20240627353653

Årsredovisning

för

AEVS Raingutter AB

556905-2128

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AEVS Raingutter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 18 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24 juni 2024

Emil Haraldsson

20240627353654

Årsredovisning

för

AEVS Raingutter AB

556905-2128

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	12

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627356555

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

Årsredovisningen är upprättad i EURO. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals EURO (TEUR). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Fersen AB, org nr 559017-0923 med säte Stockholm. Sveafastigheter Fersen AB ägs i sin tur till 100% av Sveafastigheter Fersen S.á r.l 194.856, med säte i Luxemburg.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Flerårsöversikt (TEUR)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 496	768	-9 220	-7 740	5 524
Balansomslutning	50 558	47 924	75 354	58 788	125 333
Soliditet (%)	16,3	11,6	6,4	-17,9	-8,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (TEUR)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	6	4 647	909	**5 561**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		909	-909	**0**
Erhållna aktieägartillskott		5 000		**5 000**
Årets resultat			-2 304	**-2 304**
Belopp vid årets utgång	**6**	**10 555**	**-2 304**	**8 258**

20240627356

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (Euro):

balanserad vinst	10 555 401
årets förlust	-2 303 901
	8 251 500
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 251 500
	8 251 500

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

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627353657

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-15	-452
Summa rörelsekostnader		**-15**	**-452**
Rörelseresultat	2	**-15**	**-452**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-662	4 315
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 962	2 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 781	-5 150
Summa finansiella poster		**-2 481**	**1 221**
Resultat efter finansiella poster		**-2 496**	**769**
Bokslutsdispositioner	6	0	90
Resultat före skatt		**-2 496**	**859**
Skatt på årets resultat		192	50
Årets resultat		**-2 304**	**909**

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627335658

Balansräkning
Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8, 9	6 184	4 797
Fordringar hos koncernföretag	10	11 972	11 937
Derivat		349	0
Uppskjuten skattefordran		522	330
Andra långfristiga fordringar		0	548
Summa finasiella anläggningstillgångar		**19 028**	**17 613**
Summa anläggningstillgångar		**19 028**	**17 613**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		15 890	18 439
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	2
Övriga fordringar		119	431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 037	0
Summa kortfristiga fordringar		**17 046**	**18 872**
Kassa och bank		14 484	11 440
Summa omsättningstillgångar		**31 530**	**30 311**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 558**	**47 924**

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627335659

Balansräkning
Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6	6
Summa bundet eget kapital		**6**	**6**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		10 555	4 647
Årets resultat		-2 304	909
Summa fritt eget kapital		**8 251**	**5 555**
Summa eget kapital		**8 257**	**5 561**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		37 324	37 324
Summa långfristiga skulder		**37 324**	**37 324**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		4 569	2 190
Övriga skulder		109	577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	298	2 271
Summa kortfristiga skulder		**4 976**	**5 038**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 558**	**47 924**

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627335660

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Poster i utländsk valuta
Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Finansiella tillgånger och skulder
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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

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

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

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

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

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

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627356

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627356662

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

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

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

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Sveafastigheter Fersen AB, organisationsnummer 559017-0923 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.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Det förekommer ingen internhandel mellan dotterbolagen och därav förekommer inga internvinster inom koncernen.

Not 3 Resultat från andelar i koncernbolag

	2023	2022
Nedskrivningar	-822	0
Försäljning av koncernbolag	161	4 315
	-662	**4 315**

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627135663

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	945	1 190
Övriga ränteintäkter	613	49
Kursdifferenser	405	387
Övriga finansiella intäkter	0	430
	1 962	**2 056**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-3 027	-3 185
Kursdifferenser	-396	-1 524
Orealiserade värdeförändring derivat	-199	-244
Övrigt	-159	-197
	-3 781	**-5 150**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	0	90
	0	**90**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 995	45 488
Försäljningar	0	-22 082
Aktieägartillskott	2 209	-3 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 204**	**19 995**
Ingående nedskrivningar	-15 198	-15 198
Årets nedskrivningar	-822	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-16 020**	**-15 198**
Utgående redovisat värde	**6 184**	**4 797**

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627335664

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde
AEVS Jove II AB	95,5	47 750	1 484
AEVS Pluto II AB	95,5	47 750	731
AEVS Pasadena AB	96,9	9 685	3 970
			6 184

	Org.nr	Säte
AEVS Jove II AB	559017-8439	Stockholm
AEVS Pluto II AB	559017-8470	Stockholm
AEVS Pasadena AB	556744-1059	Stockholm

Not 9 Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar
Söbra Ärikeskus OÜ	100	1

	Org.nr	Säte
Söbra Ärikeskus OÜ	11372064	Estland

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 937	17 455
Avgående fordringar	0	-4 302
Årets valutakursdifferenser - valutering	35	-1 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 972**	**11 937**
Utgående redovisat värde	**11 972**	**11 937**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter koncernbolag	971	0
Upplupna ränteintäkter ej konc	66	0
	1 037	**0**

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627355665

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	298	2 271
	298	**2 271**

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Pant i bankräkningar	12 468	11 440
Övriga interna fordringar	2 161	2 569
Aktier i dotterbolag	5 165	4 707
Reversfordringar	12 943	11 937
Andra ställda säkerheter	349	548
	33 086	**31 201**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har per 30 maj 2024 avyttrat dotterföretagen, AEVS Jove II AB, org nr 559017-8439 samt AEVS Pluto II AB, org nr 559017-8470.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annika Fridolf
Ordförande

Emil Haraldsson

David Brandemark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627336666

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AEVS Raingutter AB, org. nr 556905-2128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AEVS Raingutter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AEVS Raingutter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 AEVS Raingutter 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627335671

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm per datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557520114711 Signed AF, EH, DB, FS

20240627356688

Verification

Transaction 09222115557520114711

Document

556905-2128 AEVS Raigutter AB 20230101-20231231
Main document
14 pages
Initiated on 2024-06-17 10:30:10 CEST (+0200) by Nellie Berglund (NB)
Finalised on 2024-06-18 15:14:51 CEST (+0200)

Initiator

Nellie Berglund (NB)
Brunswick Real Estate AB
nellie.berglund@brunswickrealestate.com
+46737746991

Signatories

Annika Fridolf (AF)
ID number 780905-4682
annika.fridolf@brunswickrealestate.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "ANNIKA FRIDOLF"
Signed 2024-06-18 10:52:15 CEST (+0200)

Emil Haraldsson (EH)
ID number 790404-2053
emil.haraldsson@brunswickrealestate.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Emil Ingemar Haraldsson"
Signed 2024-06-17 12:23:42 CEST (+0200)

David Brandemark (DB)
ID number 860606-6978
david.brandemark@brunswickrealestate.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "David Brandemark"
Signed 2024-06-17 10:47:43 CEST (+0200)

Fredrik Sjölander (FS)
ID number 701011-6619
fredrik.sjolander@kpmg.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK SJÖLANDER"
Signed 2024-06-18 15:14:51 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240627356669

Verification

Transaction 09222115557520114711

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

20240605020057

Styrelsen för

Sveafastigheter Fersen AB

Org nr 559017-0923

får härmed upprätta

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	6
Rapport över totalresultat – koncernen	6
Balansräkning – koncernen	7
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	9
Kassaflödesanalys – koncernen	10
Resultaträkning – moderbolaget	11
Rapport över totalresultat – moderbolaget	11
Balansräkning – moderbolaget	12
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	13
Kassaflödesanalys – moderbolaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	48

20240605020538

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sveafastigheter Fersen AB org nr 559017-0923, får härmed upprätta bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2023. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 26 april 2024. Rapporten har upprättats i tusentals euro, TEUR, om inget annat anges.

Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hyresintäkter, MEUR	11,2	14,1	20,2	20,2	23,9
Driftsöverskott, MEUR	5,6	6,7	12,2	12,0	13,2
Förvaltningsresultat, MEUR	-4,1	-4,9	-1,3	-2,7	-2,6
Periodens resultat, MEUR	-9,2	-11,9	-18,8	-19,3	-3,6
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MEUR	101,3	105,9	194,8	208,5	226,0
Uthyrningsgrad, %	98,1	97,9	92,5	94,3	95,4
Överskottsgrad, %	49,8	47,9	60,4	59,4	55,2
Balansomslutning, MEUR	124,8	130,3	220,8	230,7	249,2
Soliditet, %	-16,5	-12,5	-2,0	-1,8	4,6

Definitioner: se not 24

Verksamheten

Koncernen

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

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

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

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

Inga transaktioner har genomförts under 2023. Per 31 december 2023 återstår 8 fastigheter fördelade mellan Sverige och Estland.

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

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

20240605092059

Moderbolaget

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

Resultat

Koncernen

Hyresintäkterna från fastighetsrörelsen uppgick under året till 11,2 (14,1) MEUR. Vakansgraden vid periodens slut uppgick till 1,9 (2,0) % för fastighetsrörelsen.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -5,6 (-7,3) MEUR.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 5,6 (6,7) MEUR för fastighetsrörelsen.

Förvaltningsresultat

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till -0,7 (-1,6) MEUR. Finansnettot uppgick till -8,9 (-10,0) MEUR. Förvaltningsresultat för verksamhetsåret uppgick till -4,1 (-4,9) MEUR.

Fastigheternas marknadsvärde

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

Värdering av fastigheter i marknader med begränsad likviditet och få potentiella köpare är mer komplicerat, där det bedömda värdet kan fluktuera i större mån. Köpcentrumfastigheten Solaris i centrala Tallinn, Estland, har i koncernen upptagits till ett värde om 62,9 MEUR, vilket är lägre än det värde om 76,0 MEUR som utgör tredjepartsvärderingen i de lokala böckerna i fastighetens estniska ägarbolag AS Solaris Keskus. Givet rådande marknad och den begränsade likviditeten på tillgångar som Solaris anses en justering nedåt på värdet vara behövlig för att bättre spegla marknadsvärdet i koncernen.

Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet uppgick till -4,6 (-7,2) MEUR. För ytterligare information hänvisas till not 10.

Skatt

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

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -9,2 (-11,9) MEUR.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -1,6 (-1,4) MEUR.

20240605020600

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till 2,6 (-3,4) MEUR. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -0,1 (77,0) MEUR. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2,3 (-68,6) MEUR.

Investeringar

Koncernen

Förvärv under året

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

Avyttringar under året

Inga avyttringar har skett under 2023.

Finansiering

Koncernen

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

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

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet av räntederivaten till 0,7 (1,3) MEUR.

Koncernens finansiering består till del av banklån där de finansierade fastigheterna ställts som säkerhet. Vidare finansieras verksamheten av icke-säkerställda lån från aktieägarna. De icke säkerställda lånen tas upp av ovan nämnda holdingbolag inom koncernen och lånas vidare till respektive dotterbolag. Banklånen uppgick till 55,6 (57,6) MEUR och de icke säkerställda lånen uppgick till 74,2 (74,2) MEUR. Likviditetsreserven uppgick till 16,5 (16,2) MEUR.

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

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

Moderbolaget

Soliditeten uppgick till 18,6 (1,2) procent. Moderbolagets likvida medel var 0,8 (0,8) MEUR.

Hållbarhet

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

20240605022061

Medarbetare

Koncernen har haft fem anställda under året, i Estland.

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

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

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

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

Förväntningar avseende framtida utveckling

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

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

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -1 550 969 EUR, balanserat resultat 5 192 259 EUR, totalt fritt eget kapital 3 641 290 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 641 290
Summa	**3 641 290**

20240605022062

Resultaträkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	4	11 207	14 083
		11 207	**14 083**
Driftskostnader		-2 330	-4 077
Reparations- och underhållskostnader		-1 666	-1 237
Fastighetsskatt		-179	-242
Övriga fastighetskostnader		-1 454	-1 783
Fastighetskostnader	7	**-5 629**	**-7 339**
Driftsöverskott		**5 578**	**6 744**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	5,6,7	-738	-1 641
Finansiella intäkter	8	905	1 010
Finansiella kostnader	8	-9 842	-11 005
Förvaltningsresultat		**-4 098**	**-4 893**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-4 619	-7 225
Realisationsresultat förvaltningsfastigheter	10	100	-124
Orealiserade värdeförändringar derivat	8	-634	527
Resultat före skatt		**-9 252**	**-11 714**
Uppskjuten skatt	9	3	-227
Årets resultat		**-9 249**	**-11 941**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-9 185	-11 817
Innehav utan bestämmande inflytande		-64	-123
		-9 249	**-11 941**

Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-9 249	-11 941
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferens		-77	-951
Summa årets övriga totalresultat		**-77**	**-951**
Årets totalresultat		**-9 326**	**-12 891**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-9 259	-12 766
Innehav utan bestämmande inflytande		-67	-125
		-9 326	**-12 891**

20240605020063

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	101 202	105 746
Inventarier	11	93	164
Nyttjanderättstillgångar	12	2 273	2 405
Derivat	14	349	1 319
Uppskjutna skattefordringar	15	642	520
Andra långfristiga fordringar		368	649
Summa anläggningstillgångar		**104 926**	**110 803**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	315	309
Fordringar till moderbolaget	22	2 000	2 000
Derivat	14	336	–
Övriga fordringar	16	236	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	483	514
Likvida medel	23	16 474	16 210
Summa omsättningstillgångar		**19 845**	**19 532**
SUMMA TILLGÅNGAR		**124 771**	**130 335**

20240605020064

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		6	6
Övrigt tillskjutet kapital		37 018	32 018
Omräkningsreserv		10	84
Balanserat resultat inkl. årets resultat		-58 031	-48 846
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**-20 997**	**-16 738**
Innehav utan bestämmande inflytande		374	421
Summa eget kapital		**-20 623**	**-16 317**
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolaget	22	74 199	74 199
Skulder till kreditinstitut	14	12 962	55 292
Aktieägarlån från ägare med innehav utan bestämmande inflytande	14	521	520
Långfristiga leasingskulder	12	2 273	2 405
Uppskjutna skatteskulder	15	1 356	1 233
Summa långfristiga skulder		**91 312**	**133 648**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	42 659	2 341
Leverantörsskulder		480	458
Skatteskulder		13	10
Övriga skulder	20	811	1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 120	8 931
Summa kortfristiga skulder		**54 083**	**13 004**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**124 771**	**130 335**

20240605020650

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i TEUR

2022-01-01 - 2022-12-31	**Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare**						
	Aktie-kapital	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Omräkn-ings-reserv**	**Balanser-ade vinst-medel inkl årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**6**	**31 018**	**1 033**	**-37 007**	**-4 951**	**621**	**-4 329**
Årets resultat				-11 817	-11 817	-123	-11 941
Årets övrigt totalresultat			-949		-949	-2	-951
Årets totalresultat	–	–	-949	-11 817	-12 766	-125	-12 891
Erhållna aktieägartillskott		1 000		–	1 000	57	1 057
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-21	-21	-132	-153
Vid årets utgång	**6**	**32 018**	**84**	**-48 846**	**-16 738**	**421**	**-16 317**

2023-01-01 - 2023-12-31	**Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare**						
	Aktie-kapital	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Omräkn-ings-reserv**	**Balanser-ade vinst-medel inkl årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**6**	**32 018**	**84**	**-48 846**	**-16 738**	**421**	**-16 317**
Årets resultat				-9 185	-9 185	-64	-9 249
Årets övrigt totalresultat			-74		-74	-3	-77
Årets totalresultat	–	–	-74	-9 185	-9 259	-67	-9 326
Erhållna aktieägartillskott		5 000		0	5 000	20	5 020
Vid årets utgång	**6**	**37 018**	**10**	**-58 031**	**-20 997**	**374**	**-20 623**

Eget kapital se vidare not 18.

20240605092066

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i TEUR	**Not**	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		5 578	6 744
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-738	-1 641
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	445	414
		5 284	5 517
Erhållen ränta		379	35
Erlagd ränta		-3 002	-9 978
Betald inkomstskatt		–	-21
		2 660	**-4 447**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		62	924
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-89	97
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 634**	**-3 426**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-18	-2 020
Förvärv av inventarier		-8	-6
Förvärv av dotterbolag, effekt på likvida medel	23	–	-32
Avyttring av dotterbolag, effekt på likvida medel	23	-75	79 081
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-101**	**77 023**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 303	-68 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 303**	**-68 602**
Årets kassaflöde		**229**	**4 995**
Likvida medel vid årets början		16 210	11 500
Kursdifferens i likvida medel		35	-284
Likvida medel vid årets slut	**23**	**16 474**	**16 210**

20240605022067

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning		138	173
Bruttoresultat		**138**	**173**
Administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-138	-1 040
Rörelseresultat		**0**	**-866**
Resultat från finansiella poster	8		
Resultat från andelar i koncernbolag		-2 610	-491
Ränteintäkter och liknande resultatposter		121	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53	-23
Resultat efter finansiella poster		**-2 542**	**-1 377**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		991	–
Resultat före skatt		**-1 551**	**-1 377**
Aktuell skatt	9	–	–
Uppskjuten skatt	9	–	–
Årets resultat		**-1 551**	**-1 377**

Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-1 551	-1 377
Årets totalresultat		**-1 551**	**-1 377**

20240605020068

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	13	15 765	13 365
Summa finansiella anläggningstillgångar		**15 765**	**13 365**
Summa anläggningstillgångar		**15 765**	**13 365**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	22	2 991	2 000
Övriga fordringar	16	9	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	0	8
Summa kortfristiga fordringar		**3 000**	**2 012**
Kassa och bank	23	798	801
Summa omsättningstillgångar		**3 799**	**2 813**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 564**	**16 178**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6	6
Summa bundet eget kapital		**6**	**6**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 192	1 569
Årets resultat		-1 551	-1 377
Summa fritt eget kapital		**3 641**	**192**
Summa eget kapital		**3 647**	**198**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		–	-2
Skulder till koncernbolag	22	15 896	15 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	21	20
Summa kortfristiga skulder		**15 917**	**15 980**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 564**	**16 178**

20240603020069

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TEUR

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

2023-01-01 - 2023-12-31	**Antal aktier**	**Bundet eget kapital**	**Fritt eget kapital**	
		Aktiekapital	**Balanserade vinstmedel inkl årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**500**	**6**	**192**	198
Årets resultat			-1 551	-1 551
Årets totalresultat	–	–	-1 551	-1 551
Erhållna aktieägartillskott			5 000	5 000
Vid årets utgång	**500**	**6**	**3 641**	**3 647**

Eget kapital, se vidare not 18

20240605020700

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		0	-866
		0	**-866**
Erhållen ränta		–	0
Erlagd ränta		–	-4
		0	**-870**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1	18
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2**	**-876**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		–	–
Avyttringar av dotterbolag		–	12
Förvärv av finansiella tillgångar		0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**12**
Årets kassaflöde		**-2**	**-864**
Likvida medel vid årets början		801	1 676
Valutaeffekt kassa		-1	-12
Likvida medel vid årets slut	**23**	**798**	**801**

20240605020271

Noter

Belopp i TEUR om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

1.2 Värderingsgrunder

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

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

1.4 Klassificering

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

2. Bedömningar och uppskattningar

Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

20240605020072

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

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

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

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

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

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

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

20240605020073

6. Intäkter

6.1 Hyres- och serviceintäkter

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

Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den periodbegränsningen föreligger. Huvuddelen av koncernens intäkter utgörs av hyresintäkter enligt IFRS 16.

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

6.2 Offentliga bidrag

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

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

7. Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Driftskostnader består till huvuddel av mediakostnader samt köpta tjänster för driften av fastigheterna. Reparations- och underhållskostnader består av både materialkostnader och köpta tjänster hänförliga till underhållsåtgärder.
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt valutakursvinster. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån från kreditinstitut, aktieägarlån, derivat och leasingskulder samt valutakursförluster.

Säkringsredovisning tillämpas inte.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom derivat som värderas till verkligt värde, se avsnitt 12.2 för mer information. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

8. Skatter

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

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

20240605020074

Koncernen beräknar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

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

9. Förvaltningsfastigheter

9.1 Definition och värdering

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

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

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

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

20240630020075

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

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

9.2 Tillkommande utgifter

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

9.3 Intäkter från fastighetsförsäljning

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

10. Leasing

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

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

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

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

20240605020075

11. Finansiella instrument

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

11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Koncernen redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i balansräkningen när ett bolag blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Koncernen redovisar en fordran när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller ett bolag förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

11.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

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

20240605024077

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

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

12.1 Nedskrivning av finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer kombinerat med framåtblickande faktorer. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida diskonterade kassaflöden. Förändring av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokade förlustreserver avseende finansiella tillgångar i bokslutet 31 december 2023 samt föregående år återfinns i not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

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

13. Eget kapital
Som emitterade eget kapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i koncernens tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla de förpliktelser att erlägga kontanter eller annan finansiell förpliktelse. Se not 18 Eget kapital.

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

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

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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

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

20240603030078

15.3 Finansiella instrument och säkringsredovisning
I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning. Finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip där nettoförsäljningsvärdet beräknas i linje med principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i avsnitt 12.1. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader och det belopp som betalas på förfallodagen (över- respektive underkurs).

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

15.*4 Skatter*
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, i balansräkningen, till skillnad från i koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

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

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

I not 1 avsnitt 5 beskrivs vad som avgör huruvida ett förvärv anses utgöra ett tillgångs- eller rörelseförvärv samt de huvudsakliga skillnaderna i redovisningen dem emellan.

20240605023079

Not 3 Händelser efter balansdagen

Per 2024-03-15 har dotterbolaget AS Solaris Keskus ingått ett nytt kreditavtal. Genom detta avtal stärks företagets finansiella position och förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Koncernen

Intäkter per väsentligt intäktsslag	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	8 629	10 604
Serviceintäkter	2 578	3 479
Total	**11 207**	**14 083**

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hyresavtalen avseende lokaler är mellan 1 - 11 år. 2,3 % av hyresavtalen är mellan 10 - 11 år och uppgår till ca 10 % av hyresstocken. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika verksamheter. Hyran är oftast indexreglerad. Som tillägg i bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	2023-12-31			2022-12-31	
	Hyra	% av total		Hyra	% av total
Kommersiella lokaler			Kommersiella lokaler		
2024	220	3	2023	319	5
2025	743	9	2024	336	5
2026	850	11	2025	637	9
2027	1 756	22	2026	645	9
2028	166	2	2027	1 443	21
2029 och senare	4 126	52	2028 och senare	3 521	51
Total	**7 861**	**100**		**6 901**	**100**

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2023-01-01 - 2023-12-31		2022-01-01 - 2022-12-31	
	Antal anställda	varav kvinnor	Antal anställda	varav kvinnor
Dotterbolag / Land				
Estland	5	60%	5	60%
Totalt i dotterbolag / land	5	60%	5	60%
Koncernen totalt	**5**	**60%**	**5**	**60%**

20240603020300

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar

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

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31	
	Moder-bolaget	Koncernen	Moder-bolaget	Koncernen
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	–	221	–	189
Sociala kostnader	–	73	–	62
	–	294	–	252
Totalt				
Löner och ersättningar	–	221	–	189
Sociala kostnader	–	73	–	62
	–	294	–	252

Ledande befattningshavares ersättningar (Styrelseledamöter)

Moderbolaget

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

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

20240605020831

Ledande befattningshavares förmåner

Koncern och moderbolag

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Fersen AB, org. nr 559016-6194. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen AB, om 600 (1 373) TEUR för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare.

Avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	75	110
Andra revisionsbyråer		
Andra uppdrag	15	35
	90	**145**
Moderbolaget		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	35	50
Andra revisionsbyråer		
Andra uppdrag	1	35
	35	**85**

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

20240605020082

Not 7 Rörelsens kostnader

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetskostnader		
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	2 330	4 077
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	1 666	1 237
Fastighetsskatt	179	242
Övriga fastighetskostnader	1 374	1 665
Avskrivningar	79	118
	5 629	**7 339**

Koncernen	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	35	50
Förvaltningsarvode	600	1 373
Köpta tjänster och övriga kostnader	104	218
	738	**1 641**

Moderbolaget	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	35	50
Förvaltningsarvode	–	772
Köpta tjänster och övriga kostnader	104	218
	138	**1 040**

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

20240605020083

Not 8 Finansnetto

Koncernen

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

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring, derivat	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Ränteintäkter	379	53				
- Övriga finansiella intäkter	–	431				
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Räntekostnader, banklån			-3 736	-2 714		
- Räntekostnader, aktieägarlån			-5 977	-6 278		
- Räntekostnader, lån från innehav utan bestämmande inflytande			-41	-49		
- Räntekostnader, leasingskulder			-100	-154		
- Övriga finansiella kostnader			-341	-585		
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet						
- Räntederivat			746	18	-634	527
- Valutakursvinster/-förluster	527	526	-394	-1 243		
Totalt	**905**	**1 010**	**-9 842**	**-11 005**	**-634**	**527**

Moderbolaget

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat från andelar i koncernbolag		
Utdelning från dotterbolag	–	200
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	12
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-2 610	-703
	-2 610	**-491**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, övriga	0	0
Valutakursvinster	121	3
	121	**3**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, banklån	–	-4
Övriga finansiella kostnader	0	0
Valutakursförluster	-53	-19
	-53	**-23**

20240605020084

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-156	256
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	118	-581
Uppskjuten skatt till följd av förändring i obeskattade reserver	–	5
Uppskjuten skatt avseende oreallserad värdeförändring räntederivat	41	50
Uppskjuten skatt avseende hyresarvoden	–	67
Uppskjuten skatt avseende osäkra kundfordringar	–	-25
	3	-227
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**3**	**-227**

Avstämning av effektiv skatt	%	2023-01-01 2023-12-31 Belopp	%	2022-01-01 2022-12-31 Belopp
Resultat före skatt		-9 252		-11 714
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	1 906	20,6%	2 413
Justering för skatt för verksamheter utanför Sverige enligt gällande skattesats	-15,3%	-1 418	-19,0%	-2 220
Ej avdragsgilla räntekostnader	-7,7%	-708	-6,5%	-758
Skatteeffekt av fastighets- och bolagsförsäljningar	0,2%	21	0,0%	3
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2,7%	-245	-4,7%	-547
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	4,7%	438	0,1%	14
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,9%	82	0,0%	–
Ändrad bedömning avseende tidigare aktiverade underskottsavdrag	0,0%	–	-1,1%	-134
Utnyttjande av ej aktiverade negativa räntenetton från tidigare år	0,0%	–	0,2%	21
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter *)	-0,8%	-72	8,4%	981
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**3**	**-1,9%**	**-227**

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

20240603020035

Moderbolaget

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

Avstämning av effektiv skatt	%	2023-01-01 2023-12-31 Belopp	%	2022-01-01 2022-12-31 Belopp
Resultat före skatt		-1 551		-1 377
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	319	20,6%	284
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–	0,0%	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	0,0%	0	-0,1%	-1
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0,2%	3
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	–	-13,2%	-182
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	14,1%	218	0,0%	0
Utdelning från dotterbolag	0,0%	–	3,0%	41
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-34,7%	-538	-10,5%	-145
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**

20240605023086

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Realiserade värdeförändringar	100	-124
Orealiserade värdeförändringar	-4 619	-7 225
	-4 520	**-7 349**

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Vid årets början	**105 746**	**194 511**
Investeringar i befintliga fastigheter[1)]	18	2 020
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	–	-80 739
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet[2)]	-4 619	-7 225
Omräkningsdifferenser	57	-2 821
Redovisat värde vid årets slut	**101 202**	**105 746**

[1)] Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad, aktiverade komponentbyten samt tillskapade nya komponenter.
[2)]Orealiserade värdeförändringar under året hänförliga till förvaltningsfastigheter som ägs vid årets slut uppgår till -4 619 (-11 015) TEUR.

Direkta kostnader	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	4 176	5 556

Verkligt värde

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

Värderingsprocess

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

Per 2023-12-31 har värderingar utförts av värderingsbolaget CBRE Sweden AB (Sverige & Estland) och Colliers (Estland). De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

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

20240605020087

Värderingsteknik

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

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2033. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2033. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

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

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

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

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

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

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg av nedlagda kostnader och

- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

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

20240405024038

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

2023-12-31	Handel	Övrigt
Aktuell hyra (EUR/kvm)	113,1	133,6
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	6,2	5,5
Förväntad normaliserat driftnetto (EUR/kvm)	93,2	129,4
Ekonomisk vakansgrad (%)	–	3,4

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

		Påverkan på verkligt värde, MEUR	
	Förändring	Handel	Övrigt
Hyresintäkter	+/-10%	4,0	7,6
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	1,0	2,0
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	-0,7	-1,0

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

2022-12-31	Handel	Övrigt
Aktuell hyra (EUR/kvm)	98,7	120,9
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	7,1	5,7
Förväntad normaliserat driftnetto (EUR/kvm)	89,2	115,4
Ekonomisk vakansgrad (%)	–	3,8

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

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

20240605020309

Not 11 Inventarier

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 867	4 117
Nyanskaffningar	8	6
Avyttringar	-14	-250
Omräkningsdifferenser	0	-6
	3 860	**3 867**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 703	-3 789
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	14	198
Årets avskrivning	-79	-118
Omräkningsdifferenser	0	6
	-3 768	**-3 703**
Redovisat värde vid årets slut	**93**	**164**

Not 12 Leasing

Nyttjanderättstillgångar	2023-01-01 2023-12-31
Koncernen	**Tomträtter**
Vid årets början	2 405
Omvärdering	-131
Redovisat värde vid årets slut	**2 273**

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

20240605020000

Leasingskulder

Koncernen	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden[1)]		
Inom 1 år	103	100
1-2 år	106	103
2-3 år	109	106
3-4 år	112	109
> 4 år	5 714	6 409
Totala odiskonterade kassaflöden	**6 143**	**6 825**
Långfristiga leasingskulder	2 273	2 405
Summa leasingskulder	**2 273**	**2 405**

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

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

Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	45 524	45 521
Aktieägartillskott	5 010	3
	50 534	**45 524**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	-32 159	-31 456
Årets nedskrivningar	-2 610	-703
	-34 769	**-32 159**
Redovisat värde vid årets slut	**15 765**	**13 365**

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

			2023-12-31			**2022-12-31**	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Redovisat värde**	**Andel i %**	**Redovisat värde**
AEVS Raingutter AB	556905-2128	Stockholm	100 000	100	15 765	100	13 365
Sveafastigheter Fersen Estonia AB	559287-3789	Stockholm	3 000	99,5	–	99,5	–
Summa aktier och andelar i koncernbolag					**15 765**		**13 365**

20240605022091

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

			2023-12-31		2022-12-31	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Antal andelar**	**Andel i %**
AEVS Pasadena AB	556744-1059	Stockholm	10 000	97,0	10 000	97,0
AEVS Jove II AB	559017-8439	Stockholm	50 000	95,5	50 000	95,5
AEVS Pluto II AB	559017-8470	Stockholm	50 000	95,5	50 000	95,5
Sõbra Ärikeskus Oü	EE 11372064	Tallin	1	97,0	1	97,0
AS Solaris Keskus	EE 10674030	Tallin	40 000	99,5	40 000	99,5

Avser koncernens totala ägarandel

Koncernens affärsmodell bygger på att investeringar i fastighetsbolag om möjligt sker tillsammans med externa innehavare utan bestämmande inflytande med innehav om normalt 1 - 5 procent av aktierna i bolagen ifråga. Dotterbolagen är primärt finansierade med banklån och aktieägarlån, där innehavare utan bestämmande inflytandes andel av aktieägarlånen i samtliga fall understiger aktieägandet. Innehav utan bestämmande inflytande om maximalt 5 procent förekommer i 4 (4) av koncernens dotterbolag. Innehavare utan bestämmande inflytandes sammanlagda ägande svarar för cirka 1,5 (1,5) procent av koncernens redovisade värden av fastigheter. Av årets resultat om -9 249 (-11 941) TEUR hänför sig -64 (-123) TEUR till innehav utan bestämmande inflytande, d.v.s. 1 procent. Eftersom innehav utan bestämmande inflytande är relativt jämnt fördelat över flertalet av koncernens dotterbolag och inget enskilt innehav utan bestämmande inflytande bedöms som väsentligt lämnas ingen specifikation av tillgångar, skulder och resultat för enskilda innehav utan bestämmande inflytande.

20240605020092

Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen

Finansiell riskhantering

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

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

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

Finansieringsrisk

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

Tillgänglig likviditet	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Obundna bankmedel	16 474	16 210
Likviditetsreserv	**16 474**	**16 210**

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 55 620 (57 633) TEUR. Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan. I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar.Vid beräkningen av framtida räntebetalningar på lån som löper med rörlig ränta har per balansdagen aktuella swapräntekurvor använts. För derivat anges de odiskonterade framtida kassflöderna.

20240605020093

2023-12-31	2024	2025	2026	2027	2028 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån[1)]	42 659	13 202	–	–	–	55 860
Lån från moderbolag	–	–	–	–	74 199	74 199
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	521	521
Leasingskulder[2)]	–	–	–	–	–	–
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån[1)]	3 289	557	–	–	–	3 846
Lån från moderbolag	5 936	5 936	5 936	5 936	5 936	29 680
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	42	42	42	42	42	208
Ränteswappar	-824	-191	–	–	–	-1 015
Leasingskulder[2)]	–	–	–	–	–	–
	51 101	**19 545**	**5 978**	**5 978**	**80 698**	**163 300**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	480					480
Upplupna kostnader	117					117
Skatteskulder	13					13
Övriga skulder	811					811
	1 421	–	–	–	–	**1 421**
Totalt	**52 523**	**19 545**	**5 978**	**5 978**	**80 698**	**164 721**

20240605020094

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

[1)] inkluderar ej förutbetalda lånekostnader
[2)] inkluderar ej diskonterade tomträttsavgälder på 2 273 (2 405) TEUR. Koncernen innehar 1 (1) stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 103 (100) TEUR. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv. Se vidare not 12.

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

Ränterisk

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswapavtal och räntecapavtal med banken där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen extern låneskuld med rörlig ränta om 55 620 (57 633) TEUR har totalt 0 (0) TEUR räntesäkrats med ränteswappar. Därutöver finns capar med nominellt värde om 33 848 (33 946) TEUR. Säkringsredovisning tillämpas inte, utan all orealiserad värdeförändring på derivaten redovisas i resultatet som "Värdeförändring derivat". Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår till 0,6 (0,8) år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var 5,1 (3,38) procent inklusive effekter av räntederivat. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med 1%-enhet skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med 0,4 (0,1) MEUR.

20240605020095

Valutarisk

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

Elprisrisk

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

Per årsskiftet uppgick totala elkostnaderna till 1 033 (2 039) TEUR varav 903 (1 492) TEUR vidarefakturerats till hyresgäster. Koncernen har erhållit elstöd om 13 (0) TEUR, varav 12 (0) TEUR vidarefakturerats till hyresgäster.

Kredit- och motpartsrisk

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

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2023-12-31	Varav nedskrivna	2022-12-31	Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	701	-411	562	-253
Förfallna 0 - 30 dagar	53	-26	52	-52
Förfallna 31 - 90 dagar	22	-22	34	-34
Förfallna 91 - 180 dagar	241	-241	124	-124
Summa kundfordringar	**1 017**	**-701**	**772**	**-463**
Rapporterade kundfordringar		**315**		**309**

	2023-12-31	2022-12-31
Osäkra fordringar vid årets början	-463	-551
Reservering för befarade kundförluster	-305	-109
Återvunna kundförluster	–	-25
Konstaterade förluster	67	81
Balanser i avyttrade bolag	–	137
Omräkningsdifferenser	–	3
Osäkra fordringar vid årets slut	**-701**	**-463**

Förväntade förluster är mycket låga, vilket styrks av historik.

20240605020096

Finansiell kredit- och motpartsrisk

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

Redovisade derivattillgångar i balansräkningen uppgår till 685 (1 319) TEUR och derivatskulder till 0 (0) TEUR. Dessa belopp kan inte kvittas i händelse av att en av parterna i avtalen inta kan reglera sina åttaganden.

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Ränteswappar	685	1 319		
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde				
Andra långfristiga fordringar			368	649
Kundfordringar			315	309
Fordringar till moderbolaget			2 000	2 000
Upplupna intäkter			46	97
Övriga fordringar			234	495
Likvida medel			16 474	16 210
Summa finansiella tillgångar	**685**	**1 319**	**19 438**	**19 760**

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde				
Långfristiga skulder till kreditinstitut			12 962	55 292
Skulder till moderbolaget			74 199	74 199
Långfristiga aktieägarlån från ägare av innehav utan bestämmande inflytande			521	520
Långfristiga leasingskulder			2 273	2 405
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			42 659	2 341
Leverantörsskulder			480	458
Upplupna kostnader			117	80
Övriga skulder, kortfristiga			648	1 114
Summa finansiella skulder	**–**	**–**	**133 860**	**136 409**

20240605102097

Verkligt värde för finansiella instrument

Poster som värderas till verkligt värde i balansräkningen

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

Poster som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen

Verkligt värde för banklån har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för banklånen uppgick per den 31 december 2023 till 55 860 (58 134) TEUR. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har estimerats utifrån koncernens aktuella uppgifter om spreadar från senaste gjorda transaktionerna och som därför tillhör nivå 3 i verklig värdehierarki

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

Not 15 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran 2023-12-31	Uppskjuten skattefordran 2022-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31	Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-) 2023-12-31	Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-) 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	-1 284	-1 120	-1 284	-1 120
Derivat	–	–	-72	-113	-72	-113
Underskottsavdrag	642	520	–	–	642	520
Skattefordringar/-skulder	**642**	**520**	**-1 356**	**-1 233**	**-715**	**-713**
Skattefordringar/-skulder, netto	**642**	**520**	**-1 356**	**-1 233**	**-715**	**-713**

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

Ej redovisade underskottsavdrag i koncernen uppgår till 1 604 (2 970) TEUR. De ej redovisade underskottsavdragen hänförs till 100% till svenska bolag. Underskott i Sverige har ingen förfallotidpunkt.

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

Ej redovisade underskottsavdrag i moderbolaget uppgår till 157 (1 249) TEUR.

20240605020098

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Mervärdesskattefordran	2	4
Fordran på innehavare utan bestämmande inflytande	226	207
Övriga fordringar	9	289
	236	**500**
Moderbolaget		
Mervärdesskattefordran	2	4
Övriga fordringar	8	–
	9	**4**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupna ränteintäkter	141	18
Upplupna intäkter	46	97
Hyresrabatter avseende framtida perioder	281	365
Övriga förutbetalda kostnader	14	34
	483	**514**
Moderbolaget		
Övriga förutbetalda kostnader	0	8
	0	**8**

Not 18 Eget kapital

Moderbolaget har Stamaktier och varje Stamaktie berättigar till en röst.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier	500
Totalt antal aktier	500

Övrigt tillskjutet kapital
Avser eget kapital som är tillskjutit från ägarna.

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

20240625020909

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

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -1 550 969 EUR, balanserat resultat 5 192 259 EUR, totalt fritt eget kapital 3 641 290 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 641 290
Summa	**3 641 290**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	194	273
Upplupna personalkostnader	40	30
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	871	659
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	8 814	7 837
Upplupna räntekostnader, innehavare utan bestämmande inflytande	123	81
Upplupna driftskostnader	35	19
Upplupna revisionskostnader	27	26
Upplupna redovisningskostnader	2	2
Övriga poster	13	4
	10 120	**8 931**
Moderbolaget		
Upplupna revisionskostnader	18	17
Upplupna redovisningskostnader	2	2
Övriga poster	1	2
	21	**20**

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Mervärdesskatteskuld	162	150
Depositioner från hyresgäster	500	502
Övriga skulder	148	612
	811	**1 264**

20240430021100

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncern	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	117 056	117 011
Aktier och andelar i dotterbolag	15 606	13 343
Bankräkningar	15 673	15 407
Derivat	685	1 319
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	15 765	13 365
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Närståenderelationer

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

Transaktioner

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget har haft en kostnad avseende förvaltningsarvode om 0 (772) TEUR till AEVS Fersen AB. Utöver moderbolagets kostnader har dotterbolag kostnader avseende förvaltningsarvode till AEVS Fersen AB om 600 (601) TEUR.

20240630021031

Koncern	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Resultatposter från koncernbolag		
Räntekostnader till moderbolag	5 977	6 278
Fordringar hos koncernbolag		
Fordringar hos moderbolag	2 000	2 000
Skulder till koncernbolag		
Skulder till moderbolag	74 199	74 199
Ränteskulder till moderbolag	8 814	7 837
	83 013	**82 036**

Moderbolaget	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Resultatposter från koncernbolag		
Intäkter från koncernföretag	138	173
Utdelning från dotterbolag	–	200
Koncernbidrag erhållna	991	–
	1 129	**373**
Fordringar hos koncernbolag		
Fordringar hos moderbolag	2 000	2 000
Fordringar hos koncernbolag	991	–
	2 991	**2 000**
Skulder till koncernbolag		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	15 896	15 962
	15 896	**15 962**

Not 23 Upplysningar till kassaflödesanalys

Information avseende leasingavtal	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Koncernen		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-100	-154

Likvida medel

Koncernen och moderbolaget

Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	**2023-01-01 2023-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**
Koncernen		
Avskrivningar av inventarier	79	118
Periodiserade hyresrabatter	365	276
Periodiserade uthyrningsarvoden	–	21
	445	**414**

20240605021102

Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Koncernen		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Innehav utan bestämmande inflytande	–	30
Summa skulder	**–**	**30**
Köpeskilling	**–**	**30**
Avgår: Ej likvidreglerad post	–	2
Utbetald köpeskilling	**–**	**32**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–	–
Påverkan på likvida medel	**–**	**32**

Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Koncernen		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	–	80 739
Inventarier	–	52
Nyttjanderättstillgångar	–	4 082
Andra långfristiga fordringar	–	314
Uppskjutna skattefordringar	–	467
Rörelsefordringar	–	817
Likvida medel	–	2 280
Summa tillgångar	**–**	**88 751**
Innehav utan bestämmande inflytande	–	-116
Långfristiga räntebärande skulder	–	-4 082
Uppskjutna skatteskulder	–	-658
Övriga långfristiga skulder	–	-48
Kortfristiga rörelseskulder	1	-2 557
Summa skulder	**1**	**-7 461**
Nettovinst / -förlust från avyttringar	100	-272
Försäljningspris	**101**	**81 018**
Avgår: Ej likvidreglerad post	-176	343
Erhållen köpeskilling	**-75**	**81 360**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–	-2 280
Påverkan på likvida medel	**-75**	**79 081**

20240605021103

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

2023-12-31	Skulder till kredit-institut	Skulder till moder-bolag	Aktieägar-lån från innehav utan bestäm. Inflytande	Leasing skulder	Övriga lång-fristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	57 633	74 199	520	2 405	–	134 757
Kassaflöden						
Amorteringar	-2 303	–	–	–	–	-2 303
Förändringar som inte medför betalningar						
Periodiserade lånekostnader	261					261
Omvärdering				-131		-131
Kurseffekter	30		1	–	–	31
Vid årets utgång	**55 620**	**74 199**	**521**	**2 273**	**–**	**132 614**

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

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

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

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

Stockholm den 21 mars 2024

Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2024

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

20240403021041

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

Stockholm den 21 mars 2024

20240603021105

Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

20240605021105

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm 2024-03-27

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor