Årsredovisning

för

AEVS Vattenslang AB

556927-3146

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-27.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Emil Haraldsson, Styrelseledamot
2024-05-28

Styrelsen för AEVS Vattenslang AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AEVS Nesref II AB 559026-0724, med säte i Stockholm. AEVS Nesref II AB ägs i sin tur till 100% av Sveafastigheter Fersen II AB 559032-6012, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet, höga inflationssiffror, och stigande marknadsräntor. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2024 kommer bolaget vara delaktig i koncernens vidareutveckling av befintliga fastigheter.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	6 713	-30 673	2 634	-5 643	-4 180
Balansomslutning	1 037 731	1 022 009	905 775	919 816	894 950
Soliditet (%)	34,9	41,5	49,6	48,6	50,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	449 199	-25 051	**424 198**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-25 051	25 051	**0**
Årets resultat			-61 580	**-61 580**
Belopp vid årets utgång	**50**	**424 148**	**-61 580**	**362 618**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	424 147 794
årets förlust	-61 579 597
	362 568 197
disponeras så att	
i ny räkning överföres	362 568 197
	362 568 197

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-42	-42
Summa rörelsekostnader		**-42**	**-42**
Rörelseresultat	2	**-42**	**-42**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	-40 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	45 273	26 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-38 518	-17 296
Summa finansiella poster		**6 755**	**-30 631**
Resultat efter finansiella poster		**6 713**	**-30 673**
Bokslutsdispositioner		-70 000	9 500
Resultat före skatt		**-63 287**	**-21 173**
Skatt på årets resultat	6	1 707	-3 878
Årets resultat		**-61 580**	**-25 051**

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8, 9	410 711	410 711
Fordringar hos koncernföretag	10	321 102	321 102
Uppskjuten skattefordran	11	1 238	0
Derivat		0	22 401
Summa finansiella anläggningstillgångar		**733 051**	**754 214**
Summa anläggningstillgångar		**733 051**	**754 214**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		197 592	202 432
Övriga fordringar		12 013	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	95 075	65 363
Summa kortfristiga fordringar		**304 681**	**267 794**
Summa omsättningstillgångar		**304 681**	**267 794**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 037 731**	**1 022 009**

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		424 148	449 199
Årets resultat		-61 580	-25 051
Summa fritt eget kapital		**362 568**	**424 148**
Summa eget kapital		**362 618**	**424 198**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	0	470
Summa avsättningar		**0**	**470**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		313 069	313 069
Summa långfristiga skulder		**313 069**	**313 069**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		263 608	211 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	98 437	73 043
Summa kortfristiga skulder		**362 044**	**284 273**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 037 731**	**1 022 009**

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 713	-30 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	43 006	30 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**49 719**	**-552**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		25 499	-187 172
Förändring av kortfristiga skulder		52 942	109 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**128 160**	**-77 728**
Årets kassaflöde		**128 160**	**-77 728**
Likvida medel vid årets början		7 683	85 411
Likvida medel vid årets slut	16	**135 843**	**7 683**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Poster i utländsk valuta
Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.
Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärde i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (K3).

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta avanskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella anläggningstillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Derivatinstrument
Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar och för vilka säkringsredovisning inte har tillämpats (se nedan) värderas efter det första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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

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

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

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

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

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.
Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Sveafastigheter Fersen II AB, organisationsnummer 559032-6012 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Företaget är helägt dotterföretag till AEVS Nesref II AB, org nr 559026-0724 med säte i Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Det förekommer ingen internhandel mellan dotterbolagen och därav förekommer inga internvinster inom koncernen.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivningar	0	-40 000
	0	**-40 000**

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	26 045	26 045
Övriga ränteintäkter	0	620
Kursdifferenser	3 141	0
	29 186	**26 665**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-25 393	-25 393
Kursdifferenser	-2 577	-13 423
Orealiserat värdeförändring derivat	-10 388	22 117
Övriga räntekostnader	15 928	-597
	-22 430	**-17 296**

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt	1 707	-3 878
Totalt redovisad skatt	**1 707**	**-3 878**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-63 287		-21 173
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	13 037	20,60	4 362
Nedskrivning av dotterbolag		-7 725		-8 240
Effekt av koncernutjämning för negativa räntenetton		3 090		0
Redovisad effektiv skatt	**13,28**	**8 402**	**-18,32**	**-3 878**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	455 711	450 153
Aktieägaretillskott	0	5 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**455 711**	**455 711**
Ingående nedskrivningar	-45 000	-5 000
Årets nedskrivningar	-37 500	-40 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-82 500**	**-45 000**
Utgående redovisat värde	**373 211**	**410 711**

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde
AEVS Räfsa AB	95,5	955	47 381
Norse Properties 2 AB	100	50 000	325 830
			373 211

	Org.nr	Säte
AEVS Räfsa AB	556927-5992	Stockholm
Norse Properties 2 AB	559027-2091	Stockholm

Not 9 Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar
AEVS Traversvagnen AB	100	100 000
Handelsfastigheter i Sundsvall AB	100	1 000
AEVS Finkviken AB	100	1 000
AEVS Gräslöken AB	100	1 000
AEVS Smörkniven AB	100	10 000
Fastighets AB Gumsbacken 6	100	1 000
Norse Malmö AB	100	1 000
Granada Fastigheter Aktiebolag	100	20 000
Fastighetsbolaget Skyline Handelsbolag		E/T

	Org.nr	Säte
AEVS Traversvagnen AB	556792-3908	Stockholm
Handelsfastigheter i Sundsvall AB	556796-5560	Stockholm
AEVS Finkviken AB	556840-5269	Stockholm
AEVS Gräslöken AB	556818-1191	Stockholm
AEVS Smörkniven AB	556763-0412	Stockholm
Fastighets AB Gumsbacken 6	556785-4723	Stockholm
Norse Malmö AB	556704-6007	Stockholm
Granada Fastigheter Aktiebolag	556490-1618	Stockholm
Fastighetsbolaget Skyline Handelsbolag	916762-4387	Stockholm

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	321 102	321 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**321 102**	**321 102**
Utgående redovisat värde	**321 102**	**321 102**

Not 11 Uppskjuten skatt

2023-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader i derivat	0	-2 474	-2 474
Skattemässiga underskottsavdrag	3 712	0	3 712
	3 712	**-2 474**	**1 238**

2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader i derivat	0	-4 615	-4 615
Skattemässiga underskottsavdrag	4 145	0	4 145
	4 145	**-4 615**	**-470**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader i derivat	-4 615	2 141	-2 474
Skattemässiga underskottsavdrag	4 145	-433	3 712
Avrundning	0	-1	0
	-470	**1 707**	**1 238**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter koncernbolag	91 006	64 961
Övriga ränteintäkter	4 069	402
	95 075	**65 363**

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal Stamaktier	1 000	50
	1 000	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta, koncernlån	98 437	73 043
	98 437	**73 043**

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Nedskrivning aktier	0	40 000
Kursvinster	-563	0
Kursförluster	0	13 423
Förändring värdet på finansiella instrument	10 388	-22 117
Upplupna räntekostnader ej betalda	25 393	25 262
Upplupna ränteintäkter ej betalda	-29 712	-26 447
	5 506	**30 121**

Not 16 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Tillgodohavanden på koncernkonto	28 343	7 683
	28 343	**7 683**

Tillgodohavande på koncernkonto redovisas i balansräkningen som kortfristig fordran hos koncernföretag.

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	373 211	410 711
Pantsatta reversfordringar	412 108	321 102
Övriga interna fordringar	28 343	7 683
Pantsatta derivat	12 013	22 401
	825 676	**761 898**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm 2024-05-27

Annika Fridolf
Annika Fridolf
Styrelseordförande

Emil Haraldsson
Emil Haraldsson
Styrelseledamot

David Brandemark
David Brandemark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AEVS Vattenslang AB
Org.nr 556927-3146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AEVS Vattenslang AB för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

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

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

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AEVS Vattenslang AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 AEVS Vattenslang AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-05-27

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Styrelsen för

Sveafastigheter Fersen II AB

Org nr 559032-6012

får härmed upprätta

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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	48

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sveafastigheter Fersen II AB org nr 559032-6012, får härmed upprätta bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2023. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 26 april 2024. Rapporten har upprättats i tusentals euro, TEUR, om inget annat anges.

Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hyresintäkter, MEUR	13,2	18,0	30,2	30,9	30,2
Driftsöverskott, MEUR	9,3	10,6	18,2	21,4	20,1
Förvaltningsresultat, MEUR	1,8	-2,7	0,7	3,3	-1,6
Periodens resultat, MEUR	-4,3	-24,1	-10,2	-44,0	-8,7
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MEUR	149,0	152,6	315,9	344,1	384,8
Uthyrningsgrad, %	96,4	95,6	90,0	87,0	88,8
Överskottsgrad, %	70,5	59,2	60,1	69,2	66,6
Balansomslutning, MEUR	166,9	174,3	351,6	378,1	413,3
Soliditet, %	13,7	15,4	-0,1	2,2	12,3

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 II AB med säte i Stockholm samt 19 dotterbolag. Bolaget ägs till 100% av Sveafastigheter Fersen II S.à r.l. B 200.405.

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 2023 avyttrades två mindre fastigheter. Den första avyttringen gällde en fastighet i Lerum och tillhörde koncernens hotellportfölj. Den andra försäljningen berörde den finska portföljen och avsåg en fastighet belägen i Fredrikshamn. Efter dessa transaktioner återstår nu 2 fastigheter i Finland och 14 fastigheter i Sverige.

2023 har präglats av politiska osäkerheter, fortsatt hög inflationsnivå, låg aktivet på transaktionsmarknaden, samt stigande marknadsräntor. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

Moderbolaget

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

Resultat

Koncernen

Hyresintäkterna från fastighetsrörelsen uppgick under året till 13,2 (18,0) MEUR. Vakansgraden vid periodens slut uppgick till 3,6 (4,4) % för fastighetsrörelsen.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -3,9 (-7,3) MEUR.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 9,3 (10,6) MEUR för fastighetsrörelsen.

Förvaltningsresultat

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till -1,0 (-3,2) MEUR. Finansnettot uppgick till -6,5 (-10,2) MEUR. Förvaltningsresultat för verksamhetsåret uppgick till 1,8 (-2,7) MEUR.

Fastigheternas marknadsvärde

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

Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet uppgick till -4,1 (-22,0) MEUR. För ytterligare information hänvisas till not 10.

Skatt

Årets skattekostnad består av uppskjuten skatt om -0,4 (0,6) MEUR och inkomstskatt om 0,0 (0,0) MEUR.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -4,3 (-24,1) MEUR.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -3,9 (-31,5) MEUR.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till 4,6 (4,7) MEUR. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1,7 (125,5) MEUR. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4,5 (-132,4) MEUR.

Investeringar

Koncernen

Förvärv under året

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

Avyttringar under året

Under 2023 avyttrades 2 (33) fastigheter med bokfört värde om 2,1 (133,1) MEUR.

Finansiering

Koncernen

Koncernens finansiering består till del av banklån där de finansierade fastigheterna ställts som säkerhet. Vidare finansieras verksamheten av icke-säkerställda lån från aktieägarna. Banklånen uppgick till 75,0 (79,0) MEUR och de icke säkerställda lånen uppgick till 37,9 (37,9) MEUR. Likviditetsreserven uppgick till 5,0 (6,5) MEUR.

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.

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet av räntederivaten till 1,1 (2,0) 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 91,7 (93,3) %. Moderbolagets likvida medel var 0,4 (0,5) MEUR.

Hållbarhet

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

Medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda under året.

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, hyreskontraktsstrukturer 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 II AB, org. nr 559010-7164. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen II AB för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare. För vidare information se not 5.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Det är svårt att bedöma framtida konsekvenser på koncernens finansiella ställning och resultat då detta i stor utsträckning beror på det framtida ekonomiska läget (inflation, energipriser, räntor m.m.). Koncernen följer utvecklingen noga.

Koncernens strategi under 2024 är att fokusera på vidareutveckling av befintliga fastigheter, framförallt uthyrning, energieffektiviseringar och fortsatta hotellrenoveringar. Avyttringsmöjligheter kommer att utvärderas kontinuerligt.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -3 926 565 EUR, balanserat resultat 31 628 157 EUR, totalt fritt eget kapital 27 701 592 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	27 701 592
Summa	**27 701 592**

Resultaträkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	4	13 225	17 973
		13 225	**17 973**
Driftskostnader		-1 369	-3 468
Reparations- och underhållskostnader		-742	-755
Fastighetsskatt		-884	-1 174
Övriga fastighetskostnader		-903	-1 941
Fastighetskostnader	7	**-3 898**	**-7 339**
Driftsöverskott		**9 327**	**10 634**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	5,6,7	-1 020	-3 167
Finansiella intäkter	8	1 044	2 793
Finansiella kostnader	8	-7 515	-12 956
Förvaltningsresultat		**1 836**	**-2 696**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-4 104	-22 009
Realisationsresultat förvaltningsfastigheter	10	-716	-2 094
Orealiserade värdeförändringar derivat	8	-906	2 109
Resultat före skatt		**-3 889**	**-24 690**
Aktuell skatt	9	–	0
Uppskjuten skatt	9	-365	634
Årets resultat		**-4 254**	**-24 056**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-4 137	-23 733
Innehav utan bestämmande inflytande		-117	-323
		-4 254	**-24 056**

Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-4 254	-24 056
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferens		263	-3 593
Summa årets övriga totalresultat		**263**	**-3 593**
Årets totalresultat		**-3 990**	**-27 649**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-3 870	-27 299
Innehav utan bestämmande inflytande		-121	-350
		-3 990	**-27 649**

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	149 003	152 575
Inventarier	11	20	24
Nyttjanderättstillgångar	12	4 931	5 392
Derivat	14	–	2 013
Uppskjutna skattefordringar	15	3 427	3 981
Andra långfristiga fordringar		2 019	2 215
Summa anläggningstillgångar		**159 401**	**166 199**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	60	371
Övriga fordringar	16	681	570
Derivat	14	1 083	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	642	595
Likvida medel	23	4 989	6 547
Summa omsättningstillgångar		**7 454**	**8 082**
SUMMA TILLGÅNGAR		**166 854**	**174 281**

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		7	7
Övrigt tillskjutet kapital		118 348	118 348
Omräkningsreserv		-7 934	-8 201
Balanserat resultat inkl. årets resultat		-87 533	-83 396
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**22 887**	**26 757**
Innehav utan bestämmande inflytande		-60	78
Summa eget kapital		**22 827**	**26 835**
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	22	37 860	37 860
Skulder till kreditinstitut	14	–	75 901
Aktieägarlån från ägare med innehav utan bestämmande inflytande		965	962
Långfristiga leasingskulder	12	4 885	5 356
Övriga långfristiga skulder	14	141	–
Uppskjutna skatteskulder	15	8 328	8 541
Summa långfristiga skulder		**52 179**	**128 620**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	74 956	3 104
Leverantörsskulder		236	233
Skatteskulder		61	89
Skulder till ägare med innehav utan bestämmande inflytande		–	2
Kortfristiga leasingskulder	12	40	36
Övriga skulder	20	487	1 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	16 070	14 142
Summa kortfristiga skulder		**91 849**	**18 826**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**166 854**	**174 281**

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i TEUR

2022-01-01 - 2022-12-31	**Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare**						
	Aktie-kapital	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Omräkn-ings-reserv**	**Balanser-ade vinst-medel inkl årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**7**	**63 575**	**-4 635**	**-59 538**	**-591**	**124**	**-467**
Årets resultat				-23 733	-23 733	-323	-24 056
Årets övrigt totalresultat			-3 566		-3 566	-27	-3 593
Årets totalresultat	–	–	-3 566	-23 733	-27 299	-350	-27 649
Erhållna aktieägartillskott		54 772		–	54 772	249	55 022
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-125	-125	54	-71
Vid årets utgång	**7**	**118 348**	**-8 201**	**-83 396**	**26 757**	**78**	**26 835**

2023-01-01 - 2023-12-31	**Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare**						
	Aktie-kapital	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Omräkn-ings-reserv**	**Balanser-ade vinst-medel inkl årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**7**	**118 348**	**-8 201**	**-83 396**	**26 757**	**78**	**26 835**
Årets resultat				**-4 137**	-4 137	**-117**	-4 254
Årets övrigt totalresultat			267		267	-4	263
Årets totalresultat	–	–	267	-4 137	-3 870	-121	-3 990
Utdelning				–	–	-18	-18
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				0	0	0	–
Vid årets utgång	**7**	**118 348**	**-7 934**	**-87 533**	**22 887**	**-60**	**22 827**

Eget kapital se vidare not 18.

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		9 327	10 634
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-1 020	-3 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	241	305
		8 548	7 772
Erhållen ränta		141	44
Erlagd ränta		-3 267	-3 960
Betald inkomstskatt		-75	-2
		5 347	**3 854**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		54	1 006
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-821	-127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 581**	**4 733**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-2 325	-5 273
Avyttring av förvaltningsfastigheter (direktavyttring)		–	-1
Förvärv av dotterbolag, effekt på likvida medel	23	–	-70
Avyttring av dotterbolag, effekt på likvida medel	23	647	130 804
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 678**	**125 460**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-4 471	-132 378
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-4 471**	**-132 378**
Årets kassaflöde		**-1 568**	**-2 184**
Likvida medel vid årets början		6 547	9 511
Kursdifferens i likvida medel		10	-780
Likvida medel vid årets slut	**23**	**4 989**	**6 547**

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning		143	161
Bruttoresultat		**143**	**161**
Administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-398	-2 569
Rörelseresultat		**-255**	**-2 408**
Resultat från finansiella poster	8		
Resultat från andelar i koncernbolag		-3 604	-29 044
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86	-18
Resultat efter finansiella poster		**-3 927**	**-31 465**
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		**-3 927**	**-31 465**
Aktuell skatt	9	–	0
Årets resultat		**-3 927**	**-31 465**

Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-3 927	-31 465
Årets totalresultat		**-3 927**	**-31 465**

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	13	29 809	33 412
Summa finansiella anläggningstillgångar		**29 809**	**33 412**
Summa anläggningstillgångar		**29 809**	**33 412**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		–	7
Övriga fordringar	16	0	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	–	8
Summa kortfristiga fordringar		**0**	**15**
Kassa och bank	23	418	478
Summa omsättningstillgångar		**418**	**494**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 227**	**33 905**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7	7
Summa bundet eget kapital		**7**	**7**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		31 628	63 093
Årets resultat		-3 927	-31 465
Summa fritt eget kapital		**27 702**	**31 628**
Summa eget kapital		**27 708**	**31 635**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		–	-2
Skulder till koncernbolag		2 468	2 013
Övriga skulder	20	14	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	37	253
Summa kortfristiga skulder		**2 519**	**2 271**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 227**	**33 905**

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TEUR

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	**6 500**	**7**	**8 321**	**8 327**
Årets resultat			-31 465	-31 465
Årets totalresultat	–	–	-31 465	-31 465
Erhållna aktieägartillskott			54 772	54 772
Vid årets utgång	**6 500**	**7**	**31 628**	**31 635**

2023-01-01 - 2023-12-31	**Antal aktier**	**Bundet eget kapital**	**Fritt eget kapital**	
		Aktiekapital	**Balanserade vinstmedel inkl årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**6 500**	**7**	**31 628**	**31 635**
Årets resultat			-3 927	-3 927
Årets totalresultat	–	–	-3 927	-3 927
Vid årets utgång	**6 500**	**7**	**27 702**	**27 708**

Eget kapital, se vidare not 18.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-255	-2 408
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	–	-29
		-255	**-2 437**
Erlagd ränta		–	0
Betald inkomstskatt		0	–
		-255	**-2 438**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		15	1
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		176	2 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-64**	**281**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		–	-2
Avyttringar av dotterbolag		3	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**3**	**-2**
Finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		**-61**	**278**
Likvida medel vid årets början		478	212
Valutaeffekt kassa		0	-12
Likvida medel vid årets slut	**23**	**418**	**478**

Noter

Belopp i TEUR om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget Sveafastigheter Fersen II AB och dess dotterbolag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 21 mars 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 26 april 2024.

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards 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 och derivat 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

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
Koncernen har under året implementerat de ändrade kraven på upplysningar och redovisningsprinciper och förändringen i IAS 12 Inkomstskatter.

3.1 IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter
Koncernen har under året implementerat de ändrade kraven på upplysningar om redovisningsprinciper i "IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter" samt "IFRS Practice Statement 2: Disclosures of accounting polices (publicerad 12 februari 2021)". Ändringarna syftar till att öka användbarheten av lämnade upplysningar för läsaren genom att endast inkludera upplysningar om väsentliga redovisningsprinciper i årsredovisningen. Koncernen har bedömt information om redovisningsprinciper vara väsentlig om den, när den övervägs tillsammans med annan information i årsredovsiningen. Implementeringen av ändringarna har inte påverkat redovisning, värdering eller presentation av koncernens finansiella rapporter utan endast medfört förändringar i lämnade upplysningar om koncernens redovisningsprinciper.

3.2 IAS 12 – Inkomstskatter
Koncernen har under året implementerat den förändring i "IAS 12 – Inkomstskatter" som tydliggör att undantaget från att redovisa uppskjuten skatt inte är tillämplig på transaktioner som vid första redovisningstillfället ger upphov till lika stor uppskjuten skattefordran som uppskjuten skatteskuld. För koncernen har denna ändring endast medfört en utökad upplysning i not 12 Leasing, där uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld kopplat till nyttjanderättstillgångar redovisas brutto. Se vidare under avsnittet Skatter.

4. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.
Ett ytterligare tillägg i IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter; IASB har publicerat en ändring i "IAS 1 – Utformaning av finansiella rapporter" som anger vad som gäller vid klassificering av skulder som lång- eller kortfristiga när förlängning av en skuld är föremål för lånevillkor (covenants). Ändringen skall börja tillämpas från och med 1 januari 2024. Då koncernen uppfyller samtliga lånevillkor är bedömningen att ändringen inte kommer få någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

5. Konsolideringsprinciper
Koncernen har minst 90% ägande i samtliga direkta och indirekta innehav. Samtliga direkta och indirekta innehav definieras som dotterbolag i koncernredovisningen då moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande över dessa bolag.

Vid förvärv av dotterbolag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde. Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Koncernen förvärvar bolag där i stort sett hela det verkliga värdet är koncentrerat i en identifierbar tillgång eller grupp av liknande tillgångar, vilket vid koncernens förvärv huvudsakligen består av fastigheter. Koncernen har därför klassificerat samtliga förvärv som tillgångsförvärv.

Anskaffningskostnaden fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i anskaffningsvärdet på förvärvade nettotillgångar. Uppskjuten skatt redovisas inte på, initiala, temporära skillnader vid tillgångsförvärv, se nedan under avsnittet Skatter.

6. Intäkter

6.1 Hyres- och serviceintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Koncernens hyreskontrakt för lokaler klassificeras som operationella leasingavtal eftersom de ekonomiska fördelarna och riskerna som förknippas med ägandet av lokalen i allt väsentligt faller på koncernen.

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 hyresgästanpassning), vilka redovisas över den periodbegränsningen föreligger. Huvuddelen av koncernens intäkter utgörs av hyresintäkter enligt IFRS 16.

Servicetjänster såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, snöröjning 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 servicen utförs och levereras till hyresgästen.

6.2 Offentliga bidrag

Koncernen redovisar offentliga bidrag som en övrig intäkt när villkoren för bidraget eller stödet har uppfyllts. I praktiken innebär detta att koncernen redovisar intäkten när beslut om bidraget eller stödet har erhållits. I de fall bidraget eller stödet har betalats ut innan villkoren är uppfyllda redovisas en skuld. Offentliga bidrag eller stöd som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde eller redovisas som en förutbetald intäkt.

Under räkenskapsåret 2023 har erhållna offentliga bidrag främst utgjorts av erhållna elstöd, se vidare i not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

7. Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Driftskostnader består till huvuddel av mediakostnader samt köpta tjänster för driften av fastigheterna. Reparations- och underhållskostnader består av både materialkostnader och köpta tjänster hänförliga till underhållsåtgärder.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt valutakursvinster. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån från kreditinstitut, aktieägarlån, derivat och leasingskulder 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. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

8. 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.

Koncernen beräknar uppskjuten skatt 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 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.

Vi ett 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.

9. Förvaltningsfastigheter

9.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är den enskilt största tillgångsposten i koncernen, vilken representerar över 90% av balansomslutningen. Koncernen definierar förvaltningsfastigheter som fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.
Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Vid första värderingstillfället efter förvärvet inkluderar därmed verkligt värdejusteringen även till förvärvet direkt hänförbara utgifter samt eventuell vid förvärvet erhållen skatterabatt.

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.

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. 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.

9.2 Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter aktiveras 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 aktiveras, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

9.3 Intäkter från fastighetsförsäljning
Koncernen redovisar intäkter från fastighetsförsäljningar 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 intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt 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.

10. 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.

Övriga leasingavtal där koncernen är leasetagare avser främst avtal om arrende av kajplats. Dessa leasingavtal har redovisats som nyttjanderättstillgång och leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgångarna värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet. Nyttjanderättstillgångarna skrivs av linjärt över leasingperioden.
Leasingskulderna värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingskulden belöper med ränta och amorteras över leasingperioden.

Uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld redovisas på de temporära skillnaderna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende leasing nettoredovisas i koncernredovisningen, bruttobeloppen framgår av not 12 Leasing.

11. 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 samt vissa övriga skulder.

11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Koncernen redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i balansräkningen när ett bolag blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Koncernen redovisar en fordran 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 realiseras, 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.

11.2 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 som har fastställbara betalningar, 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 förväntade kreditförluster.

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.

11.3 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"*.
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 koncernen 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.

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

12. Nedskrivningar
Koncernens redovisade tillgångar, vilka inte värderas till verkligt värde, bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IFRS 9 tillämpas avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar.

12.1 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. Bokade förlustreserver avseende finansiella tillgångar i bokslutet 31 december 2023 samt föregående år återfinns i not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

12.2 Återföring av nedskrivningar
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. Notera dock att återföring av nedskrivning ej kan ske avseende goodwill.

13. 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 erlägga kontanter eller annan finansiell förpliktelse. Se not 18 Eget kapital.

14. Närstående parter
Sveafastigheter Fersen II S.à r.l. B 200.405 och AEVS Fersen II AB 559010-7164 är att anses som ett närstående bolag inom koncernen. Moderbolaget har även en närståenderelation med sina dotterbolag, se not 13 Andelar i koncernbolag.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Se vidare not 22 Transaktioner med närstående.

15. Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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 12.1. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader och det belopp som betalas på förfallodagen (över- respektive underkurs).

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

15.4 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 skattekostnad.

15.5 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.

15.6 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 leasingskulder 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 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 intäktsslag	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, bostäder	–	27
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	12 562	16 556
Serviceintäkter	663	1 389
Total	**13 225**	**17 973**

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hyresavtalen avseende lokaler är mellan 1 - 20 år. 27,3 % av hyresavtalen är mellan 10 - 20 år och uppgår till 36,4 % av hyrestocken. En del av hyresavtalen i Finland är tillsvidareavtal med 3 månaders uppsägning. 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

	2023-12-31			2022-12-31	
	Hyra	% av total		Hyra	% av total
Kommersiella lokaler			Kommersiella lokaler		
2024	1 628	12	2023	1 856	16
2025	714	5	2024	301	3
2026	987	7	2025	775	7
2027	1 626	12	2026	1 637	14
2028	147	1	2027	1 345	12
2029 och senare	8 291	62	2028 och senare	5 648	49
Total	**13 393**	**100**		**11 562**	**100**

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar

	2023-12-31		2022-12-31	
	Antal totalt	varav kvinnor	Antal totalt	varav kvinnor
Koncernen				
Styrelsen	6	29%	4	25%
Moderbolaget				
Styrelsen	4	25%	4	25%

Ledande befattningshavares ersättningar (Styrelseledamöter)

Moderbolag

	2023-01-01 2023-12-31			
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad
Annika Fridolf, Styrelsens ordförande	–	–	–	–
Emil Haraldsson	–	–	–	–
Lucas Krupp	–	–	–	–
Jan Hannappel	–	–	–	–
Total	–	–	–	–

	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	–	–	–	–

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 II AB, org. nr 559010-7164. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen II AB, om 622 (1 922) 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	96	167
Andra revisionsbyråer		
Andra uppdrag	3	37
	99	**204**
Moderbolaget		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	55	70
Andra revisionsbyråer		
Andra uppdrag	3	37
	59	**107**

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

Driftskostnader består till huvuddel av mediakostnader samt köpta tjänster för driften av fastigheterna. Reparations- och underhållskostnader består av både materialkostnader och köpta tjänster hänförliga till underhållsåtgärder.

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetskostnader		
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	1 369	3 468
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	742	755
Fastighetsskatt	884	1 174
Övriga fastighetskostnader	841	1 837
Avskrivningar	62	105
	3 898	**7 339**

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	55	70
Förvaltningsarvode	622	1 922
Köpta tjänster och övriga kostnader	343	1 175
	1 020	**3 167**

Moderbolaget	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	55	70
Förvaltningsarvode	–	1 324
Köpta tjänster och övriga kostnader	343	1 175
	398	**2 569**

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll m.m. ingår i förvaltningsarvodet till AEVS Fersen II 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	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Ränteintäkter	106	82				
- Övriga finansiella intäkter	–	912				
- Nedskrivning av fordringar			–	-66		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Räntekostnader, banklån			-4 335	-3 104		
- Räntekostnader, aktieägarlån			-3 071	-4 405		
- Räntekostnader, lån från innehav utan bestämmande inflytande			-76	-89		
- Räntekostnader, övriga			-12	-6		
- Räntekostnader, leasingskulder			-253	-458		
- Övriga finansiella kostnader			-387	-458		
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet						
- Räntederivat			1 403	-59	-906	2 109
- Valutakursvinster/-förluster	939	1 799	-784	-4 311		
Totalt	**1 044**	**2 793**	**-7 515**	**-12 956**	**-906**	**2 109**

Moderbolaget

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat från andelar i koncernbolag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1	-29
Nedskrivningar av dotterbolagsaktier	-3 605	-29 014
	-3 604	**-29 044**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Valutakursvinster	19	5
	19	**5**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga finansiella kostnader	0	0
Valutakursförluster	-86	-18
	-86	**-18**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	–	0
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-41	2 218
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-279	-1 181
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring räntederivat	187	-434
Uppskjuten skatt avseende hyresarvoden	–	29
Uppskjuten skatt avseende osäkra kundfordringar	-270	-38
Uppskjuten skatt avseende hyresrabatter	37	40
Uppskjuten skatt avseende övriga poster	2	0
	-365	634
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**-365**	**634**

Avstämning av effektiv skatt		**2023-01-01 2023-12-31**		**2022-01-01 2022-12-31**
	%	**Belopp**	**%**	**Belopp**
Resultat före skatt		-3 889		-24 690
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	801	20,6%	5 086
Justering för skatt för verksamheter utanför Sverige enligt gällande skattesats	0,0%	-2	-0,3%	-82
Ej avdragsgilla räntekostnader	-28,7%	-1 114	-3,2%	-781
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	-0,1%	-14
Skatteeffekt av fastighets- och bolagsförsäljningar	-8,1%	-316	-1,1%	-261
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-30,2%	-1 176	-6,0%	-1 484
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	36,5%	1 419	0,9%	217
Ändrad bedömning avseende tidigare aktiverade underskottsavdrag	-0,9%	-34	-4,3%	-1 052
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade negativa räntenetton	0,0%	–	0,2%	43
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter *)	1,5%	57	-4,2%	-1 044
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	6
Redovisad effektiv skatt	**-9,4%**	**-365**	**2,6%**	**634**

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

Moderbolaget

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	–	0
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–	–
	–	–
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	–	0

Avstämning av effektiv skatt		2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31
	%	**Belopp**	**%**	**Belopp**
Resultat före skatt		-3 927		-31 465
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	809	20,6%	6 482
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	0,0%	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1,7%	-66	-1,6%	-504
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-18,9%	-743	-19,0%	-5 977
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Realiserade värdeförändringar	-716	-2 094
Orealiserade värdeförändringar	-4 104	-22 009
	-4 820	**-24 103**

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Vid årets början	**152 575**	**315 676**
Investeringar i befintliga fastigheter[1)]	2 325	5 273
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-2 089	-133 097
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet[2)]	-4 104	-22 009
Omräkningsdifferenser	309	-13 268
Omklassificering till inventarier	-14	0
Redovisat värde vid årets slut	**149 003**	**152 575**

[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 -4 100 (-9 899) TEUR.

Direkta kostnader	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	2 995	5 397
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	–	–

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 2023-12-31 har värderingar utförts av värderingsbolaget CBRE Sweden AB (Sverige) och Peltola & Co OY (Finland). 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 2033. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2033. 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 kontraktsperiod, 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

2023-12-31	Handel	Logistik	Hotell
Aktuell hyra (EUR/kvm)	117,6	36,8	163,9
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	4,7	0,5	13,8
Förväntad normaliserat driftnetto (EUR/kvm)	123,7	14,9	177,4
Ekonomisk vakansgrad (%)	5,9	0,8	0,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	8,9	12,3	9,7

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

		Påverkan på verkligt värde, MEUR		
	Förändring	Handel	Logistik	Hotell
Hyresintäkter	+/-10%	12,5	50,0	8,4
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	3,3	50,0	2,7
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	3,0	240,0	2,1

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

2022-12-31	Handel	Logistik	Hotell
Aktuell hyra (EUR/kvm)	94,0	13,0	131,0
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	4,6	0,2	14,2
Förväntad normaliserat driftnetto (EUR/kvm)	94,0	13,0	131,0
Ekonomisk vakansgrad (%)	7,0	3,0	0,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	6,5	11,3	7,0

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

		Påverkan på verkligt värde, MEUR		
	Förändring	Handel	Logistik	Hotell
Hyresintäkter	+/-10%	12,7	20,0	7,2
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	3,8	70,0	2,0
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	3,8	70,0	2,0

Not 11 Inventarier

Koncernen	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	245	769
Avyttringar	–	-502
Omklassificeringar	2	–
Omräkningsdifferenser	1	-22
	248	**245**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-222	-530
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	319
Omklassificeringar	12	–
Årets avskrivning	-17	-29
Omräkningsdifferenser	-1	18
	-228	**-222**
Redovisat värde vid årets slut	**20**	**24**

Not 12 Leasing

Nyttjanderättstillgångar	**2023-01-01 2023-12-31**	
Koncernen	**Tomträtter**	**Övriga tillgångar**
Vid årets början	4 975	417
Omvärdering	275	20
Avyttringar	-718	–
Årets avskrivning	–	-45
Omräkningsdifferenser	7	0
Redovisat värde vid årets slut	**4 539**	**392**

Nyttjanderättstillgångar	**2022-01-01 2022-12-31**	
Koncernen	**Tomträtter**	**Övriga tillgångar**
Vid årets början	13 587	85
Omvärdering	-1 361	–
Nyanskaffningar	986	436
Avyttringar	-8 094	-7
Årets avskrivning	–	-75
Omräkningsdifferenser	-143	-22
Redovisat värde vid årets slut	**4 975**	**417**

Leasingskulder

Koncernen	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden[1)]		
Inom 1 år	350	377
1-2 år	366	377
2-3 år	366	377
3-4 år	366	377
> 4 år	7 799	8 370
Totala odiskonterade kassaflöden	**9 249**	**9 878**
Kortfristiga leasingskulder	40	36
Långfristiga leasingskulder	4 885	5 356
Summa leasingskulder	**4 925**	**5 392**

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

Uppskjuten skatteskuld på nyttjanderättstillgångar uppgår till 994 (1 089) TEUR och uppskjuten skattefordran på leasingskulder uppgår till 996 (1 089) TEUR. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har nettoredovisats i balansräkningen.

Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	112 422	57 632
Förvärv	–	2
Avyttring	-2	–
Aktieägartillskott	5	54 787
	112 424	**112 422**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	-79 010	-49 996
Årets nedskrivningar	-3 605	-29 014
	-82 615	**-79 010**
Redovisat värde vid årets slut	**29 809**	**33 412**

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

			2023-12-31			**2022-12-31**	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Redovisat värde**	**Andel i %**	**Redovisat värde**
AEVS Surfboard AB	559027-1739	Stockholm	6 500	100	0	100	0
AEVS Nesref II AB	559026-0724	Stockholm	6 500	100	29 809	100	33 409
AEVS Almekärr 3:342 AB	559381-5482	Stockholm	–	–	–	100	2
Summa aktier och andelar i koncernbolag					**29 809**		**33 412**

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

			2023-12-31		2022-12-31	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Antal andelar**	**Andel i %**
Norse Properties 2 AB	559027-2091	Stockholm	50 000	100,0	50 000	100,0
Haminan Satamakiinteistöt Oy	FI 2374822-2	Helsingfors	2 500	97,0	2 500	97,0
Kiinteistö Oy Itä Terminaali HCT 4	FI 2413241-1	Helsingfors	100	97,0	100	97,0
Kiinteistö Oy Hamina Cargo Keskus	FI 2413233-1	Helsingfors	–	–	95	97,0
Kiinteistö Oy Gerhardin väylä 3	FI 2435290-8	Helsingfors	3 600	97,0	3 600	97,0
AEVS Smörkniven AB	556763-0412	Stockholm	10 000	100,0	10 000	100,0
Handelsfastigheter i Sundsvall AB	556796-5560	Stockholm	1 000	95,5	1 000	95,5
AEVS Gräslöken AB	556818-1191	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
AEVS Finkviken AB	556840-5269	Stockholm	1 000	95,5	1 000	95,5
Norse Malmö AB	556704-6007	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Granada Fastigheter Aktiebolag	556490-1618	Stockholm	20 000	100,0	20 000	100,0
Fastighetsbolaget Skyline Handelsbolag	916762-4387	Stockholm	*)	100,0	*)	100,0
Fastighets AB Gumsbacken 6	556785-4723	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
AEVS Drainpipe AB	556905-0767	Stockholm	100 000	100,0	100 000	100,0
AEVS Hall AB	556904-8001	Stockholm	100 000	97,0	100 000	97,0
AEVS Traversvagnen AB	556792-3908	Stockholm	100 000	95,5	100 000	95,5
AEVS Räfsa AB	556927-5992	Stockholm	1 000	95,5	1 000	95,5
AEVS Vattenslang AB	556927-3146	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0

*) Uppgift ej tillämpligt för handelsbolag
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 % 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 % förekommer i 2 (2) av koncernens dotterbolag. Innehavare utan bestämmande inflytandes sammanlagda ägande svarar för cirka 2,9 % (2,9 %) av koncernens redovisade värden av fastigheter. Av årets resultat om -4 254 (-24 056) TEUR hänför sig -117 (-323) TEUR till innehav utan bestämmande inflytande, d.v.s. 3 %. Eftersom innehav utan bestämmande inflytande är fördelat över 2 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

Hanteringen av finansiella risker inom koncernen genomförs centralt, men regleras för varje enskilt dotterbolag i samband med förvärv och affärsplanering. All finansiering är säkerställd enbart på dotterbolagsnivå och inga garantier eller borgensåtaganden ges till dessa dotterbolag. Att finansieringen sker utan regressrätt gentemot moderbolag eller övriga dotterbolag är den mest grundläggande finansiella riskhanteringen inom koncernen. Koncernen löper därmed inga ekonomiska risker i fallet att ett enskilt dotterbolag inte kan honorera sina åtaganden.

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

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	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Obundna bankmedel	4 989	6 547
Likviditetsreserv	**4 989**	**6 547**

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 74 956 (79 004) 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

2023-12-31	2024	2025	2026	2027	2028 or later	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån[1)]	75 105	–	–	–	–	75 105
Lån från moderbolag	–	–	–	–	37 860	37 860
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	965	965
Leasingskulder[2)]	23	42	45	48	227	386
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån	3 517	–	–	–	–	3 517
Lån från moderbolag	3 029	3 029	3 029	3 029	3 029	15 144
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	77	77	77	77	77	386
Ränteswappar	-1 263	–	–	–	–	-1 263
Leasingskulder[2)]	27	24	21	18	39	129
	80 515	**3 172**	**3 172**	**3 172**	**42 197**	**132 229**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	236					236
Upplupna kostnader	713					713
Skatteskulder	61					61
Övriga skulder	628					628
	1 638	–	–	–	–	**1 638**
Totalt	**82 153**	**3 172**	**3 172**	**3 172**	**42 197**	**133 867**

2022-12-31	2023	2024	2025	2026	2027 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån[1)]	2 921	76 533	–	–	–	79 454
Lån från moderbolag	–	–	–	–	37 860	37 860
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	962	962
Leasingskulder[2)]	36	38	40	43	260	417
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån	3 838	2 864	–	–	–	6 702
Lån från moderbolag	3 029	3 029	3 029	3 029	3 029	15 145
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	77	77	77	77	77	385
Ränteswappar	-878	-730	–	–	–	-1 608
Leasingskulder[2)]	26	24	22	19	51	142
	9 049	**81 835**	**3 168**	**3 168**	**42 239**	**139 459**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	233					233
Upplupna kostnader	1 852					1 852
Skatteskulder	89					89
Övriga skulder	1 223					1 223
	3 396	–	–	–	–	**3 396**
Totalt	**12 445**	**81 835**	**3 168**	**3 168**	**42 239**	**142 855**

[1)] inkluderar ej förutbetalda lånekostnader
[2)] inkluderar ej diskonterade tomträttsavgälder på 4 539 (4 975) TEUR. Koncernen innehar 3 (4) stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 300 (315) 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 74 956 (79 004) TEUR har totalt 12 082 (12 384) TEUR räntesäkrats med ränteswappar. Därutöver finns capar med ett nominellt värde om 45 912 (47 059) TEUR. Säkringsredovisning tillämpas inte, utan all orealiserad värdeförändring på derivaten redovisas i resultatet som "Värdeförändring derivat". Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår till 0,5 (0,8) år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var 4,04 (2,57) % 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 0,9 (0,2) 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 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 292 (673) TEUR, varav 230 (276) TEUR vidarefakturerats till hyresgäster. Koncernen har erhållit elstöd om 71 (0) TEUR, varav 67 (0) 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.

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2023-12-31	Varav nedskrivna	2022-12-31	Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	55	–	1	–
Förfallna 0 - 30 dagar	–	–	25	–
Förfallna 91 - 180 dagar	25	-20	1 715	-1 371
Summa kundfordringar	**80**	**-20**	**1 742**	**-1 371**
Rapporterade kundfordringar		**60**		**371**

	2023-12-31	2022-12-31
Osäkra fordringar vid årets början	-1 371	-1 668
Reservering för befarade kundförluster	-46	-488
Återvunna kundförluster	3	175
Konstaterade förluster	1 354	473
Balanser i avyttrade bolag	–	10
Omräkningsdifferenser	40	127
Osäkra fordringar vid årets slut	**-20**	**-1 371**

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 ska 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. Koncernen vare sig ställer eller tar emot finansiella säkerheter för motpartsrisker i derivatavtal.

Redovisade derivattillgångar i balansräkningen uppgår till 1 083 (2 013) TEUR och derivatskulder till 0 (0) TEUR. Dessa belopp kan inte kvittas i händelse av att en av parterna i avtalen inta 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Ränteswappar	1 083	2 013		
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde				
Andra långfristiga fordringar			2 019	2 215
Kundfordringar			60	371
Upplupna intäkter			299	205
Övriga fordringar			319	336
Likvida medel			4 989	6 547
Summa finansiella tillgångar	**1 083**	**2 013**	**7 685**	**9 673**

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde				
Långfristiga skulder till kreditinstitut			–	75 901
Skulder till moderbolag			37 860	37 860
Långfristiga aktieägarlån från ägare av innehav utan bestämmande inflytande			965	962
Långfristiga leasingskulder			4 885	5 356
Övriga skulder, långfristiga			141	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			74 956	3 104
Leverantörsskulder			236	233
Kortfristiga leasingskulder			40	36
Upplupna kostnader			713	1 852
Övriga skulder, kortfristiga			8	879
Summa finansiella skulder	**–**	**–**	**119 803**	**126 182**

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 2023 till 75 105 (79 454) 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 2023-12-31	Uppskjuten skattefordran 2022-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31	Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-) 2023-12-31	Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-) 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	-7 685	-7 670	-7 685	-7 670
Derivat	–	–	-223	-415	-223	-415
Osäkra kundfordringar	4	282	–	–	4	282
Underskottsavdrag	3 421	3 699	–	–	3 421	3 699
Hyresrabatter	–	–	-419	-456	-419	-456
Leasing	2	–	–	–	2	–
Skattefordringar/-skulder	**3 427**	**3 981**	**-8 328**	**-8 541**	**-4 901**	**-4 560**
Skattefordringar/-skulder, netto	**3 427**	**3 981**	**-8 328**	**-8 541**	**-4 901**	**-4 560**

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

Ej redovisade underskottsavdrag i koncernen uppgår till 19 645 (20 658) TEUR. Av de ej redovisade underskottsavdragen hänför sig 29 % (26 %) till de finska dotterbolagen. Underskott i Finland kan utnyttjas inom 10 år. Återstående förfallotid för balansen av ej aktiverade underskott i Finland är 10 år för 7 %, 9 år för 14 %, 8 år för 26 %, 7 år för 4 %, 6 år för 4 %, 5 år för 3 %, 4 år för 2 %, 3 år för 9 %, 2 år för 16 % och 1 år för 15 %.

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 3 924 (3 582) TEUR.

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Mervärdesskattefordran	313	106
Aktuell skattefordran	42	–
Fordran på innehavare utan bestämmande inflytande	300	319
Övriga fordringar	27	145
	681	**570**
Moderbolaget		
Övriga fordringar	0	0
	0	**0**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupna ränteintäkter	–	36
Upplupna intäkter	299	205
Hyresrabatter avseende framtida perioder	202	201
Övriga förutbetalda kostnader	142	153
	642	**595**
Moderbolaget		
Övriga förutbetalda kostnader	–	8
	–	**8**

Not 18 Eget kapital

Moderbolaget har Stamaktier och varje Stamaktie berättigar till en röst.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier	6 500
Totalt antal aktier	6 500

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.

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 -3 926 565 EUR, balanserat resultat 31 628 157 EUR, totalt fritt eget kapital 27 701 592 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	27 701 592
Summa	**27 701 592**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	1 582	1 580
Upplupna projektkostnader	191	169
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	640	666
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	12 679	9 650
Upplupna räntekostnader, innehavare utan bestämmande inflytande	270	192
Upplupna driftskostnader	214	166
Upplupna revisionskostnader	62	56
Upplupna redovisningskostnader	4	4
Upplupna tomträttsavgälder	141	546
Hyresstöd avseende framtida perioder	185	201
Övriga poster	101	912
	16 070	**14 142**
Moderbolaget		
Upplupna revisionskostnader	33	27
Upplupna redovisningskostnader	2	2
Övriga poster	1	224
	37	**253**

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Mervärdesskatteskuld	480	344
Depositioner från hyresgäster	–	6
Övriga skulder	8	870
	487	**1 220**
Moderbolaget		
Mervärdesskatteskuld	6	8
Övriga skulder	8	–
	14	**8**

Not 21 Ställda säkerhet och eventualförpliktelser

Koncern	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	92 107	94 587
Aktier och andelar i dotterbolag	29 048	32 204
Bankräkningar	4 493	5 536
Derivat	1 083	2 013
Säkerhetsöverlåtelse	15 321	16 175
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	29 809	33 409
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har haft en kostnad avseende förvaltningsarvode om 0 (1 324) TEUR till AEVS Fersen II AB. Utöver moderbolagets kostnader har dotterbolag kostnader avseende förvaltningsarvode till AEVS Fersen II AB om 622 (598) TEUR.

Koncern	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Resultatposter från koncernbolag		
Räntekostnader till moderbolag	3 071	4 405
Skulder till koncernbolag		
Skulder till moderbolag	37 860	37 860
Ränteskulder till moderbolag	12 679	9 650
	50 539	**47 510**

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Resultatposter från koncernbolag		
Intäkter från koncernföretag	143	161
	143	**161**
Fordringar hos koncernbolag		
Fordringar hos koncernbolag	–	7
	–	**7**
Skulder till koncernbolag		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	2 468	2 013
	2 468	**2 013**

Not 23 Upplysningar till kassaflödesanalys

Information avseende leasingavtal	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Koncernen		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-288	-535

Likvida medel

Koncernen och moderbolaget

Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Koncernen		
Avskrivningar av inventarier och nyttjanderättstillgångar	62	105
Periodiserade hyresrabatter	195	211
Periodiserade hyresstöd	-16	-18
Periodiserade uthyrningsarvoden	–	7
	241	**305**
Moderbolaget		
Realisationsresultat försäljning av dotterföretag	–	-29
	–	**-29**

Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Koncernen		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Innehav utan bestämmande inflytande	–	71
Summa skulder	**–**	**71**
Köpeskilling	**–**	**71**
Avgår: Ej likvidreglerad post	–	-1
Utbetald köpeskilling	**–**	**70**
Påverkan på likvida medel	**–**	**70**

Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Koncernen		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	2 089	133 087
Inventarier	–	183
Nyttjanderättstillgångar	718	8 100
Uppskjutna skattefordringar	–	4
Andra långfristiga fordringar	–	738
Rörelsefordringar	25	822
Likvida medel	8	1 305
Summa tillgångar	**2 840**	**144 240**
Långfristiga räntebärande skulder	-718	-8 101
Uppskjutna skatteskulder	123	77
Övriga långfristiga skulder	–	-786
Kortfristiga rörelseskulder	121	-1 982
Summa skulder	**-474**	**-10 792**
Nettovinst/-förlust från avyttringar	-885	-2 164
Försäljningspris	**1 481**	**131 284**
Avgår: Ej likvidreglerad post	-826	824
Erhållen köpeskilling	**655**	**132 109**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-8	-1 305
Påverkan på likvida medel	**647**	**130 804**

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

2023-12-31	Skulder till kredit-institut	Skulder till moder-bolag	Aktieägar-lån från innehavare utan bestäm. inflytande	Leasing skulder	Derivat	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	79 004	37 860	962	5 392	–	–	123 218
Kassaflöden							
Amorteringar	-4 437	–	–	-35	–	–	-4 471
Förändringar som inte medför betalningar							
Balanser i avyttrade bolag	–		–	-718		–	-718
Periodiserade lånekostnader	300						300
Omvärdering				295			295
Omklassificering		–	–	-16			-16
Omföring kort del av långfristigt lån	–		–			141	141
Kurseffekter	88		3	7	–	–	98
Vid årets utgång	**74 956**	**37 860**	**965**	**4 925**	**–**	**141**	**118 846**

2022-12-31	Skulder till kredit-institut	Skulder till moder-bolag	Aktieägar-lån från innehavare utan bestäm. Inflytande	Leasing skulder	Derivat	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	197 197	103 546	1 399	13 674	29	790	316 633
Kassaflöden							
Amorteringar	-110 993	-21 303	-2	-77	–	-4	-132 378
Förändringar som inte medför betalningar							
Balanser i avyttrade bolag	–		–	-8 101		-786	-8 887
Marknadsvärderingar					-29		-29
Periodiserade lånekostnader	300						300
Omvärdering				-1 361			-1 361
Omklassificering		-44 383	-356	1 422			-43 317
Kurseffekter	-7 500		-79	-165	–	–	-7 744
Vid årets utgång	**79 004**	**37 860**	**962**	**5 392**	**–**	**–**	**123 218**

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

Stockholm den 21 mars 2024

Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

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

Stockholm den 21 mars 2024

Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Fersen II AB, org. nr 559032-6012

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveafastigheter Fersen II AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sveafastigheter Fersen II AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-03-27

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor