

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Domestica Bostäder III AB
559034-3637

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Domestica Bostäder III AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-14


Olov Agri

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Domestica Bostäder III AB
559034-3637

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	3
Balansräkning koncern	4
Förändring i eget kapital koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	7
Resultaträkning moder	8
Balansräkning moder	9
Förändring i eget kapital moder	10
Kassaflödesanalys moder	11
Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Noter	15
Underskrifter	24

Styrelsen för Domestica Bostäder III AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, genom sina dotterbolag, äga och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. SEB Investment Management AB har utsetts till förvaltare av bolaget, som står under tillsyn under finansinspektionen. Under 2016 förvärvade bolaget ett bostadsutvecklingsprojekt i centrala Uppsala. Projektet har färdigställts och alla lägenheter är uthyrda och inflyttade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsinformation för koncernen återfinns i Not 11.

Ägarförhållanden

Domestica Bostäder III AB är ett helägt dotterbolag till EB-SB Holding AB, org nr 556586-1324. Företagets styrelse har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	46 919	45 760	48 631	32 802	4 587
Resultat efter finansiella poster	850	1 148	7 379	6 979	-241
Balansomslutning	958 088	986 874	983 231	963 141	779 672
Soliditet (%)	1,4	1,3	1,2	0,8	1,8

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 937	5 937	5 938	5 179	4 168
Resultat efter finansiella poster	0	-6	8	-2 448	-2 098
Balansomslutning	489 972	488 830	489 584	494 285	387 990
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Bolaget har inga stående medel att disponera.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultaträkningar, balansräkning, kassaflödesanalyser och tillhörande noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		46 919	45 760
Övriga rörelseintäkter		1 606	1 705
		48 524	47 465
Rörelsens kostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-9 062	-7 522
Övriga externa kostnader		-9 543	-9 552
Personalkostnader	1	-220	-165
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 922	-14 917
Övriga rörelsekostnader		-47	-224
Rörelseresultat		14 731	15 084
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		499	380
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-14 380	-14 316
Resultat efter finansiella poster		850	1 148
Aktuell skatt		0	6
Uppskjuten skatt		-1 106	-186
Årets resultat		-257	968

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	909 754	924 651
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	5 911	1 873
		915 666	926 524

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		18 410	17 080
Summa anläggningstillgångar		934 075	943 604

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 275	4 054
Aktuella skattefordringar		1 197	1 424
Övriga fordringar		848	1 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 041	1 476
Summa kortfristiga fordringar		7 360	8 087

Kassa och bank

		16 653	35 184
Summa omsättningstillgångar		24 013	43 270

SUMMA TILLGÅNGAR

958 088

986 874

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		50	50
Annat eget kapital inklusive årets resultat		12 936	13 193
Summa eget kapital		12 986	13 243

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		36 643	34 208
Summa avsättningar		36 643	34 208

Långfristiga skulder

Övriga skulder	8	382 108	412 602
Summa långfristiga skulder		382 108	412 602

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		520 000	520 000
Leverantörsskulder		1 653	1 354
Övriga skulder		239	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 458	5 314
Summa kortfristiga skulder		526 350	526 821

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

958 088 986 874

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	12 225	12 275
Årets resultat		968	968
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	13 193	13 243
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	13 193	13 243
Årets resultat		-257	-257
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	12 936	12 986

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		850	1 148
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	10	14 922	14 917
Betald skatt		0	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		15 772	16 070
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-221	-3 849
Förändring av kortfristiga fordringar		720	-450
Förändring leverantörsskulder		299	-1 108
Förändring av kortfristiga skulder		-541	91
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 028	10 754
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	3, 5	-4 063	3 196
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 063	3 196
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	8	0	60 000
Förändring i vinstandelslån		-30 495	-60 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 495	-375
Årets kassaflöde		-18 530	13 575
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		35 184	21 608
Likvida medel vid årets slut		16 653	35 183

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		5 937	5 937
		5 937	5 937
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-6 212	-6 149
Personalkostnader	1	-220	-165
Rörelseresultat		-495	-377
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		495	376
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	0	-4
Resultat efter finansiella poster		495	371
Resultat efter finansiella poster		0	-6
Skatt på årets resultat		0	6
Årets resultat		0	0

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	0	50
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	0	50
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	50
Årets resultat		0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	50

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Tkr

Not **2022-01-01** **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

0 -6

Betald skatt

0 -374

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-83 0

Förändring av leverantörsskulder

82 1

Förändring av kortfristiga skulder

30 055 61 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten

30 054 61 121

Finansieringsverksamheten

Förändring i vinstandelslån

8 -30 432 -60 376

Årets kassaflöde

-378 745

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

914 168

Likvida medel vid årets slut

536 914

2023062821995

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernförhållanden

Domestica Bostäder III AB är ett helägt dotterbolag till EB-SB Holding AB, org nr 556586-1324. Företagets styrelse har sitt säte i Stockholm.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggs-köpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

Nettoomsättningen i moderbolaget består av arvoden.

Nedskrivningar

Varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övriga rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När

tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har en obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Stomme	150 år
Tak	50 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	35 år
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	25 år
Hyresgäst Anpassningar	15 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markanläggningar	20 år

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas ifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning där det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en förpliktelse till följd av inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas och det går att uppskatta beloppet på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**Not 1 Anställda och personalkostnader
Moderbolaget**

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	192	150
	192	150
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	28	15
	28	15
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	220	165

**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Räntekostnader	-14 380	-14 316
	-14 380	-14 316

Moderbolaget

	2022	2021
Räntekostnader	0	-4
	0	-4

**Not 3 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	966 128	966 043
Inköp	25	34
Omklassificeringar	0	51
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	966 153	966 128
Ingående avskrivningar	-41 477	-26 560
Årets avskrivningar	-14 922	-14 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 399	-41 477
Utgående redovisat värde	909 754	924 651

**Not 4 Specifikation byggnader och mark
Koncernen**

2022-12-31 2021-12-31

2023062822000

Stomme	312 629	314 844
Markanläggning	3 616	3 833
Mark	278 263	278 263
Markinventarier	900	1 553
Tak	8 946	9 140
Fasad	57 938	59 538
Inre ytskick	108 323	111 793
Installationer	139 088	145 655
Byggnadsinventarier	49	31
	909 754	924 651

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 873	5 103
Omklassificeringar	0	-3 230
Investeringar	4 038	0
	5 911	1 873

**Not 6 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	489 413	489 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	489 413	489 413
Utgående redovisat värde	489 413	489 413

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Koncernen

Moderbolaget

Namn	Andel i %	Antal andelar	Redovisat värde 2022-12-31
Holding Senapsfabriken Kv2 AB	100	1 000	489 413
Uppsala Vävstolen Bostads AB	100	1 000	0
			489 413

	Org.nr	Säte
Holding Senapsfabriken Kv2 AB	559053-1421	Stockholm
Uppsala Vävstolen Bostads AB	556740-5575	Stockholm

Not 8 Långfristiga skulder

Koncernen

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Vinstandelslån	382 108	412 602
<hr/>		
	382 108	412 602

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	520 000	520 000
Bokfört värde andelar	329 013	329 013
<hr/>		
	849 013	849 013
För övriga långfristiga skulder:		
Eventalförpliktelser	520 000	520 000
<hr/>		
	520 000	520 000

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantsatta aktier i dotterbolag	489 413	489 413
<hr/>		
	489 413	489 413

Ställda säkerheter

Koncern

Aktierna i Holding Senapsfabriken och Vävstolen har pantsatts. Pantbrev till ett belopp av 520 miljoner kronor har pantsatts i fastigheten.

**Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	14 922	14 917
	14 922	14 917

2023062822002

Not 11 Hållbarhetsupplysningar

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomi är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomi eller inte.

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

- Ja**
- Den gjorde **hållbara investeringar med ett miljömål: ___%**
- i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi
- i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi
- Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål: ___%**

- Nej**
- Den **främjar miljörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på ___% hållbara investeringar
- med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi
- med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi
- med ett socialt mål
- Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men **gjorde inte några hållbara investeringar**



I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

Energianvändning – En procentuell jämförelse mellan åren som baseras på total energianvändning kWh (el + värme) för rapporterat år (2022) jämfört med föregående år (2021). Rapporteras som faktisk förbrukning, ej normalårskorrigerad.

Koldioxidutsläpp – Beräknat enligt GHG protokollet, plats- och marknadsbaserad.

Elektricitet – andel av konsumtion från hållbara källor (%) – Andel av elen som kommer från källor som omfattas av taxonomi och därmed anses hållbara (vind, vatten, sol samt kärnkraft). I det fall fossilt ingår i energimixen räknas den andelen som ej hållbar.

Miljöcertifierade fastigheter – Andel av beståndet med miljöcertifiering – anges i procent och beräknas som antal kvm miljöcertifierad area i förhållande till den totala arean för fastigheterna i fonden.

Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Energianvändning – -1%

Koldioxidutsläpp – Platsbaserad (0.3 ton CO2e/MSEK) & Marknadsbaserad (0.0 ton CO2e/MSEK)

Electricity - share of consumption from sustainable sources (%) – 100%

Miljöcertifierade fastigheter – 100%

...och jämfört med de föregående perioderna?

Under året har fondbolaget utvecklat och kvantifierat vilka indikatorer som ingår i fonden. Utifrån denna utveckling är det inte korrekt att jämföra fondens indikatorer med tidigare perioder.

Vilka var målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde, och hur bidrar den hållbara investeringen till dessa mål?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar under perioden.

På vilket sätt orsakade de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde inte någon betydande skada för något miljömål eller socialt mål med de hållbara investeringarna?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar under perioden.

Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar under perioden.

Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser

för hållbarhetsfaktorer
söm rör miljö, sociala
frågor och personalfrå-
gor, respekt för mänsk-
liga rättigheter samt
frågor rörande bekämp-
ning av korruption och
mutor.

- *Var de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:*

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar under perioden.

I EU: taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomin mål, och åtföljs av särskilda unionskriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produkten underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. De återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga alla eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.



Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

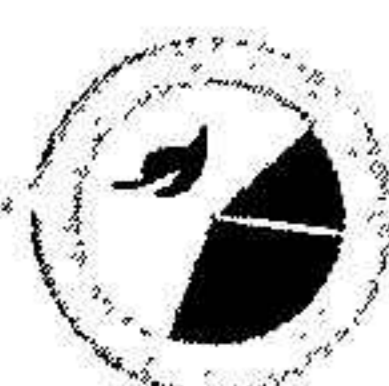
Vi har primärt använt oss utav våra fastigheters energikonsumtion som den huvudsiktiga indikatorn, eftersom den förser oss med en tydlig bild över vårt hållbarhetsarbete. Energikonsumtionen utgörs av en procentuell jämförelse mellan åren som baseras på total energianvändning, kWh (el+värme), för rapporterat år (2022) jämfört med föregående år (2021).



Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Uppsala Kungsängen 25:1, 29:3 & 29:5-6	Fastigheter	98.59	Sverige

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens största andel investeringar under referensperioden, som är: 1 januari 2022 till 31 december 2022



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

- **Vad var tillgångsallokeringen?**

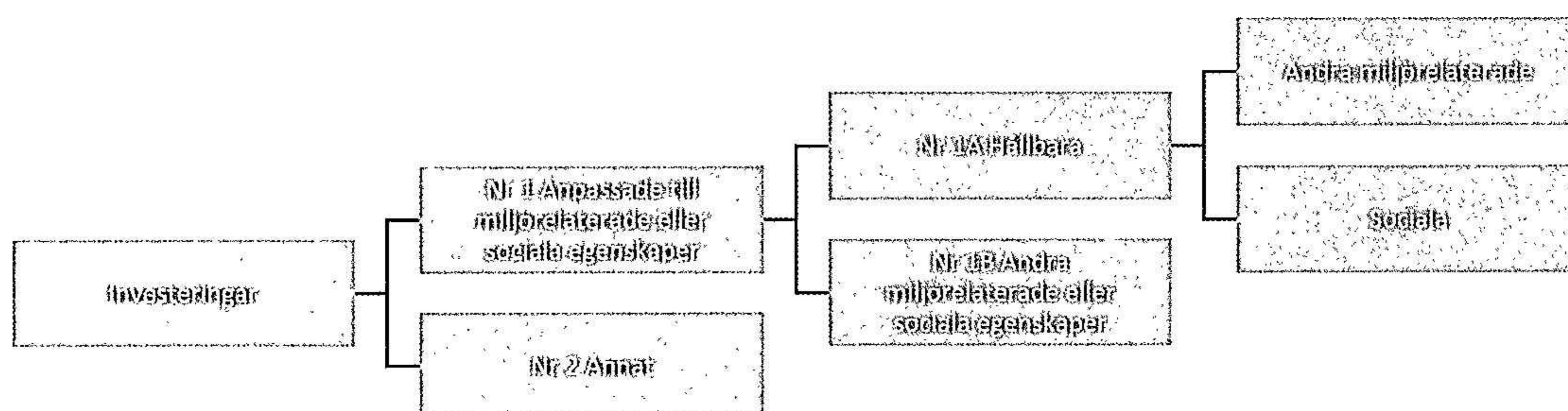
100%*

*Definieras som andel av beståndet med miljöcertifiering.

Den 31 december 2022 var 98.6% av de förvaltade tillgångarna inriktade på E/S-egenskaper. Den 31 december 2022 klassificerades 1.4 % av de förvaltade tillgångarna som "Annat". Dessa tillgångar bestod av kontanter. Produkten har inte åtagit sig några hållbara investeringar under perioden, och endast kontanter, derivat och statsexponeringar skulle falla under Annat.

Tillgångsallokering
beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

2023062822005



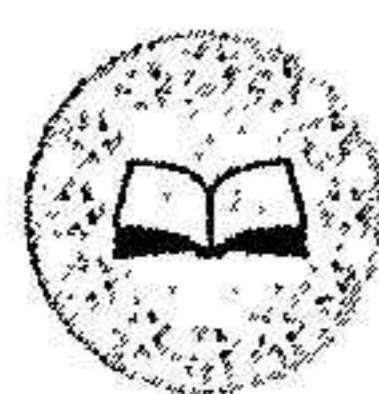
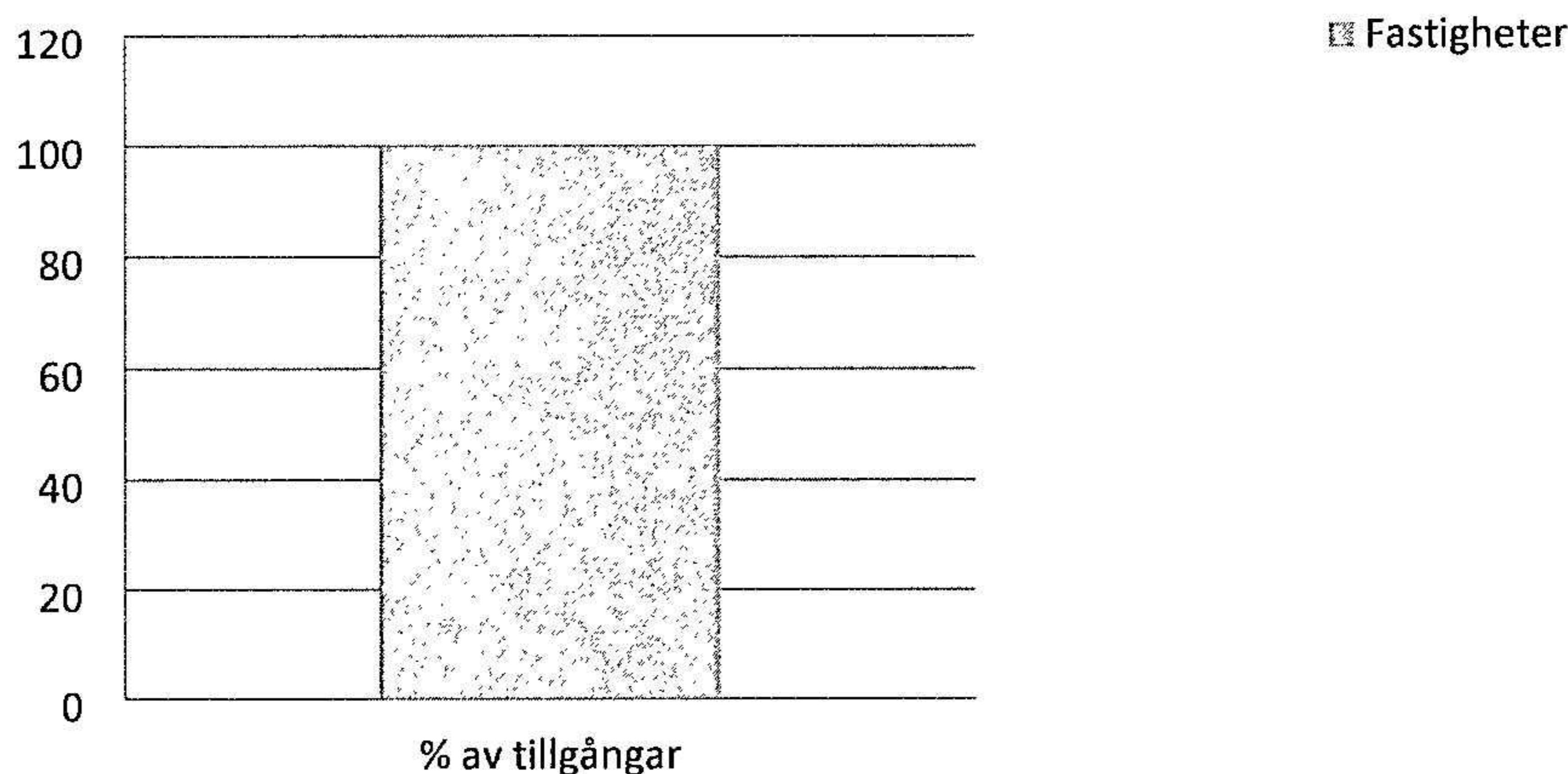
Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten. Den 31 december 2022 var 98,6 % av de förvaldade tillgångarna inriktade på E/S-egenskaper.

Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar. Den 31 december 2022 klassificerades 1,4 % av de förvaldade tillgångarna som "Annat". Dessa tillgångar bestod av kontanter.

Kategorin **Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar:

- Underkategorin **Nr 1A Hållbara** omfattar hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.
- Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

○ **I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?**



I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

○ **Investerar den finansiella produkten i fossilgas- och/eller kärnenergi relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin*?**

- Ja:
- I fossilgas I kärnenergi
- Nej

* Tillgängliga uppgifter om delfondens investeringar rapporteras vara noll.

Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:

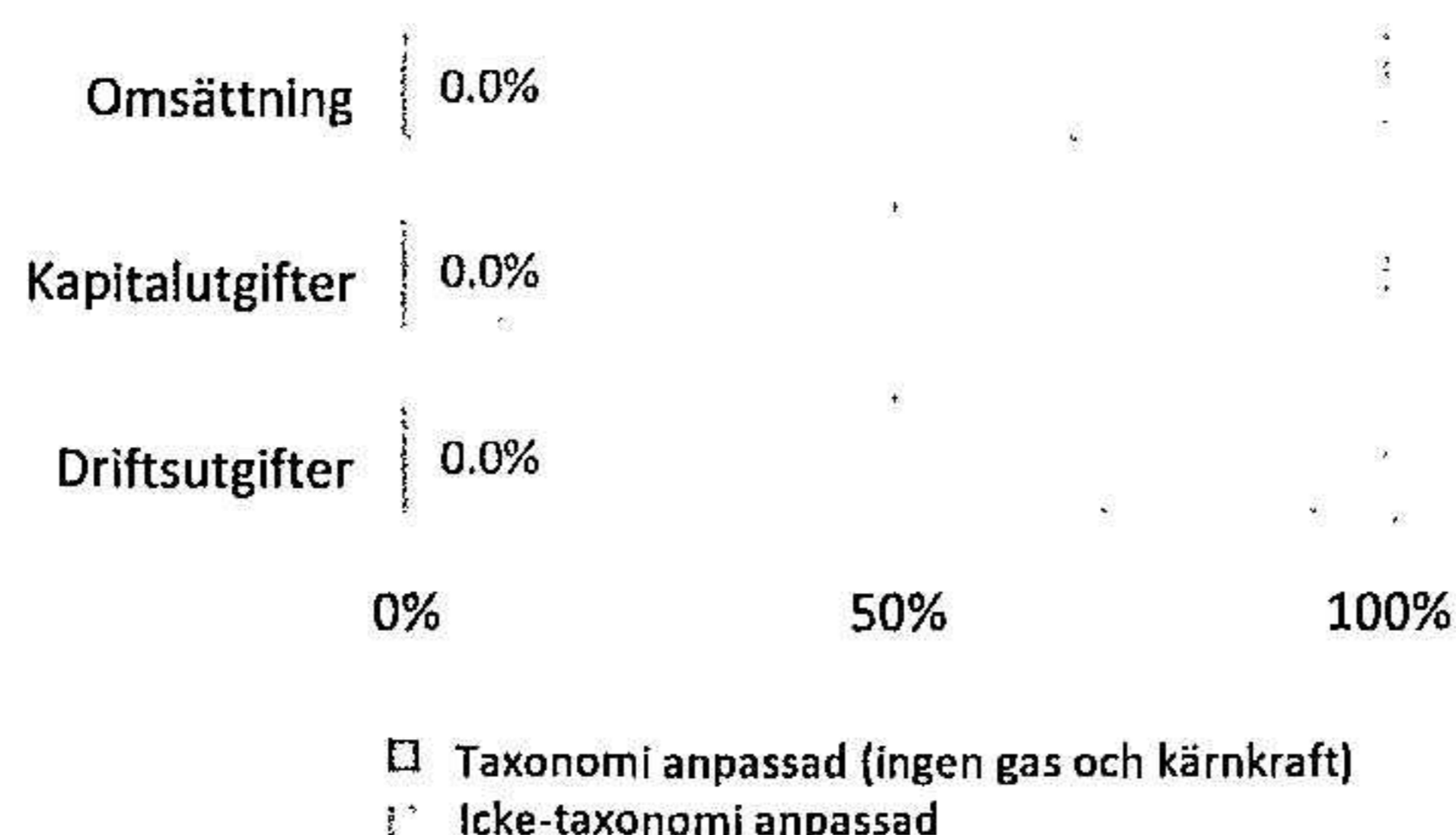
- **omsättning**, återspeglar hur "gröna" investeringsobjekten är i dag
- **kapitalutgifter**, visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. de som är relevanta för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, åter-

speglar investerings-
objektens gröna opera-
tiva verksamheter.

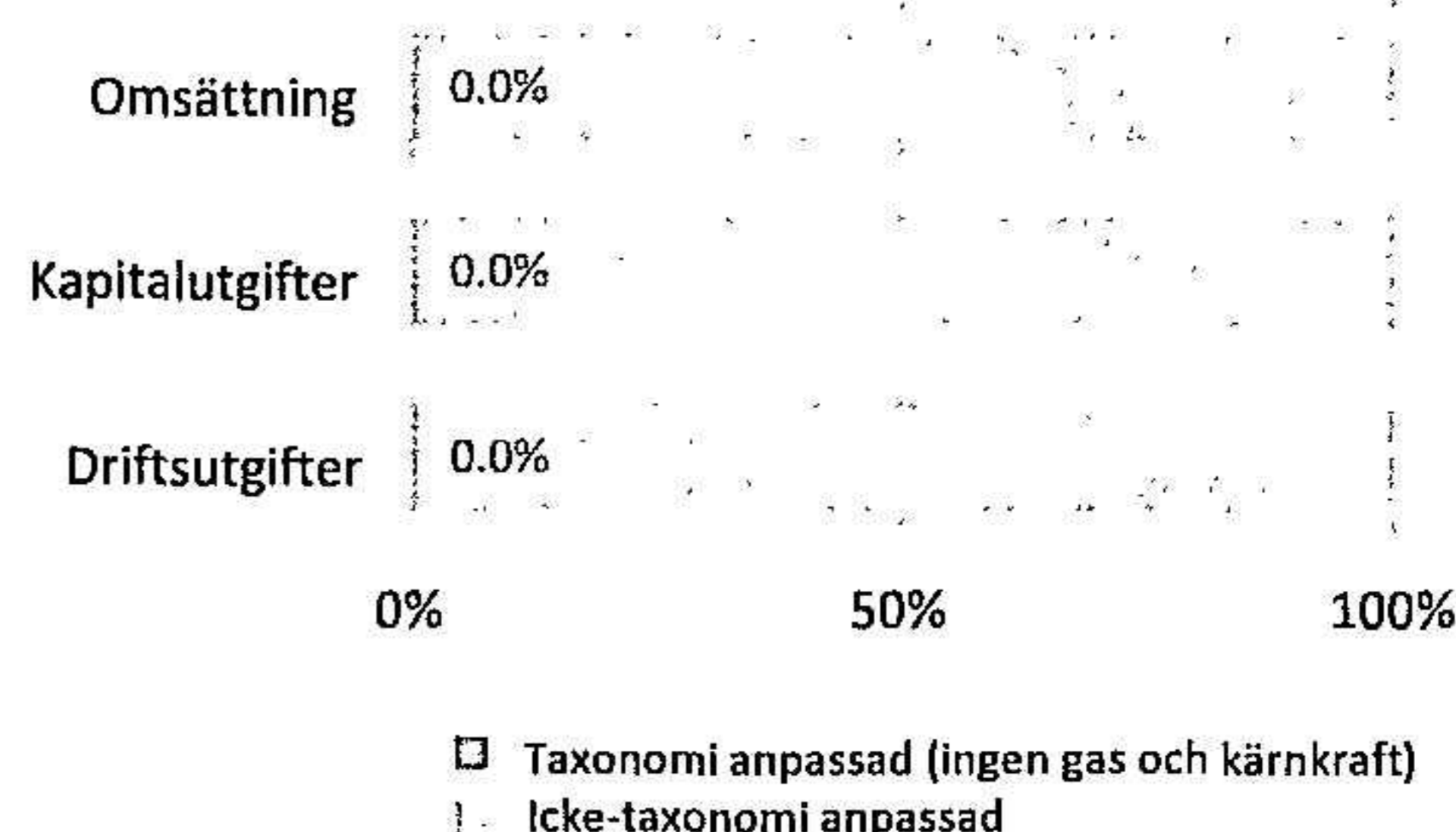
Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statliga obligationer är*, visar den första grafen överensstämmelsen med avseende på alla den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, medan den andra grafen visar överensstämmelsen endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statliga obligationer.

2023062822006

1. Taxonomiförenlighet hos investeringar, inklusive statliga obligationer*



2. Taxonomiförenlighet hos investeringar, exklusive statliga obligationer*



* I dessa grafer avses med "statliga obligationer" samtliga exponeringar i statspapper

Det här avsnittet trädde i kraft 1 januari 2023, därför är det inte aktuellt att återrapportera på detta för 2022. Fonden kommer att återrapportera på detta i årsrapporteringen för 2023.

○ **Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?**

Andelen investeringar i övergångsverksamhet och möjliggörande verksamhet är så låg i förhållande till fondens investeringar att det, med tanke på osäkerheten kring datakvaliteten, inte är meningsfullt att redovisa detta separat.

○ **Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder?**

På grund av oklarheter kring den tillåtna användningen av uppgifter om uppskattad taxonomianpassning för taxonomirapportering finns det ingen tidigare rapportering att jämföra årets taxonomianpassning med.

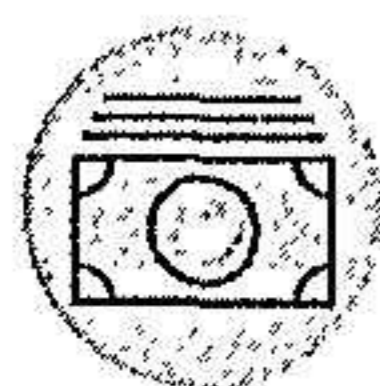


är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte beaktar kriterierna** för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordning (EU) 2020/852.



Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar med ett miljömål under perioden.



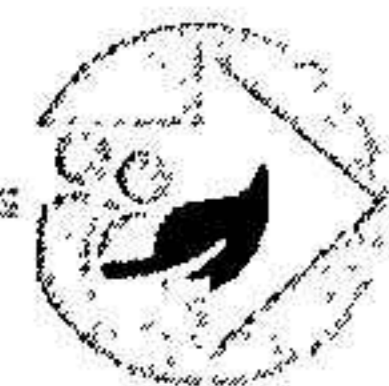
Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?

Produkten har inte gjort några hållbara investeringar med ett socialt mål under perioden.



Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Endast kassa och kassalikvärdiga poster på balansräkningen.



Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

Fokus på minskad energianvändning

Effektivare energi – och materialanvändning samt förbättrad avfallshantering och miljöutbildning är fokusområden för Domestica Bostäder III. En av de viktigaste frågorna är energianvändning och det pågår ständigt ett arbete med att hitta nya sätt att minska den, vilket även från ett ekonomiskt perspektiv är en viktig fråga då värme och elkostnader utgör en stor del av de totala driftkostnaderna. Detta sker bland annat genom mätning och analys av förbrukningen och kontinuerliga optimeringar som utförs minst en gång månaden samt översyn av statushöjande åtgärder vilket sker årligen såsom investeringar i bergvärme och solceller.

Steg mot fossilfri fastighetsförvaltning

Under 2022 har vi arbetat aktivt med att kartlägga och beräkna klimatavtrycket från fastighetsförvaltningen. Förbättrade metoder och tillgång till ständigt bättre data skapar underlag som möjliggör att vi på bästa sätt kan minska klimatpåverkan.

Bo och leva hållbart

Vi skapar förutsättningar för de boende att bo och leva hållbart vardagen och vi jobbar löpande med att förbättra skyltningen och information kring källsorteringen. Vi bygger kontinuerligt ut möjligheten att boenden ska kunna ladda sina bilar.

I skötsel och utveckling av utemiljöer strävar vi efter att bidra till trygga och trevliga mötesplatser samt en ökad biologisk mångfald. Ett steg i ökningen av biologisk mångfald är att vi där det är möjligt planerar för mer ängsmark som underlättar för bin och andra djurarter

Trygghet och trivsel

Vi jobbar aktivt med att se till att miljön kring våra fastigheter känns säker och trygg så hyresgästerna ska trivas och vilja stanna kvar länge. Tillsammans med Riksbyggen ses bland annat larm och belysning över och förbättringar sker löpande.

Vi strävar mot att skötsel av byggnader och tillhörande mark ska hålla hög kvalitet, innebärande att fastigheterna ska ge ett representativt och trevligt intryck för såväl hyresgäster som besökare. Även dialogen med de boende är en viktig hörnsten som vi jobbar aktivt med i allt från vår digitala kundportal till trapphusinformation.

Vi har ett nära samarbete med Hyresgästföreningen och vi har även en tydlig uthyrningspolicy. En rad inplanerade aktiviteter för att på tema social samvaro och säkerhet blev inställda till följd av Corona. Vi har även gjort en rad anpassningar för aktiviteter vid in- och avflyttning till följd av Corona.



Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

Hur skiljer sig referensvärdet från ett brett marknadsindex?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

Vilket resultat hade denna finansiella produkt när det gäller hållbarhetsindikatorerna för att bestämma referensvärdets anpassning till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med det breda marknadsindexet?

Fonden använder sig inte av ett jämförelseindex för att uppnå sitt främjande av miljömässiga och sociala egenskaper

2023062822007

Referensvärdet är index för att mäta om den finansiella produkten uppnår de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den främjar.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen
Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-06-08



Olov Agri
Ordförande



Björn Wasing
Styrelseledamot



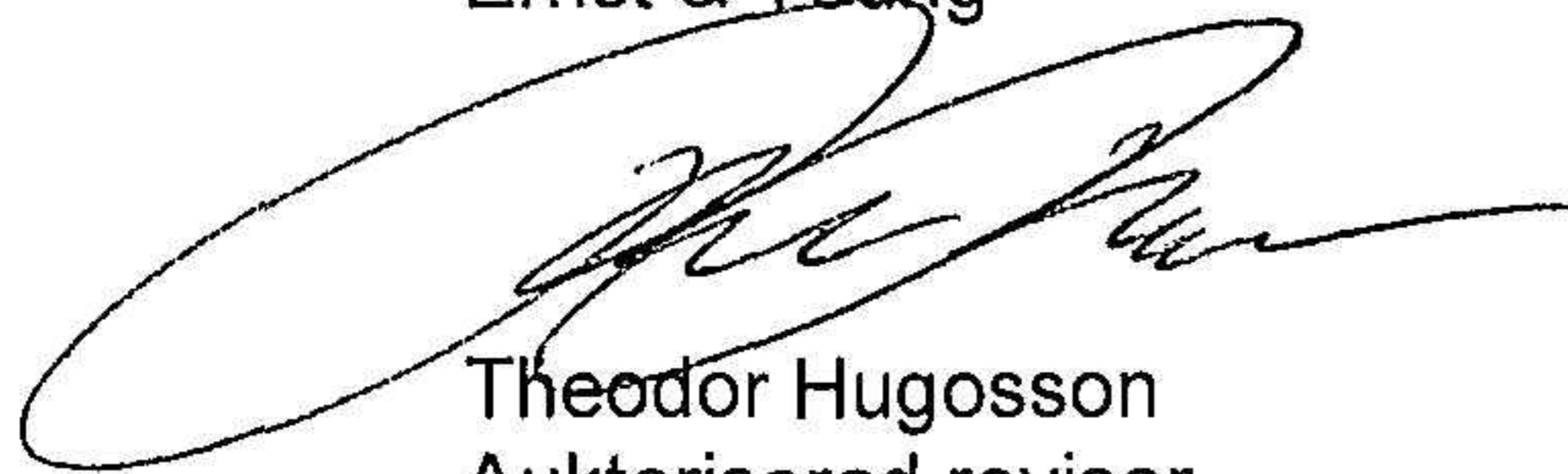
Håkan Brodin
Styrelseledamot



Leif Almhorn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

Ernst & Young



Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023062822009

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Domestica Bostäder III AB, org.nr 559034-3637

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Domestica Bostäder III AB för år 2022 med undantag för hållbarhetsinformationen på sidorna 19-23.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsinformationen på sidorna 19-23. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 19-23. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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

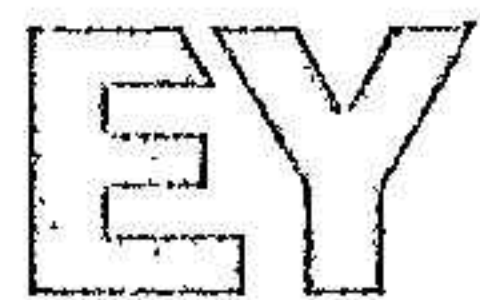
avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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,



Building a better
working world

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 av Domestica Bostäder III AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformation enligt disclosureförfordningen

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen på sidorna 19-23 och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförfordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den 9 juni 2023

Ernst & Young AB

Theodor Hugosson
Auktoriserad revisor