

Årsredovisning för  
**Serena Moraberg 2 AB**  
559266-8080

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Serena Moraberg 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023.-06-23

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

~~Stockholm 2023-~~ Göteborg 2023-07-27

~~Eva Sigurgeirsdottir.~~



**Ewa Wassberg**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Serena Moraberg 2 AB, 559266-8080 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, Tkr.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta kommersiella handelsfastigheter (retail) och fastighetsrelaterade tillgångar.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Serena Retail Parks Holding 2 AB, org nr 559266-8023, med säte i Stockholm.

### Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-49	-42	-25
Soliditet %	100	80,2	73

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50	90	-	140
Resultatdisposition enligt årsstämman		-	-	
Årets resultat			-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>50</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>140</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 89 701, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i Tkr</i>
Balanseras i ny räkning	90
<b>Summa</b>	<b>90</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2023073115849

## Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-49	-42
<b>Rörelseresultat</b>		-49	-42
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-49	-42
Bokslutsdispositioner	3	49	42
<b>Resultat före skatt</b>		-	-
<b>Årets resultat</b>		-	-

2023073115850

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		66	66
		<u>66</u>	<u>66</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>66</u>	<u>66</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		50	95
Övriga fordringar		14	11
		<u>64</u>	<u>106</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>10</u>	<u>2</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>74</u>	<u>108</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>140</u>	<u>174</u>

2023073115851

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		90	90
		90	90
<b>Summa eget kapital</b>		140	140
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		-	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	-1
		-	34
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		140	174

2023073115852

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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 överförs 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.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### 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 lagstads. 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.

### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Serena Properties AB, organisationsnummer 559023-2707 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Mottagna Koncernbidrag	49	42
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>42</b>

### Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avstättningar	Inga	Inga
Andelar i koncernföretag	Inga	Inga

### **Not 5 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Serena Properties AB med organisationsnummer 559023-2707 med säte i Stockholm.

#### *Koncernredovisning*

Bolaget upprättar med stöd av ÅRL 7 kap 2 § ingen koncernredovisning då bolaget är moder i en underkoncern.

### **Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur.

Eva Sigurgeirsdottir  
Styrelseordförande

Ewa Wassberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.  
Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

2023073115856

2023073115857

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**EWA WASSBERG (SSN-validerad)**

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19800404xxxx

IP: 62.65.xxx.xxx

2023-06-21 14:54:19 UTC



**EVA SIGURGEIRSDOTTIR (SSN-validerad)**

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19740506xxxx

IP: 31.15.xxx.xxx

2023-06-22 08:34:25 UTC



**Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-22 13:12:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: L4HF2-HBC3B-EFA31-7566A-XM8VK-VMBFA



Building a better  
working world

2023073115858

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i **Serena Moraberg 2 AB**, org.nr 559266-8080

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Serena Moraberg 2 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Serena Moraberg 2 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Serena Moraberg 2 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 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.

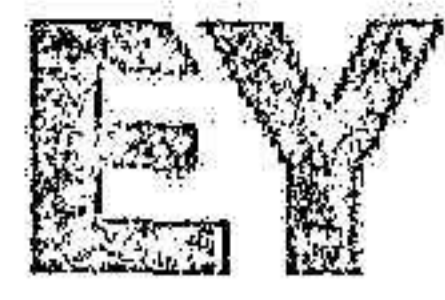
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



Building a better  
working world

2023073115859

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Serena Moraberg 2 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Serena Moraberg 2 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

Perneo dokumentnyckel: FWG51-SGJW4-51P00-B30GK-EDNNB-VQCPF

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-22 13:12:57 UTC



2023073115860

Penneo dokumentnyckel: FWG51-SGJW4-51P00-B30GK-EDNNB-VQCPF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Styrelsen och verkställande direktören för

## Serena Properties AB

Org.nr 559023-2707

avger härmed

### **årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

och

### **koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

# Förvaltningsberättelse

## Verksamhet

Bolagets och koncernens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Sverige och Finland, primärt inom livsmedels- och detaljhandelssektorn. Per den 31 december 2022 äger Serena-koncernen 44 (37) förvaltningsfastigheter, varav 6 (5) fastigheter i Sverige och 38 (32) fastigheter i Finland, med ett totalt marknadsvärde om 6,5 (4,6) miljarder kronor. Fastighetsbeståndet har en geografisk spridning runt omkring i Finland med tyngdpunkt på södra Finland och mellersta och södra Sverige. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår per den 31 december 2022 till 380 tkvm (288), varav 146 tkvm (101) i Sverige och 234 tkvm (187) i Finland.

## Verksamhetsåret 2022

Bolaget ägs till 99% av Fastighets AB Balder och till 1% av Redito Serena Properties AB.

Året har präglats av stigande inflation och bolaget har framför allt påverkats av stigande räntor och högre elkostnader.

Bolaget har under året förvärvat 7 fastigheter, varav 1 fastighet i Sverige och 6 fastigheter i Finland.

Under 2022 har Serena investerat ca 121 mkr (52) i befintlig portfölj.

## Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter, tkr	541 694	334 184	268 635	253 758	209 084
Resultat före värdeförändringar och skatt, tkr	169 957	73 250	81 511	79 931	54 385
Överskottsgrad, % <sup>(1)</sup>	71	81	82	83	82
Balansomslutning, tkr	6 716 323	4 713 802	4 059 972	3 139 403	2 978 956
Soliditet, % <sup>(2)</sup>	22	25	22	21	17
Belåningsgrad, % <sup>(3)</sup>	49	49	49	52	55

<sup>(1)</sup> Driftsnetto/hysesintäkter

<sup>(2)</sup> Eget kapital/balansomslutningen

<sup>(3)</sup> Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

## Finansiering och likviditet

Verksamheten finansieras dels med säkerställda externa lån från banker och dels med kapital från ägarna. Per den 31 december 2022 uppgick de externa lånen i koncernen till 3 229 mkr (2 224), vilket motsvarar en belåningsgrad på 49% (49%), räknat som externa lån i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan på externa lån till kreditinstitut uppgick per årsskiftet till 3,18 % (1,92%). Mot bakgrund av volatila marknadsräntor har värdet på räntederivaten i koncernen förändrats positivt under 2022. Per den 31 december 2022 redovisar Serena-koncernen en finansiell fordran om 5,0 mkr (0,8). Förändringen av värdet på räntederivaten under 2022 har inneburit en positiv effekt på koncernens resultat med ca 4,3 mkr (1,4). Ägarlånen uppgick per den 31 december 2022 till 1 456 mkr (925) och utlåning sker med en marknadsmässig ränta.

## Aktien och aktiekapital

Serena Properties AB ägs per 2022-12-31 till 99 % av Fastighets AB Balder (publ) samt till 1 % av Redito AB genom Redito Serena Properties AB. Aktiekapitalet uppgår till 5 mkr (5) och antalet aktier till 5 000 000 stycken (5 000 000).

## **Anställda**

Bolaget har inga anställda och några löner har inte utbetalats under verksamhetsåret.

## **Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten**

De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i Serena-koncernens verksamhet är förändringar i hyresintäkter, avkastningskrav och finansieringsvillkor. Beträffande hyresintäkter så är viktiga faktorer efterfrågan på lokaler för butiksverksamhet samt hyresgästernas betalningsförmåga, vilket i sin tur påverkas av efterfrågan på daglig- och sällanköpsvaror i Sverige och Finland. Serena-koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och förändrade avkastningskrav kan påverka fastigheternas värde negativt. Vidare kan förändringar på den finansiella marknaden påverka verksamheten negativt genom ökade kostnader för finansiering. Se vidare noterna 9 och 11 gällande känslighetsanalyser, beskrivning av marknadsvärdering av fastigheterna samt beskrivning av finansiella risker.

## **Händelser efter årets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter utgången av räkenskapsåret.

## **Framtidsutsikter**

Efterfrågan på daglig- och sällanköpsvaror är fortsatt god i såväl Sverige som i Finland. Bolagets bedömning är att denna efterfrågan kommer att hålla i sig även framöver.

## **Styrelsens arbeten och företagets styrning**

Styrelsen består av tre ordinarie ledamöter, inga suppleanter. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade 1 protokollfört styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagna arbetsordning och VD-instruktion samt andra policys och riktlinjer.

## **Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare**

VD samt styrelseledamöter som är anställda av ägarna erhåller ingen ersättning.

## **Miljöpåverkan**

I Serena-koncernens verksamhet utgör fastigheterna störst miljöpåverkan. För att minska fastigheternas negativa miljöpåverkan arbetar koncernen kontinuerligt med åtgärder för att minimera energiåtgången i butikerna samt att beakta miljöaspekten vid val av material i samband med ny-, till- eller ombyggnationer. Miljöarbetet sker i samverkan med hyresgästerna.

## **Hållbarhetsarbete**

Under det gångna året har arbetet med att Serena-koncernens hållbarhetsstrategi fortsatt. Fokus har främst legat på att följa upp olika KPI:er samt arbeta med förbättringsåtgärder.

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	335 263 462
Årets resultat	62 323 140
<b>Summa</b>	<b>397 586 602</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	397 586 602
<b>Summa</b>	<b>397 586 602</b>

Beträffande koncernens samt moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## Rapport över totalresultat, koncern

Tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	3	541 694	334 184
Drift- och underhållskostnader	4, 6	-154 517	-62 303
<b>Driftnetto</b>		<b>387 177</b>	<b>271 881</b>
Övriga intäkter		457	257
Administrationskostnader	4, 6	-53 468	-83 050
Finansiella intäkter	7	61	2
Finansiella kostnader	7	-164 270	-115 839
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>169 957</b>	<b>73 250</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5.1	33 082	228 107
Värdeförändringar derivatinstrument	5.2	4 274	1 355
<b>Resultat före skatt</b>		<b>207 314</b>	<b>302 712</b>
Skatt	8	-36 251	-59 714
<b>Årets resultat</b>		<b>171 062</b>	<b>242 998</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Omräkningsdifferenser		72 189	13 393
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>243 252</b>	<b>256 390</b>
<b>Resultatet i sin helhet är hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>171 062</b>	<b>242 998</b>

## Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	6 523 600	4 555 791
Tillgångar med nyttjanderätter	10	27 502	21 720
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 551 102</b>	<b>4 577 512</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		22 257	-
Övriga fordringar		5 048	774
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 305</b>	<b>774</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	12.3	3 657	10 177
Aktuell skattefordran		19 641	584
Övriga fordringar	12.4	446	8 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12.6	39 622	16 042
Likvida medel	12.2	74 550	100 395
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>137 916</b>	<b>135 517</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 716 323</b>	<b>4 713 802</b>

2023101705388

Penneo dokumentnyckel: CJF4V-5E21T-HZTC3-GCZ86-BS8FI-ESGJS

## Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag</b>	14		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		429 289	327 068
Omräkningsdifferens		91 488	19 299
Balanserat resultat		806 690	563 693
Årets resultat		171 062	242 998
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 503 530</b>	<b>1 158 056</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	223 427	175 526
Skuld för Promote	16	128 553	123 300
Skulder avseende nyttjanderätter	10	28 570	22 313
Skulder till kreditinstitut	12.1	1 082 296	2 187 230
Skulder till ägare	12,1,15	1 455 869	924 993
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 918 715</b>	<b>3 433 361</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12.1	2 146 552	36 877
Leverantörsskulder		16 015	20 632
Ränta på skulder till ägare	15	27 363	14 436
Aktuell skatteskuld		57	-
Övriga kortfristiga skulder	12.7	20 350	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	83 743	46 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 294 078</b>	<b>122 384</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 716 323</b>	<b>4 713 802</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 12.5

## Rapport över förändring i eget kapital, koncern

*Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare*

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsdifferens	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital den 31 december 2020</b>	<b>5 000</b>	<b>327 068</b>	<b>5 906</b>	<b>563 693</b>	<b>901 666</b>
Omräkningsdifferens	-	-	13 393	-	<b>13 393</b>
Årets resultat	-	-	-	242 998	<b>242 998</b>
<b>Eget kapital den 31 december 2021</b>	<b>5 000</b>	<b>327 068</b>	<b>19 299</b>	<b>806 690</b>	<b>1 158 056</b>
Erhållna aktieägartillskott	-	102 222	-	-	<b>102 222</b>
Omräkningsdifferens	-	-	72 189	-	<b>72 189</b>
Årets resultat	-	-	-	171 062	<b>171 062</b>
<i>Summa transaktioner med aktieägare</i>	-	<i>102 222</i>	-	-	<b>102 222</b>
<b>Eget kapital den 31 december 2022</b>	<b>5 000</b>	<b>429 289</b>	<b>91 488</b>	<b>977 753</b>	<b>1 503 530</b>

## Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>Löpande verksamhet</b>			
Driftnetto		387 177	271 881
Administrationskostnader		-53 468	-83 050
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		5 253	47 327
Betalda räntor		-148 206	-115 146
Betalda inkomstskatter		- 660	-14 513
Övriga kassaflödespåverkande poster		457	257
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>190 553</b>	<b>106 755</b>
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-26 461	-19 128
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		49 036	27 656
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>213 128</b>	<b>115 284</b>
Förvärv och investering i fastigheter	9	- 1 664 694	-681 939
Förvärv av andelar i intresseföretag		-17 529	-
Avyttringar av fastigheter		-	378 794
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>- 1 682 223</b>	<b>-303 145</b>
Upptagna lån från kreditinstitut	12.1	917 163	1 917 200
Amortering lån från kreditinstitut	12.1	-38 613	- 1 674 981
Upptagna lån från ägare	12.1	461 818	-
Erhållna aktieägartillskott		102 222	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 442 590</b>	<b>242 219</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-26 506</b>	<b>54 357</b>
Likvida medel i början av året		100 395	47 956
Kursdifferens likvida medel		660	-1 918
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	12.2	<b>74 550</b>	<b>100 395</b>

2023101705391

Penneo dokumentnyckel: CJF4V-5E21T-HZTC3-GCZ86-B5BFI-ESGJS

## Not 1 Företagsinformation

Serena-koncernen utgörs av moderföretaget Serena Properties AB, org nr 559023-2707 och dess dotterföretag. Moderföretaget är ett aktieföretag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är c/o Redito AB, Birger Jarlsgatan 27, 111 45 Stockholm. Serena Properties AB skall förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Yttersta moderföretag är Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905 med säte i Göteborg.

Dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Serena Properties Sweden 2 Holding AB	559062-5504	100
Serena Properties Retail Parks Holding AB	559062-5496	100
Serena Armbåga 3 AB	559140-2952	100
Serena Västberga 1 AB	559169-3527	100
Serena Västberga 2 AB	559169-3519	100
Kommanditbolaget Arbetsstolen 3	969651-2350	100
Serena Properties Holding AB	559023-2715	100
Serena Properties Sweden Holding AB	559023-2681	100
Serena Retail Parks Holding 2 AB	559266-8023	100
Serena Moraberg 1 AB	559266-8072	100
Serena Moraberg 2 AB	559266-8080	100
Serena Moraberg KB	969705-5250	100
Serena Högsbo AB	556723-5691	100
Serena Jägersro AB	556942-6702	100
Serena Kvadraten AB	556517-7770	100
Serena Holding 1 AB	559351-2105	100
Serena Holding 2 AB	559351-2170	100
Serena Holding 3 AB	559351-2162	100
Serena Holding 4 AB	559351-2154	100

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Serena Properties Holding Oy	2647554-9	100
Serena Properties Finland Holding Oy	2685908-3	100
Serena Properties CD1 Holding Oy	2685906-7	100
Kiinteistö Oy Lahden Tupalankatu 3	1545583-3	100
Serena Properties CD2 Holding Oy	2647526-6	100
Kiinteistö Oy Kotkan Jumalniementie 2	2208972-0	100
Serena Properties CD3 Holding Oy	2685895-3	100
Kiinteistö Oy Nummelan Ratastie 3	2124973-7	100
Kiinteistö Oy Keravan Alikravantie 34	2124971-0	100
Kiinteistö Oy Paraisten Liikekeskus	0404784-2	71,92
Kiinteistö Oy Porin Itäkeskuksenkaari 2	2125029-5	100
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäkirinteentie 1	2125028-7	100
Serena Properties F1 Holding Oy	2685894-5	100
KOY Jyväskylän Tourulantie 13	2333472-4	100
Serena Properties F2 Holding Oy	2685893-7	100
KOY Kouvola Lehtikaari 3	1941250-7	100
Serena Properties Finland Holding 2 Oy	3134534-3	100
Kiinteistö Oy Leppävirran Kauppapaikka	3209189-1	100
Kiinteistö Oy Rovaniemen vierustien Kauppapaikka	3214299-4	100
Vaasan Liiketalo Oy	2039375-3	100
Serena Properties Sipoo Holding Oy	3019613-9	100
Kiinteistö Oy Sipoon Kaskikylänkuja 2	2480446-8	100
Serena Properties Pori Holding Oy	3019625-1	100
Kiinteistö Oy Porin Eteläväylä 2	0872107-2	100
Serena Properties Heinola Holding Oy	3019627-8	100

Serena Properties AB  
Org nr. 559023-2707

2023101705393

Kiinteistö Oy Heinolan Hevossaarentie 2	2333347-3	100
Serena Properties Palokka Holding Oy	3019629-4	100
Serena Properties Lappeenranta Holding Oy	3019631-5	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Korpikunnaankatu 1	2480447-6	100
Serena Properties Joensuu Holding Oy	3019632-3	100
Kiinteistö Oy Joensuun Linjatie 2	2333337-7	100
Serena Properties Retail Parks Holding Oy	2685900-8	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 3a	2418276-9	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 4	2229470-8	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 1	2162069-8	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 2	2224428-4	100
Kiinteistö Oy Kaakkurinhovi	0854704-3	100
Kiinteistö Oy Kuusankosken Puhjonrinne	2138059-1	100
Kiinteistö Oy Kaakkurinkulman Kauppakeskus	2156501-9	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 3b	2418277-7	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 5	2224436-4	100
Serena Properties Box Holding Oy	2685898-8	100
Kiinteistö Oy Aspius	0910994-2	100
Kiinteistö Oy Haunistenniitty	1761602-0	100
Kiinteistö Oy Porvoon Ratsumestarinkatu 3	2333493-5	100
Kiinteistö Oy Porin Satakunnankatu 39	2333379-9	100
Serena Properties Nora Holding Oy	3134533-5	100
Kiinteistö Oy Lohjan Huonekalutalo	2101081-4	100
Kiinteistö Oy Päiväläisentie 1-6	2014557-3	100
Kiinteistö Oy Kokkolan Teollisuuskatu 10	3019252-5	100
Serena Properties Vaasa 1 Holding Oy	3268691-6	100
Serena Properties Vaasa 2 Holding Oy	3268690-8	100
Keskinäinen Koy Klemettilän Kulma	2443794-4	28,45
Keskinäinen KOy Vaasan Gneissihovi	2573171-5	100
Keskinäinen Koy Svennan Kulma	2541698-5	100
Serena Properties Vaasa 3 Holding Oy	3268689-5	100
KOy Kvartsikatu 2 Vaasa	2978449-4	100
Kiinteistö Oy Vaasan Moreenikuja 1A	2266688-2	100
Serena Properties Vaasa 4 Holding Oy	3268688-7	100
Serena Tampere Oy	2157371-3	100
Serena Properties New Holding 1 Oy	3296913-1	100
Serena Properties New Holding 2 Oy	3296912-3	100
Serena Properties New Holding 3 Oy	3296911-5	100
Serena Properties New Holding 4 Oy	3296910-7	100
Serena Properties New Holding 5 Oy	3296909-4	100

Penneo dokumentnycikel: CJF4V-5E21T-HZTC3-GCZ86-B5BFI-ESGJS

## Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

### Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Serena Properties AB-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (UFR).

Moderbolaget tillämpar RFR2 och deras redovisningsprinciper beskrivs under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

### Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Serena-koncernen är per den 31 december 2022 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

Valutakursdifferenser ackumulerat i eget kapital framgår enligt nedan (tkr):

	2022	2021
Periodens början, 1 januari	19 299	5 906
Netto av valutakursdifferenser redovisat i övrigt totalresultat	72 189	13 393
Periodens slut, 31 december	91 488	19 299

### Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

### Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

## Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2022.

Inga framtida ändringar av standarder eller nya standarder anses ha väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering

## Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

---

### Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretags tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang är verksamheter för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Koncernens nuvarande samarbetsarrangemang är så kallade gemensamma verksamheter där delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 9 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

## Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

### *Hyresintäkter*

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

- + Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

### *Finansiella intäkter*

Finansiella intäkter resultat förs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

## Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

### **Redovisning och borttagande - finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

### **Klassificering och värdering finansiella instrument**

#### **Finansiella tillgångar**

Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kredit-förluster. Serena omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Verkligt värde via resultatet är alla andra instrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 11.

### **Finansiella skulder**

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 11.

### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Leasingavtal**

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

### **Koncernen som leasegivare**

Hyresavtal där koncernen är leasegivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

### **Koncernen som leasetagare**

Hyresavtal där koncernen är leasingtagare består i sin helhet av avgifter för tomträtter, dessa redovisas över balansräkningen som skuld respektive fordran och kostnadsförs linjärt över hyresperioden.

### **Avsättningar och eventalförpliktelser**

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld. Eventalförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventalförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Inkomstskatt**

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

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket i Sverige respektive Finland. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

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

### **Redovisning av kassaflöde**

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

### **Händelser efter balansdagen**

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

## **Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### **Värdering förvaltningsfastigheter**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

### **Uppskjutna skattefordringar**

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige och 20 procent i Finland. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i en betydligt lägre verklig skatt.

### **Hantering av osäkra fordringar**

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 12.3.

### Hantering av promote

I det investeringsrådgivningsavtal som ingåtts mellan Redito AB och Serena Properties AB finns ett framtida åtagande i form av en kompensationskomponent kopplat till investeringarnas avkastning. Serena har beaktat detta framtida åtagande, som är behäftat med osäkerhet då utfallet blir klart först när investeringarna avyttras.

### Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

### Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Serenas bedömning har för samtliga genomförda förvärv under perioden inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och också goodwill.

### Not 3 Fördelning av hyresintäkter

Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet	2022	2021
<b>Sverige</b>		
COOP	33 234	21 227
Filmstaden	17 135	-
Mio	12 747	-
Elgiganten	10 413	10 154
Media Markt	9 932	4 789
Rusta	9 839	9 570
Övriga	97 498	64 979
<b>Summa</b>	<b>190 797</b>	<b>110 720</b>
Övriga intäkter (drifftillägg)	73 220	24 781
<b>Summa hyresintäkter Sverige</b>	<b>264 017</b>	<b>135 500</b>
<b>Finland</b>		
Kesko	88 244	75 352
S-group	25 965	26 352
Tokmanni	14 601	13 252
Övriga	115 259	83 727
<b>Summa</b>	<b>244 069</b>	<b>198 683</b>
Övriga intäkter (drifftillägg)	33 607	-
<b>Summa hyresintäkter Finland</b>	<b>277 676</b>	<b>198 683</b>
<b>Summa totala hyresintäkter</b>	<b>541 694</b>	<b>334 184</b>

**Not 4 Kostnader fördelade på kostnadslag**

	2022	2021
<b>Drifts- och underhållskostnader</b>		
Driftskostnader	-96 695	-33 351
Underhåll	-17 022	-10 320
Fastighetskatt	-27 890	-15 286
Övrigt	-12 910	-3 346
<b>Summa drifts- och underhållskostnader</b>	<b>-154 517</b>	<b>-62 303</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Förvaltningskostnader	-38 187	-25 489
Promote	-5 253	-47 327
Konsultkostnader	-806	-727
Revisionsuppdrag	-1 472	-1 038
Försäkringar	-788	-5 883
Advokatkostnader	-641	-526
Förgäveskostnader ej genomförda förvärv	-4 429	-
Övrigt	-1 894	-2 060
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>-53 468</b>	<b>-83 050</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ersättning till revisorer, EY</b>		
Revisionsuppdrag	-1 410	-973
Övriga tjänster	-62	-64
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>-1 472</b>	<b>-1 038</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

**Not 5.1 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

	2022	2021
Orealiserad värdeförändring	33 082	244 006
Realiserad värdeförändring	-	-15 899
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>33 082</b>	<b>228 107</b>

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

## Not 5.2 Värdeförändringar derivatinstrument

	2022	2021
Orealiserad värdeförändring	4 274	1 355
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>4 274</b>	<b>1 355</b>

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 11 nedan.

## Not 6 Information om personal och styrelse

Serena-koncernen har inga anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

VD och styrelseledamöter som är anställda av ägarna Balder AB (publ) eller Redito AB erhåller ingen ersättning.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	2022	2021
Kvinnor	-	-
Män	3	3
	<b>3</b>	<b>3</b>

## Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2022	2021
Ränteintäkter	61	2
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>61</b>	<b>2</b>

Finansiella kostnader	2022	2021
Räntekostnader		
Externa lån	-64 578	-43 854
Lån från aktieägare	-81 064	-60 823
Övriga finansiella kostnader	-18 628	-11 162
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-164 270</b>	<b>-115 839</b>

**Not 8 Skatter**

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

<b>Resultaträkning koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skatt på årets resultat	-1 299	-3 912
Korrigerig av skatt från föregående år	-1	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-44 700	-55 802
Korrigerig av uppskjuten skatt från föregående år	9 749	-
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>-36 251</b>	<b>-59 714</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	207 314	302 712
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % (20,6 %)	-42 707	-62 359
Effekt av skattesats i Finland 20 % (20 %)	962	962
Värdetförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt Finland	-1 925	-414
Värdetförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt Sverige	-	6 754
Aktuell skatt från föregående år	-1	-
Korrigerig uppskjuten skatt från föregående år Promote	9 749	-
Skatteeffekt tillkommande underskott från förvärvat bolag ej värderat	7 037	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-45	-247
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader, ränteavdragsbegränsningar	-9 323	-4 167
Övrigt	-	-244
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>-36 251</b>	<b>-59 715</b>

Den genomsnittliga skatten är 17,5% (19,7%). Under 2022 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>Förändring 2022</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Hänförligt till</i>			
Förvaltningsfastigheter	-268 212	-56 934	-211 278
Derivatinstrument	-1 039	-880	-158
Avsättning för Promote	26 482	1 082	25 400
Övriga poster	215	815	-601
Skattedel av obeskattade reserver	-126	106	-232
Skattemässiga underskott	19 253	7 911	11 342
<b>Nettoskuld uppskjuten skatt totalt</b>	<b>-223 427</b>	<b>-47 901</b>	<b>-175 526</b>

Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt	-47 901
Avgår omräkningsdifferenser som redovisats i övrigt totalresultat	12 950
<b>Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat</b>	<b>-34 951</b>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

Serena har en fastighetsportfölj som per 31 december 2022 omfattar 44 förvaltningsfastigheter varav 6 fastigheter i Sverige och 38 fastigheter i Finland.

	2022	2021
Ingående värde	4 555 791	3 973 764
Kursdifferens	270 168	43 963
Förvärv	1 543 927	630 208
Avyttringar	-	-387 857
Investeringar	120 767	51 732
Orealiserad värdeförändring	32 947	243 981
<b>Redovisat värde per 31 december</b>	<b>6 523 600</b>	<b>4 555 791</b>

### Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2022.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Serena Properties AB tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligast använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel,  $k=(1+dr)(1+i)-1$ ,  $dr$ = direktavkastningskrav,  $i$ =inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och

restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre.

En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efterföljande års driftsnetto d.v.s. år 11 om kalkylperioden är 10 år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Varje enskild fastighet har vissa unika karakteristika vilket innebär att det finns vissa skillnader i värderingsparametrar. Serena Properties AB har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter.

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	2,0 - 4,0
Direktavkastning %	5,6 - 10,0
Långsiktig vakansgrad %	1,5 - 20,0
Hyresvärde kr per kvm	530 - 2.900

### Värderingsprocess

Serena Properties AB anlitar extern fastighetskonsult och värderingsinstitut att utföra värderingar av förvaltningsfastigheterna. Fullständiga externa värderingar av hela fastighetsportföljen sker halvårsvis med värderingstidpunkt 30 juni och 31 december. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad gäller t.ex. uthyrningsgrad och investeringar.

För samtliga förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

### Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

#### Driftnettoförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
6,50%	6 503 528	6 864 835	7 226 142	7 587 449	7 948 756
7,00%	6 038 990	6 374 489	6 709 989	7 045 488	7 380 988
7,20%	5 871 240	6 197 420	6 523 600	6 849 780	7 175 960
7,50%	5 636 391	5 949 523	6 262 656	6 575 789	6 888 922
8,00%	5 284 116	5 577 678	5 871 240	6 164 802	6 458 364

#### Värdeförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
6,50%	0%	5%	11%	16%	22%
7,00%	-7%	-2%	3%	8%	13%
7,20%	-10%	-5%	0%	5%	10%
7,50%	-14%	-9%	-4%	1%	6%
8,00%	-19%	-15%	-10%	-6%	-1%

Per den 31 december 2022 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2022.

### Not 10 Leasing

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2022	2021
Inom ett år	580 149	359 953
Senare än ett men inom fem år	1 531 136	1 027 240
Senare än fem år	868 746	459 952
<b>Summa</b>	<b>2 980 030</b>	<b>1 847 144</b>

Koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringar under året.

	Nyttjanderättstillgångar Tomträtter	Leasingskulder
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>21 720</b>	<b>22 313</b>
Tillkommande avtal	5 693	5 693
Avskrivningar	- 1 782	-
Avslutade avtal	-	-
Omvärdering av avtal	1 871	1 920
Räntekostnader	-	1 305
Leasingavgifter	-	- 2 660
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>27 502</b>	<b>28 570</b>

Nyttjanderättstillgångarna avser två tomträtter med återstående löptid om 13 resp 27 år.

## Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Serena-koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Styrelsen i Serena Properties AB har fastställt finanspolicy för koncernen. Koncernen ska ha en belåningsgrad om maximalt 50-65%, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens långsiktiga ägarperspektiv samt viljan att minimera refinansieringsrisken tillämpas lång kapitalbindning, innebärande löptid på 3 - 5 år för nya banklån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning. Hedging beror på rådande marknadssituation men generellt ska minst 50% av finansieringen säkras genom hedging.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

2022-12-31	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Hysesfordringar	3 657	-	3 657	3 657
Derivatinstrument	-	5 042	5 042	5 042
Upplupna intäkter och övriga fordringar	59 716	-	59 716	59 716
Likvida medel	74 550	-	74 550	74 550
<b>Summa</b>	<b>137 923</b>	<b>5 042</b>	<b>142 964</b>	<b>142 964</b>

2022-12-31	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Räntebärande skulder				
inklusive aktieägarlån	4 684 717	-	4 684 717	4 684 717
Upplupna kostnader och övriga skulder	131 511	-	131 511	131 511
Leverantörsskulder	16 015	-	16 015	16 015
<b>Summa</b>	<b>4 832 243</b>	<b>-</b>	<b>4 832 243</b>	<b>4 832 243</b>

2021-12-31	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
Hysesfordringar	10 177	-	10 177	10 177
Derivatinstrument	-	768	768	768
Upplupna intäkter och övriga fordringar	24 951	-	24 951	24 951
Likvida medel	100 395	-	100 395	100 395
<b>Summa</b>	<b>135 523</b>	<b>768</b>	<b>136 290</b>	<b>136 290</b>

2021-12-31	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>				
Räntebärande skulder				
inklusive aktieägarlån	3 149 099	-	3 149 099	3 149 099
Upplupna kostnader och övriga skulder	64 876	-	64 876	64 876
Leverantörsskulder	20 632	-	20 632	20 632
<b>Summa</b>	<b>3 234 607</b>	<b>-</b>	<b>3 234 607</b>	<b>3 234 607</b>

#### Verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

#### Derivatinstrument

Derivatinstrument består av ränteswappar som värderas till verkligt värde genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. Räntederivaten återfinns i värderingskategori 2 i värderingshierarkin.

#### Räntebärande skulder

Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2022 till 3 228 848 tkr (2 224 107 tkr) och skuld till ägare beräknas till 1 455 869 tkr (924 993 tkr).

#### Övriga finansiella tillgångar och skulder

För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

#### Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor.

Koncernen är exponerad mot förändringar i marknadsräntor eftersom koncernens långfristiga finansiering till viss del löper med rörlig ränta. För att begränsa ränterisken ingås, för huvuddelen av finansieringen, räntesäkringsavtal. Räntesäkringarna är tecknade med ISDA dokumentation och i samtliga räntesäkringar erhåller koncernen en fast ränta.

Per den 31 december 2022 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 24 842 tkr (11 148 tkr) efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskulddpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 2 949 600 tkr (1 922 432 tkr).

#### Kreditrisk

Koncernen är exponerad mot kreditrisker i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprovningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 12.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Serena-koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

#### Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisken är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. I Serena-koncernens finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som minimerar risken för att bolaget hamnar i likviditetsproblem. Målsättningen är att upprätthålla en jämn löptidsprofil för utestående skulder för att hantera refinansiering jämnt över tiden.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2022. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per samma datum. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Förfallotid	Räntebärande skulder	Derivat-instrument	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Totalt
0-6 månader	1 423 403	2 847	16 015	131 511	1 573 776
6-12 månader	741 049	-	-	-	741 049
1-2 år	218 198	-	-	-	218 198
2-3 år	501 298	-	-	-	501 298
3-5 år	351 401	-	-	-	351 401
>5 år	1 455 869	-	-	-	1 455 869
<b>Summa</b>	<b>4 691 219</b>	<b>2 847</b>	<b>16 015</b>	<b>131 511</b>	<b>4 841 592</b>

Bolag inom Serena-koncernen har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Serena-koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2022.

### Riskhantering av kapital

Serenas finanspolicy styr företagets och koncernens finansieringsverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna.

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Serena-koncernen finansieras per den 31 december 2022.

	2022-12-31	2021-12-31
Aktiekapital	5 000	5 000
Ovillkorade aktieägartillskott	429 289	327 068
Lån från ägare	1 455 869	924 993
Externa lån	3 228 848	2 224 107
<b>Summa finansiering</b>	<b>5 119 006</b>	<b>3 481 167</b>

### Not 12.1 Räntebärande lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	1 082 296	2 187 230
Aktieägarlån	1 455 869	924 993
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 538 165</b>	<b>3 112 223</b>
Kortfristig skuld kreditinstitut	2 146 552	36 877
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 146 552</b>	<b>36 877</b>
<b>Summa räntebärande lån</b>	<b>4 684 717</b>	<b>3 149 099</b>

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

	Högst 6 månader	6-12 månader	1-5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	1 082 296	0	0	1 455 869	2 538 165

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 3,18 (3,39) procent per den 31 december 2022. Av de externa lånen har 50 (55) procent upptagits i EUR och resterande del i SEK.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

<b>Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Mellan 1 och 2 år	211 750	1 982 080
Mellan 2 och 3 år	519 750	205 150
Mellan 3 och 4 år	-	-
Mellan 4 och 5 år	350 796	-
Mer än 5 år	1 455 869	924 993
<b>Summa</b>	<b>2 538 165</b>	<b>3 112 223</b>

<b>Förfallotider för skulder avseende nyttjanderätter är enligt följande:</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Mellan 1 och 2 år	2 913	1 138
Mellan 2 och 3 år	2 913	1 195
Mellan 3 och 4 år	2 913	1 255
Mellan 4 och 5 år	2 913	1 318
Mer än 5 år	130 674	17 406
<b>Summa</b>	<b>142 325</b>	<b>22 313</b>

*icke*

*kassaflödespåverkande förändringar*

	<b>UB 2020</b>	<b>Kassaflöden</b>	<b>Omklassificering</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Valutakurs-differenser</b>	<b>UB 2021</b>
Långfristiga lån	1 233 310	1 890 747	-24 727	3 699	9 194	3 112 222
Kortfristiga lån	1 638 163	-1 626 013	24 727			36 877
Skulder avseende nyttjanderätter	22 964				-651	22 313
Derivatinstrument	581			-581		
<b>Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 895 017</b>	<b>264 734</b>	<b>-0</b>	<b>3 118</b>	<b>8 543</b>	<b>3 171 412</b>

*icke*

*kassaflödespåverkande förändringar*

	<b>UB 2021</b>	<b>Kassaflöden</b>	<b>Omklassificering</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Valutakurs-differenser</b>	<b>UB 2022</b>
Långfristiga lån	3 112 222	1 544 155	-2 153 709	-8 257	43 753	2 538 164
Kortfristiga lån	36 877	-42 127	2 153 709	-1 907		2 146 552
Skulder avseende nyttjanderätter	22 313			6 258		28 570
<b>Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 171 412</b>	<b>1 502 028</b>	<b>-</b>	<b>-3 906</b>	<b>43 753</b>	<b>4 713 287</b>

**Not 12.2 Kassa och banktillgodohavanden**

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel	73 437	99 372
Spärrade medel	1 113	1 023
<b>Summa</b>	<b>74 550</b>	<b>100 395</b>

**Not 12.3 Hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	9 413	20 551
Avsättning för osäkra fordringar	-5 756	- 10 374
<b>Summa</b>	<b>3 657</b>	<b>10 177</b>

**Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2022**

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	2 360	331	2 029
Förfallna sedan 31–60 dagar	42	34	8
Förfallna sedan 61–90 dagar	226	141	85
Förfallna sedan 91–180 dagar	218	123	95
Förfallna sedan mer än 180 dagar	5 812	5 127	686
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>8 658</b>	<b>5 756</b>	<b>2 740</b>
Ej förfallna fordringar	755	-	755
<b>Summa</b>	<b>9 413</b>	<b>5 756</b>	<b>3 496</b>

**Avsättningar för osäkra hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2022**

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	10 374	611
Avsättning under året	2 634	180
Tillkommande vid förvärv	3 215	9 926
Avgår vid försäljning	-	-174
Definitivbokade hyresförluster	-1 159	-
Återvunna tidigare avskrivna hyresfordringar	-9 308	-168
<b>Summa</b>	<b>5 756</b>	<b>10 374</b>

**Not 12.4 Övriga kortfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	446	8 320
<b>Summa</b>	<b>446</b>	<b>8 320</b>

**Not 12.5 Ställda säkerheter för egna skulder**

<b>För skulder till kreditinstitut:</b>	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta aktier i dotterföretag	1 220 027	985 753
Pantsatta fordringar	1 650	809
Pant i bankräkning	10 099	51 008
Fastighetsinteckningar	5 225 897	3 453 958
<b>Summa</b>	<b>6 457 673</b>	<b>4 491 527</b>

Tillgångarna som anges i noten kan tas i anspråk vid överträdelser av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

**Not 12.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesrabatter	9 009	7 321
Driftkostnader	6 556	1 797
Försäkringar	621	-
Övrigt	23 436	6 924
<b>Summa</b>	<b>39 622</b>	<b>16 042</b>

**Not 12.7 Övriga kortfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	10 146	40
Övrigt	10 204	3 460
<b>Summa</b>	<b>20 350</b>	<b>3 500</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	38 416	25 470
Konsult- och legala arvoden	-	235
Revision	928	563
Driftskostnader	28 780	3 083
Ränta	6 086	1 376
Övrigt	9 533	16 214
<b>Summa</b>	<b>83 743</b>	<b>46 940</b>

#### Not 14 Eget kapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2022	5 000 000	5 000
Per 31 december 2022	5 000 000	5 000

#### Not 15 Upplysningar om transaktioner med närstående

Serena Properties AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Redito AB som även äger 1% av Serena Properties AB. Enligt detta avtal har Redito AB uppdraget att fungera som management för Serena Properties AB med tillhörande dotterbolag, innebärande bland annat roller som VD, fastighetschef, transaktionsansvarig och ekonomi- och finanschef. Serena Properties AB betalar Redito AB ett arvode som för år 2022 uppgick till 28,4 (19,4) mkr.

Redito AB samt Fastighets AB Balder (publ) har lämnat aktieägarlån till Serena-koncernen som en del i finansieringen av verksamheten. Per den 31 december 2022 uppgår aktieägarlånen till totalt 1 455,9 (925,0) mkr. Lånen löper med en marknadsmässig ränta. Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2022 uppgick till 80,1 (60,8) mkr, är till största delen reglerad per den 31 december 2022 och kvarvarande skuld redovisas på raden ränta på skulder till ägare i resultat över finansiell ställning. Aktieägarlånen har en avtalstid om 6 år och räntesatsen är föremål för årlig översyn.

#### Not 16 Skuld för Promote

Promoten beräknas utifrån den avkastning som Serena Properties genererar till bolagets investerare i form av IRR (internal rate of return). Beräkningen är gjord utifrån en framtida försäljning av fastigheterna till rapporteringstidpunktens marknadsvärde. Den största påverkan på avkastningen är det egna kapitalets värde, när i tiden utbetalningar sker till bolagets ägare samt marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Om marknadsvärdet på bolagets fastigheter skulle förändras med 1 % skulle värdet på promoten förändras med ca +/-15,5 mkr.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	123 300	75 973
Årets förändring	5 253	47 327
<b>Utgående värde</b>	<b>128 553</b>	<b>123 300</b>

#### Not 17 Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter utgången av räkenskapsåret.

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Intäkter	2	28 386	20 385
Administrationskostnader	3, 4	-41 582	-69 649
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	60 000	-
Finansiella intäkter	5	34 847	19 483
Finansiella kostnader	5	-23 804	-14 101
Värdeförändringar derivatinstrument		4 274	829
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>62 121</b>	<b>-43 054</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		-	2 008
<b>Resultat före skatt</b>		<b>62 121</b>	<b>-41 045</b>
Skatt	8	202	9 579
<b>Årets resultat</b>		<b>62 323</b>	<b>-31 467</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

### Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterföretag	6	539 636	373 780
Långfristiga fordringar hos dotterföretag	7	772 023	471 638
Derivat		5 042	768
Uppskjutna skattefordringar	8	25 443	25 242
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 342 143</b>	<b>871 428</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		26 169	15 899
Övriga fordringar		1 662	921
Aktuell skattefordran		172	172
Förutbetalda kostnader		33	148
Likvida medel		2 592	42 450
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 629</b>	<b>59 590</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 372 772</b>	<b>931 018</b>

2023101705414

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	9	5 000	5 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		429 289	327 068
Balanserat resultat		-94 026	-62 559
Årets resultat		62 323	-31 467
<b>Summa eget kapital</b>		<b>402 587</b>	<b>238 042</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld för Promote	10	128 553	123 300
Lån från aktieägare	11	576 854	276 469
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>705 407</b>	<b>399 769</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ränteskulder till ägare		7 211	3 264
Leverantörsskulder		-	437
Skulder koncernföretag		257 478	289 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	90	302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>264 779</b>	<b>293 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 372 772</b>	<b>931 018</b>

*Ställda säkerheter specificeras i not 13*

**Förändring av moderbolagets eget kapital**

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital den 31 december 2020</b>	<b>5 000</b>	<b>327 068</b>	<b>- 45 178</b>	<b>- 17 381</b>	<b>269 509</b>
Omföring fg års resultat	-	-	- 17 381	17 381	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	- 31 467	- 31 467
<b>Eget kapital den 31 december 2021</b>	<b>5 000</b>	<b>327 068</b>	<b>- 62 559</b>	<b>- 31 467</b>	<b>238 042</b>
Omföring fg års resultat	-	-	- 31 467	31 467	-
Erhållna aktieägartillskott	-	102 222	-	-	102 222
Årets resultat	-	-	-	62 323	62 323
<b>Eget kapital den 31 december 2022</b>	<b>5 000</b>	<b>429 289</b>	<b>- 94 026</b>	<b>62 323</b>	<b>402 587</b>

2023101705416

## Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2022	2021
<b>Löpande verksamhet</b>			
Intäkter		28 386	20 385
Administrationskostnader		-41 582	-69 649
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	10	5 253	47 327
Erhållna räntor		34 847	19 483
Betalda räntor		-23 804	-14 101
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 444</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-10 897	138 764
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-28 428	195 088
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-36 225</b>	<b>337 296</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Lämnade tillskott andelar i dotterföretag	6	-165 855	-40 990
Utdelning från dotterbolag	5	60 000	-
Erhållna koncernbidrag		-	2 008
Utlåning till dotterföretag		-300 385	-256 929
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-406 240</b>	<b>-295 910</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån från ägare	11	300 385	-
Erhållna aktieägartillskott		102 222	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>402 606</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-39 858</b>	<b>41 387</b>
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		42 450	1 064
<b>Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut</b>		<b>2 592</b>	<b>42 450</b>

2023101705417

Penneo dokumentnyckel: C/JF4V-5E21T-HZTC3-GCZ86-BSBFI-ESGJS

## Noter till moderbolagets årsredovisning

### Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

---

#### Tillämpade regler och bestämmelser

Moderföretagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderföretaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

#### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

#### Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdeposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

#### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

**Not 2 Intäkter**

Bolagets intäkter till 100% av försäljning av managementtjänster till koncernens dotterbolag.

**Not 3 Kostnader fördelade på kostnadslag**

	2022	2021
Promote	-5 253	-47 327
Portfölj- och bolagsarvode	-28 389	-19 359
Styrelsearvode	- 16	- 471
Övrigt	-7 924	-2 492
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>-41 582</b>	<b>-69 649</b>

**Not 4 Ersättning till revisorer**

EY	2022	2021
Revisionsuppdrag	- 649	- 493
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>-649</b>	<b>-493</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

**Not 5 Finansiella intäkter och kostnader**

	2022	2021
Ränteintäkter från dotterföretag	34 847	19 483
Resultat från andelar i koncernföretag	60 000	-
<b>Summa</b>	<b>94 847</b>	<b>19 483</b>

Finansiella kostnader	2021	2021
Räntekostnader, aktieägarlån	- 25 088	- 13 823
Övriga finansiella kostnader	1 331	-226
Valutakursdifferenser	- 47	- 52
<b>Summa</b>	<b>- 23 804</b>	<b>- 14 101</b>

**Not 6 Aktier i dotterföretag**

Serena Properties ABs direktägda dotterföretag förtecknas i tabellen nedan. För fullständig koncernbild se not 1 för koncernredovisningen.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde
Serena Properties Holding AB	559023-2715	Stockholm	100	272 097
Serena Properties Sweden 2 Holding AB	559062-5504	Stockholm	100	267 539
<b>Totalt</b>				<b>539 636</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>373 780</b>	<b>332 791</b>		
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	165 855	40 989		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>539 636</b>	<b>373 780</b>		

**Not 7 Långfristiga fordringar**

Långfristiga fordringar består av fordringar på dotterbolag, för finansiering av förvärv.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	471 638	214 709
Tillkommande fordringar	300 385	256 929
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>772 023</b>	<b>471 638</b>

**Not 8 Skatter**

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Förändring av uppskjuten skatt	202	9 579
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>202</b>	<b>9 579</b>

Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	62 121	-41 045
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6 %)	-12 797	8 455
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-23	-20
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	12 360	-
Skatteeffekt av koncernutjämnning av räntenetto	2 299	1 143
Ej värderat tillkommande underskott	-1 638	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>202</b>	<b>9 579</b>

<i>Genomsnittlig effektiv skattesats</i>	<i>0%</i>	<i>-23%</i>
------------------------------------------	-----------	-------------

Under 2022 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Uppskjuten skatt	2022-12-31	Förändring 2022	2021-12-31
<i>Hänförligt till</i>			
Avsättning för Promote	26 482	1 082	25 400
Derivatinstrument	-1 039	-880	-158
<b>Nettoskuld uppskjuten skatt totalt</b>	<b>25 443</b>	<b>202</b>	<b>25 242</b>
Årets förändring av nettofordran uppskjuten skatt		202	
<b>Förändring för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat</b>		<b>202</b>	

**Not 9 Eget kapital**

	Antal Aktier	Kvotvärde	Aktiekapital
Per 1 januari 2022	5 000 000	1	5 000
Per 31 december 2022	5 000 000	1	5 000

**Not 10 Skuld för Promote**

Promoten beräknas utifrån den avkastning som Serena Properties generar till bolagets investerare i form av IRR (internal rate of return). Beräkningen är gjord utifrån en framtida försäljning av fastigheterna till rapporteringstidpunktens marknadsvärde. Den största påverkan på avkastningen är det egna kapitalets värde, när i tiden utbetalningar sker till bolagets ägare samt marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Om marknadsvärdet på bolagets fastigheter skulle förändras med 1 % skulle värdet på promoten förändras med ca +/-15,5 mkr.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	123 300	75 973
Årets förändring	5 253	47 327
<b>Utgående värde</b>	<b>128 553</b>	<b>123 300</b>

**Not 11 Räntebärande långfristiga skulder**

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från aktieägarna	576 854	276 469
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>576 854</b>	<b>276 469</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	-	302
Skatterådgivning	55	-
Värderingsarvode	35	-
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>302</b>

**Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

För skulder till kreditinstitut:	2022-12-31	2021-12-31
Borgen för lån i dotterbolag	1 471 850	976 950
<b>Summa</b>	<b>1 471 850</b>	<b>976 950</b>

**Not 14 Händelser efter rapportperiodens utgång**

---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter utgången av räkenskapsåret.

**Not 15 Vinstdisposition**

---

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Balanserat resultat	233 041 570	264 508 296
Tillskjutet kapital	102 221 892	0
Årets resultat	62 323 140	-31 466 726
<b>Summa</b>	<b>397 586 602</b>	<b>233 041 570</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande,  
kr:

Överförs till ny räkning	397 586 602	233 041 570
<b>Summa</b>	<b>397 586 602</b>	<b>233 041 570</b>

Serena Properties AB  
Org nr. 559023-2707

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

---

Erik Selin  
*Styrelsens ordförande*

---

Patrik Hegbart  
*Styrelseledamot*

---

Shahram Rahi  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

---

Johan Eklund  
*Auktoriserad revisor*

2023101705425

Penneo dokumentnyckel: CJF4V-5E27T-HZTC3-GCZ86-BSBFI-ESGJS

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK SELIN (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19670805xxxx

IP: 31.15.xxx.xxx

2023-06-21 12:02:30 UTC



Shahram Rahi (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19730618xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-06-21 15:23:13 UTC



PATRIK HEGBART (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19690215xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-06-21 16:36:52 UTC



Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-22 13:15:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

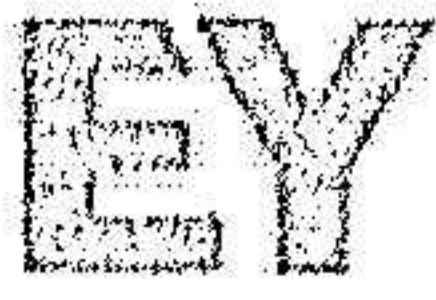
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023101705424

Penneo dokumentnyckel: CJF4V-5E21T-HZTC3-GCZ86-BSBFI-ESGJS



Building a better  
working world

2023101705425

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Serena Properties AB, org.nr 559023-2707

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

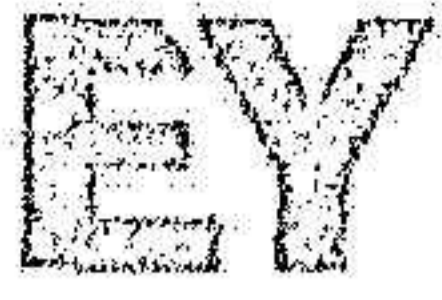
#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 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.



Building a better  
working world

2023101705426

## 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 av Serena Properties AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 0DE0B-0UB5U-C8BD2-7NGOF-ZUW8G-FMPPNM

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-22 13:23:06 UTC



2023101705427

Penneo dokumentnyckel: 0DEOB-OU85U-C8BD2-7NGQF-ZUW8G-FMPNM

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>