85</u>	<u>39</u>

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

Not 7 Rörelsens kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen		
Fastighetskostnader		
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	4 077	4 488
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	1 237	1 029
Fastighetskostnader	242	447
Övriga fastighetskostnader	1 665	1 895
Avskrivningar	118	132
	<u>7 339</u>	<u>7 991</u>
Koncernen		
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	50	39
Förvaltningsarvode	1 373	1 008
Köpta tjänster och övriga kostnader	218	220
	<u>1 641</u>	<u>1 267</u>
Moderbolaget		
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	50	39
Förvaltningsarvode	772	–
Köpta tjänster och övriga kostnader	218	220
	<u>1 040</u>	<u>260</u>

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll m.m. ingår i förvaltningsarvodet till AEVS Fersen AB.

Not 8 Finansnetto

Koncernen

I tabellen nedan presenteras ränteintäkter och räntekostnader samt värdeförändringar per värderingskategori i IFRS 9.

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring, derivat	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Ränteintäkter	53	7				
- Övriga finansiella intäkter	431	0				
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Räntekostnader, banklån			-2 714	-3 472		
- Räntekostnader, aktieägarlån			-6 278	-7 783		
- Räntekostnader, lån från innehav utan bestämmande inflytande			-49	-58		
- Räntekostnader, leasingkulder			-154	-338		
- Övriga finansiella kostnader			-585	-428		
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet						
- Räntederivat			18	-	527	1 327
- Valutakursvinster/-förluster	526	276	-1 243	-396		
Totalt	1 010	284	-11 005	-12 475	527	1 327

Moderbolaget

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat från andelar i koncernbolag		
Utdelning från dotterbolag	200	1 390
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	12	-
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-703	-20 398
	-491	-19 008
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Valutakursvinster	3	3
	3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, banklån	-4	-1
Valutakursförluster	-19	-10
	-23	-11

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	256	-402
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-581	-97
Uppskjuten skatt till följd av förändring i obeskattade reserver	5	-
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring räntederivat	50	-273
Uppskjuten skatt avseende hyresarvoden	67	17
Uppskjuten skatt avseende osäkra kundfordringar	-25	-1
	<u>-227</u>	<u>-756</u>
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-227	-756

Avstämning av effektiv skatt	2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		-11 714		-18 041
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	2 413	20,6%	3 716
Justering för skatt för verksamheter utanför Sverige enligt gällande skattesats	-19,0%	-2 220	-12,3%	-2 222
Ej avdragsgilla räntekostnader	-6,5%	-758	-4,8%	-863
Skatteeffekt av fastighets- och bolagsförsäljningar	0,0%	3	0,0%	-4
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-4,7%	-547	-0,3%	-62
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,1%	14	0,0%	8
Ändrad bedömning avseende tidigare aktiverade underskottsavdrag	-1,1%	-134	0,0%	-
Utnyttjande av ej aktiverade negativa räntenetton från tidigare år	0,2%	21	0,0%	-
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter *)	8,4%	981	-7,4%	-1 328
Redovisad effektiv skatt	-1,9%	-227	-4,2%	-756

*) Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteeffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv

Moderbolaget

2022-01-01 2021-01-01
2022-12-31 2021-12-31

Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)

Årets skattekostnad, aktuell skatt

- -

Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)

Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag

- -

Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget

- -

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		-1 377		-19 009
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	284	20,6%	3 916
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	0,0%	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-0,1%	-1	0,0%	-
Ej skattepliktiga intäkter	0,2%	3	0,0%	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-13,2%	-182	0,0%	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0	0,0%	-
Utdelning från dotterbolag	3,0%	41	1,5%	286
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-10,5%	-145	-22,1%	-4 202
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-	0,0%	-

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		
Realiserade värdeförändringar	-124	-19
Orealiserade värdeförändringar	-7 225	-18 098
	-7 349	-18 117
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter		
Vid årets början	194 511	208 098
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾	2 020	5 308
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-80 739	–
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet ²⁾	-7 225	-18 098
Omräkningsdifferenser	-2 821	-763
Omklassificering till inventarier	0	-34
Redovisat värde vid årets slut	105 746	194 511

¹⁾ Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad, aktiverade komponentbyten samt tillskapade nya komponenter.

²⁾ Orealiserade värdeförändringar under året hänförliga till förvaltningsfastigheter som ägs vid årets slut uppgår till -11 015 (-18 098) TEUR.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Direkta kostnader		
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	5 556	5 962
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	–	2

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter, årsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Per 2022-12-31 har värderingar utförts av värderingsbolaget CBRE Sweden AB (Sverige & Estland) och Peltola & Co OY (Finland) samt Colliers (Estland). De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas till marknadsvärde enligt principer från International Valuation Standards Council ("IVSC").

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2031. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2031. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1 och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av bolagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg av nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde
Uppgifterna avser ett vägt snitt

2022-12-31

	Handel	Kontor	Offentlig	Logistik	Övrigt
Aktuell hyra (EUR/kvm)	98,7	–	–	–	120,9
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	7,1	–	–	–	5,7
Förväntad normaliserat driftnetto (EUR/kvm)	89,2	–	–	–	115,4
Ekonomisk vakansgrad (%)	–	–	–	–	3,8

Känslighetsanalys,
Väsentliga icke observerbara indata

	Förändring	Påverkan på verkligt värde, MEUR				
		Handel	Kontor	Offentlig	Logistik	Övrigt
Hysesintäkter	+/-10%	4,0	0,0	0,0	0,0	5,2
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	1,0	0,0	0,0	0,0	1,4
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	-0,6	0,0	0,0	0,0	-1,2

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde
Uppgifterna avser ett vägt snitt

2021-12-31

	Handel	Kontor	Offentlig	Logistik	Övrigt
Aktuell hyra (EUR/kvm)	128,0	108,9	151,9	41,1	127,9
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	5,8	1,5	2,1	0,5	5,9
Förväntad normaliserat driftnetto (EUR/kvm)	96,5	45,7	115,7	35,6	150,4
Ekonomisk vakansgrad (%)	5,0	23,8	0,0	26,5	4,6
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	6,6	9,1	9,0	8,8	7,2

Känslighetsanalys,
Väsentliga icke observerbara indata

	Förändring	Påverkan på verkligt värde, MEUR				
		Handel	Kontor	Offentlig	Logistik	Övrigt
Hysesintäkter	+/-10%	3,9	0,1	0,4	0,1	5,2
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	2,5	0,3	0,5	0,2	9,0
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	1,5	1,0	0,0	0,3	5,7

Not 11 Inventarier

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 117	4 186
Nyanskaffningar	6	35
Avyttringar	-250	-136
Omklassificeringar	-	34
Omräkningsdifferenser	-6	-1
	3 867	4 117
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 789	-3 793
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	198	136
Årets avskrivning	-118	-134
Omräkningsdifferenser	6	1
	-3 703	-3 789
Redovisat värde vid årets slut	164	328

Not 12 Leasing

	2022-01-01	2022-12-31
Nyttjanderättstillgångar		
Koncernen		Tomträtter
Vid årets början		7 525
Omvärdering		-961
Avyttringar		-77
Avyttring via bolag		-4 082
Redovisat värde vid årets slut		2 405
	2021-01-01	2021-12-31
Nyttjanderättstillgångar		
Koncernen		Tomträtter
Vid årets början		8 322
Omvärdering		-736
Avyttringar		-62
Redovisat värde vid årets slut		7 525

Leasingskulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden¹⁾		
Inom 1 år	100	336
1-2 år	103	338
2-3 år	106	341
3-4 år	109	337
> 4 år	6 409	9 832
Totala odiskonterade kassaflöden	6 825	11 183
Långfristiga leasingskulder	2 405	7 525
Summa leasingskulder	2 405	7 525

¹⁾Avser odiskonterade kassaflöden fram till nästa omförhandling av respektive tomträttsavtal. Tomträttsavtal har evighetskapitaliserats i balansräkningen.

Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	45 521	16 616
Aktieägartillskott	3	28 906
	45 524	45 521
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	-31 456	-11 058
Årets nedskrivningar	-703	-20 398
	-32 159	-31 456
Redovisat värde vid årets slut	13 365	14 065

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte	Antal andelar	Andel i %	2022-12-31		2021-12-31		
			Redovisat värde	Andel i %	Redovisat värde	Andel i %	
AEVS Raingutter AB	556905-2128	Stockholm	100 000	100	13 365	100	14 065
Solaris Holding B.V.	NL 855310285	Amsterdam	995	-	-	100	-
Sveafastigheter Fersen Estonia AB	559287-3789	Stockholm	3 000	99,5	-	99,5	-
Summa aktier och andelar i koncernbolag					13 365		14 065

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte	2022-12-31		2021-12-31			
	Antal andelar	Andel i %	Antal andelar	Andel i %		
Sveafastigheter SHI AB	556711-6818	Stockholm	–	–	9 580	100,0
AEVS Pasadena AB	556744-1059	Stockholm	10 000	97,0	10 000	97,0
AEVS Jove II AB	559017-8439	Stockholm	50 000	95,5	50 000	95,5
AEVS Pluto II AB	559017-8470	Stockholm	50 000	95,5	50 000	95,5
Fastighets AB Sörred City II	559017-8454	Stockholm	–	–	48 500	97,0
Apogolon Oy	FI 2688307-5	Helsingfors	–	–	985	98,5
Sveafastigheter Jyväskylä 1 Oy	FI 2071947-7	Helsingfors	–	–	325	98,5
VHS Investments Oy	FI 2119480-1	Helsingfors	–	–	479	100,0
KOy Herttokaari	FI 0709637-5	Helsingfors	–	–	9 580	100,0
Koy Sinikallontie 5	FI 0112795-1	Helsingfors	–	–	4 790	100,0
KOy Helsingin Vattuniemenkatu 5	FI 2119459-6	Helsingfors	–	–	2 395	100,0
Abramites Oy AB	FI 2688367-3	Helsingfors	–	–	955	100,0
Tubo Kiinteistö Oy	FI 2129199-4	Helsingfors	–	–	277	100,0
KOy Raision Tuetukatu 7	FI 1059304-9	Helsingfors	–	–	3 852	100,0
Söbra Ärikeskus Oü	EE 11372064	Tallin	94 214	97,0	94 214	97,0
AS Solaris Keskus	EE 10674030	Tallin	160 008	99,5	160 008	99,5
Aeys Balcony AB	556904-3945	Stockholm	–	–	100 000	100,0
Aeys Door AB	556905-4207	Stockholm	–	–	100 000	100,0

Avser koncernens totala ägarandel

Koncernens affärsmodell bygger på att investeringar i fastighetsbolag om möjligt sker tillsammans med externa innehavare utan bestämmande inflytande med innehav om normalt 1 - 5 procent av aktierna i bolagen ifråga. Dotterbolagen är primärt finansierade med banklån och aktieägarlån, där innehavare utan bestämmande inflytandes andel av aktieägarlånen i samtliga fall understiger aktieägandet. Innehav utan bestämmande inflytande om maximalt 5 procent förekommer i 4 (6) av koncernens dotterbolag. Innehavare utan bestämmande inflytandes sammanlagda ägande svarar för cirka 1,5 (1,6) procent av koncernens redovisade värden av fastigheter. Av årets resultat om -11 941 (-18 797) TEUR hänför sig -123 (1) TEUR till innehav utan bestämmande inflytande, d.v.s. 1 procent. Eftersom innehav utan bestämmande inflytande är relativt jämnt fördelat över flertalet av koncernens dotterbolag och inget enskilt innehav utan bestämmande inflytande bedöms som väsentligt lämnas ingen specifikation av tillgångar, skulder och resultat för enskilda innehav utan bestämmande inflytande.

Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen**Finansiell riskhantering**

Hantering av finansiella risker inom koncernen genomförs centralt genom att dotterbolaget AEVS Raingutter AB org.nr. 556905-2128, har upptagit lån för att finansiera största delen av koncernens fastigheter. Verksamheten i Estland har delvis egen finansiering i dotterdotterbolaget AS Solaris Keskus.

För varje extern upplåning bedöms ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen. Normalt hanteras ränterisker genom swappar och/eller capar.

De primära riskerna som varje dotterbolag är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, elprisrisk samt kredit- och motpartsrisk.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig.

Tillgänglig likviditet	2022-12-31	2021-12-31
Obundna bankmedel	16 210	11 500
Likviditetsreserv	16 210	11 500

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 57 633 (111 097) TEUR. Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan. I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar. Vid beräkningen av framtida räntebetalningar på lån som löper med rörlig ränta har per balansdagen aktuella swapräntekurvor använts. För derivat anges de odiskonterade framtida kassflödena.

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

39 (51)

2022-12-31	2023	2024	2025	2026	2027 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån ¹⁾	2 341	42 691	13 102	-	-	58 134
Lån från moderbolag	-	-	-	-	74 199	74 199
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	520	520
Leasingskulder ²⁾	-	-	-	-	-	-
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån ¹⁾	3 172	2 578	446	-	-	6 196
Lån från moderbolag	5 936	5 936	5 936	5 936	5 936	29 680
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	42	42	42	42	42	210
Ränteswappar	-390	-395	-105	-	-	-890
Leasingskulder ²⁾	-	-	-	-	-	-
	11 101	50 852	19 421	5 978	80 697	168 049
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	458					458
Upplupna kostnader	80					80
Skatteskulder	10					10
Övriga skulder	1 264					1 264
	1 813	-	-	-	-	1 813
Totalt	12 914	50 852	19 421	5 978	80 697	169 862

2021-12-31	2022	2023	2024	2025	2026 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån ¹⁾	2 025	3 054	43 404	63 602	–	112 086
Lån från moderbolag	–	–	–	–	90 168	90 168
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	725	725
Leasingskulder ²⁾	–	–	–	–	–	–
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån ¹⁾	3 475	3 360	2 903	1 085	–	10 822
Lån från moderbolag	7 213	7 213	7 213	7 213	7 213	36 067
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	58	58	58	58	58	290
Ränteswappar	153	150	148	89	–	540
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–
Leasingskulder ²⁾	–	–	–	–	–	–
	12 924	13 835	53 726	72 048	98 164	250 698
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	1 121	–	–	–	–	1 121
Upplupna kostnader	1 041	–	–	–	–	1 041
Skatteskulder	32	–	–	–	–	32
Övriga skulder	1 500	–	–	–	–	1 500
	3 695	–	–	–	–	3 695
Totalt	16 619	13 835	53 726	72 048	98 164	254 393

¹⁾ inkluderar ej förutbetalda lånekostnader

²⁾ inkluderar ej diskonterade tomträttsavgälder på 2 405 (7 525) TEUR. Koncernen innehar 1 (8) stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 100 (335) TEUR. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv. Se vidare not 12.

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov och likviditetsbehov dels för 12 månader framåt och dels för kommande 3 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Ränterisk

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswapavtal och räntecapavtal med banken där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen extern låneskuld med rörlig ränta om 57 633 (111 097) TEUR har totalt 0 (38 392) TEUR räntesäkrats med ränteswappar. Därutöver finns capar med nominellt värde om 33 946 (61 850) TEUR. Säkringsredovisning tillämpas inte, utan all realiserad värdeförändring på derivaten redovisas i resultatet som "Värdeförändring derivat". Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår till 0,8 (1,1) år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var 3,38 (2,5) procent inklusive effekter av räntederivat. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med 1%-enhet skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med 0,1 (0,7) MEUR.

Valutarisk

Valutarisk avser de oförutsedda fluktuationer i valutakurser som medför osäkerhet i storleken på utländska kassaflöden. Koncernen är exponerad mot EUR/SEK-kursen i och med dess tillgångar i Finland, Estland och Sverige, där uppföljning och riskmätning sker löpande. Ingen valutasäkring görs i koncernen.

Elprisrisk

Elprisrisk avser risken att marknadspriserna på el stiger avsevärt och påverkar elkostnaderna. Elkostnader faktureras vidare på hyresgästerna i en stor del av koncernens fastighetsinnehav vilket reducerar riskexponeringen. Upphandling av elprisavtal sker i varje specifik fastighetsportfölj.

Per årsskiftet uppgick totala elkostnaderna till 2 039 (1 674) TEUR varav 1 492 (1 075) TEUR vidarefakturerats till hyresgäster.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Aldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2022-12-31		2021-12-31	
		Varav nedskrivna		Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	562	-253	638	-233
Förfallna 0 - 30 dagar	52	-52	71	-16
Förfallna 31 - 90 dagar	34	-34	103	-54
Förfallna 91 - 180 dagar	124	-124	286	-248
Summa kundfordringar	772	-463	1 098	-551
Rapporterade kundfordringar		309		547

	2022-12-31	2021-12-31
Osäkra fordringar vid årets början	-551	-925
Reservering för befarade kundförluster	-109	-359
Återvunna kundförluster	-25	536
Konstaterade förluster	81	195
Balanser i avyttrade bolag	137	-
Omräkningsdifferenser	3	1
Osäkra fordringar vid årets slut	-463	-551

Förväntade förluster är mycket låga, vilket styrks av historik.

Finansiell kredit- och motpartsrisk

För att minska kreditrisken i derivat ingår koncernen derivatavtal under *International Swaps and Derivatives Association (ISDA)* master netting avtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden skall regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i balansräkningen. Detta beror på att kvittning enligt ISDA-avtalen endast är tillåten om motparten eller koncernen inte kan reglera sina åtaganden. Därtill är det inte heller motpartens eller koncernens avsikt att reglera mellanhavanden på nettobasis eller vid samma tidpunkt. Bolag vare sig ställer eller tar emot finansiella säkerheter för motpartsrisker i derivatavtal.

Redovisade derivattillgångar i balansräkningen uppgår till 1 319 (792) TEUR och derivatskulder till 0 (0) TEUR. Dessa belopp kan inte kvittas i händelse av att en av parterna i avtalen inte kan reglera sina åtaganden.

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Ränteswappar	1 319	792		
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde				
Andra långfristiga fordringar			649	1 211
Kundfordringar			309	547
Upplupna intäkter			97	68
Övriga fordringar			495	705
Likvida medel			16 210	11 500
Summa finansiella tillgångar	1 319	792	17 760	14 032
	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde				
Långfristiga skulder till kreditinstitut			55 292	109 307
Skulder till moderbolag			74 199	90 168
Långfristiga aktieägarlån från ägare av innehav utan bestämmande inflytande			520	725
Långfristiga leasingkulder			2 405	7 525
Övriga skulder, långfristiga			–	175
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 341	1 790
Leverantörsskulder			458	1 121
Upplupna kostnader			80	1 041
Övriga skulder, kortfristiga			1 114	930
Summa finansiella skulder	–	–	136 409	212 783

Verkligt värde för finansiella instrument

Poster som värderas till verkligt värde i balansräkningen

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som alltså inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder för optionsvärdering där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i verklig värdehierarki.

Poster som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen

Verkligt värde för banklån har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för banklånen uppgick per den 31 december 2022 till 58 134 (112 086) TEUR. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har estimerats utifrån koncernens aktuella uppgifter om spreadar från senaste gjorda transaktionerna och som därför tillhör nivå 3 i verklig värdehierarki.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation och verkligt värde på grund av den korta löptiden och uppgifter om verkligt värde lämnas därför inte. Samtliga derivat tillhör nivå 2 i den hierarki för värdering till verkligt värde som beskrivs i IFRS 13.

Not 15 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-)	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	-1 120	-1 856	-1 120	-1 856
Derivat	–	–	-113	-163	-113	-163
Osäkra kundfordringar	–	25	–	–	–	25
Underskottsavdrag	520	1 116	–	–	520	1 116
Obeskattade reserver	–	–	–	-5	–	-5
Övriga poster	–	–	–	-67	–	-67
Skattefordringar/-skulder	520	1 141	-1 233	-2 092	-713	-951
Skattefordringar/-skulder, netto	520	1 141	-1 233	-2 092	-713	-951

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar och -skulder har redovisats via resultaträkningen som framgår av not 9.

Ej redovisade underskottsavdrag i koncernen uppgår till 2 970 (3 293) TEUR. De ej redovisade underskottsavdragen hänförs till 100% till svenska bolag. Underskott i Sverige har ingen förfallotidpunkt.

Förutom underskottsavdragen finns i koncernen inga väsentliga ej redovisade temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

Ej redovisade underskottsavdrag i moderbolaget uppgår till 1 249 (442) TEUR.

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Mervärdesskattefordran	4	1 038
Fordran på innehavare utan bestämmande inflytande	207	278
Övriga fordringar	289	428
	<u>500</u>	<u>1 744</u>
Moderbolaget		
Mervärdesskattefordran	4	10
	<u>4</u>	<u>10</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Upplupna ränteintäkter	18	–
Upplupna intäkter	97	78
Hysesrabatter avseende framtida perioder	365	414
Övriga förutbetalda kostnader	34	55
	<u>514</u>	<u>546</u>
Moderbolaget		
Övriga förutbetalda kostnader	8	9
	<u>8</u>	<u>9</u>

Not 18 Eget kapital

Moderbolaget har Stamaktier och varje Stamaktie berättigar till en röst.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier	500
Totalt antal aktier	500

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutit från ägarna.

Omräkningsreserv

Avser ackumulerade omräkningsdifferenser. Ackumulerade omräkningsdifferenser innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter samt förändring avseende omräkning av övervärde i lokal valuta.

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

45 (51)

Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat, ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -1 377 130 EUR, balanserat resultat 1 569 389 EUR, totalt fritt eget kapital 192 259 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>192 259</u>
	Summa	192 259

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	273	480
Upplupna personalkostnader	30	29
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	659	768
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	7 837	8 578
Upplupna räntekostnader, innehavare utan bestämmande inflytande	81	47
Upplupna driftskostnader	19	171
Upplupna revisionskostnader	26	39
Upplupna redovisningskostnader	2	0
Upplupna förvaltningskostnader	-	20
Upplupna juridiska kostnader	-	5
Övriga poster	4	778
	<u>8 931</u>	<u>10 913</u>
Moderbolaget		
Upplupna revisionskostnader	17	23
Upplupna redovisningskostnader	2	-
Upplupna juridiska kostnader	-	5
Övriga poster	2	5
	<u>20</u>	<u>33</u>

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Mervärdesskatteskuld	150	395
Depositioner från hyresgäster	502	889
Övriga skulder	612	41
	<u>1 264</u>	<u>1 325</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	117 011	164 693
Aktier och andelar i dotterbolag	13 343	14 112
Bankräkningar	15 407	9 630
Derivat	1 319	792
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	13 365	14 065
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Närståenderelationer

Följande bolag ingår i begreppet koncernbolag i koncernens rapportering: Sveafastigheter Fersen S.à r.l. B 194.856 (moderbolag). Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag, se not 13.

Transaktioner

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget har haft en kostnad avseende förvaltningsarvode om 772 (0) TEUR till AEVS Fersen AB. Utöver moderbolagets kostnader har dotterbolag kostnader avseende förvaltningsarvode till AEVS Fersen AB om 601 (1 008) TEUR.

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

47 (51)

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Räntekostnader till moderbolag	6 278	7 783
<i>Fordringar hos koncernbolag</i>		
Fordringar hos moderbolag	2 000	1 000
<i>Skulder till koncernbolag</i>		
Skulder till moderbolag	74 199	90 168
Ränteskulder till moderbolag	7 837	8 578
	82 036	98 746

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Intäkter från koncernföretag	173	267
Utdelning från dotterbolag	200	1 390
	373	1 657
<i>Fordringar hos koncernbolag</i>		
Fordringar hos moderbolag	2 000	1 000
Fordringar hos koncernbolag	–	11
	2 000	1 011
<i>Skulder till koncernbolag</i>		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	15 962	16 164
	15 962	16 164

Not 23 Upplysningar till kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Erhållen ränta	35	7
Erlagd ränta	-9 978	-4 700
<i>Moderbolaget</i>		
Erhållen ränta	0	–
Erlagd ränta	-4	-1

Information avseende leasingavtal

<i>Koncernen</i>		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-154	-338

Likvida medel

Koncernen och moderbolaget

Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar av inventarier	118	134
Orealiserade kurseffekter	720	78
Amortering förutbetalda lånekostnader	481	342
Förändring av räntefordringar	-18	-
Förändring av ränteskulder	-801	6 951
Periodiserade hyresrabatter	276	-600
Periodiserade uthyrningsarvoden	21	83
	<u>796</u>	<u>6 989</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Realisationsresultat försäljning av dotterföretag	-12	-
Utdelning från dotterbolag	-200	-1 390
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	703	20 398
Orealiserade kurseffekter	12	5
	<u>503</u>	<u>19 014</u>
Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan		
<i>Koncernen</i>		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Innehav utan bestämmande inflytande	30	-
Summa skulder	<u>30</u>	<u>-</u>
Köpeskillning		
Avgår: Ej likvidreglerad post	2	-
Utbetald köpeskillning	<u>32</u>	<u>-</u>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel	<u>32</u>	<u>-</u>

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

49 (51)

Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan 2022-12-31 2021-12-31

Koncernen

Avyttrade tillgångar och skulder

Förvaltningsfastigheter	80 739	-
Inventarier	52	-
Nyttjanderättstillgångar	4 082	-
Andra långfristiga fordringar	314	-
Uppskjutna skattefordringar	467	-
Rörelsefordringar	817	-
Likvida medel	2 280	-
Summa tillgångar	88 751	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-116	0
Långfristiga räntebärande skulder	-4 082	-
Uppskjutna skatteskulder	-658	-
Övriga långfristiga skulder	-48	-
Kortfristiga rörelseskulder	-2 557	-
Summa skulder	-7 461	0
Nettovinst / -förlust från avyttringar	-272	-
Försäljningspris	81 018	0
Avgår: Ej likvidreglerad post	343	-
Erhållen köpeskilling	81 360	0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-2 280	-
Påverkan på likvida medel	79 081	0

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

2022-12-31	Skulder till kreditinstitut	Skulder till moderbolag	Aktieägarlån från innehav utan bestäm. inflytande	Leasing skulder	Derivat	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	111 097	90 168	725	7 525	-	175	209 691
Kassaflöden							
Amorteringar	-52 515	-15 969	-113	-	-	-6	-68 602
Förändringar som inte medför betalningar							
Balanser i avyttrade bolag	0		-	-4 082		-48	-4 130
Periodiserade lånekostnader	481						481
Omklassificering	-	-	-56	-77		-117	-250
Omvärdering				-961			-961
Kurseffekter	-1 430		-36	-	-	-5	-1 471
Vid årets utgång	57 633	74 199	520	2 405	-	-	134 757

2021-12-31	Skulder till kredit- institut	Skulder till moder- bolag	Aktieägar- lån från Innehav utan bestäm. Inflytande	Leasing skulder	Derivat	Övriga lång- fristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	114 193	92 307	692	8 322	535	151	216 199
Kassaflöden							
Upptagna lån	1 965	4 900	–	–	–	27	6 891
Amorteringar	-4 991	–	–	–	–	–	-4 991
Förändringar som inte medför betalningar							
Marknadsvärderingar					-535		-535
Periodiserade lånekostnader	342						342
Omklassificering	–	-7 039	43	-62			-7 057
Omvärdering				-736			-736
Kurseffekter	-412		-9	–	–	-2	-424
Vid årets utgång	111 097	90 168	725	7 525	–	175	209 691

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Uthyrningsgrad	Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdatumet
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter
Soliditet	Totalt eget kapital/Totala tillgångar

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

51 (51)

Stockholm den 2 april 2023



Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6 april 2023

KPMG AB



Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

51 (51)

Stockholm den 2 april 2023

Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot



Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

51 (51)

Stockholm den 2 april 2023

Annika Fridolf
Ordförande


Lucas Krupp
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot


Jan Hennappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor



2023051005314

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Fersen AB, org. nr 559017-0923

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveafastigheter Fersen AB för år 2022.

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Sveafastigheter Fersen AB för år 2022 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Stockholm den 6 april 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor