20230601090970

Årsredovisning

för

AEVS Nesref II AB

559026-0724

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AEVS Nesref II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-06. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 maj 2023

Annika Fridolf

20230714l0255

Årsredovisning

för

AEVS Nesref II AB

559026-0724

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	15

Styrelsen för AEVS Nesref II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall, 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 II AB 559032-6012, med säte i Stockholm. Sveafastigheter Fersen II AB ägs 100% av Sveafastigheter Fersen II S.à r.l B200.405, med säte i Luxemburg.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 april 2022 avyttrades tre delkoncerner innehållandes ett fastighetsbestånd i Finland till ett värde om 132,4 MEUR. Efter frånträdet återstår fastigheter i Sverige samt logistikportföljen Hamina i Finland inom koncernen.

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2023 kommer bolaget vara delaktig i koncernens vidareutveckling av befintliga fastigheter.

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

Flerårsöversikt (TEUR)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-33 503	-4 847	-7 288	-4 466	-3 513
Balansomslutning	111 111	107 447	103 753	98 372	135 058
Soliditet (%)	32,8	14,2	17,7	26,0	29,9

20230714102556

Förändringar i eget kapital (TEUR)

		Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång		6	19 822	-4 602	**15 226**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-4 602	4 602	**0**
Erhållna aktieägartillskott			54 772		**54 772**
Årets resultat				-33 503	**-33 503**
Belopp vid årets utgång	**6**		**69 992**	**-33 503**	**36 495**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (Euro):

balanserad vinst	69 992 150
årets förlust	-33 503 164
	36 488 986
disponeras så att	
i ny räkning överföres	36 488 986
	36 488 986

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

Resultaträkning
TEUR

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-43	-37
Summa rörelsekostnader		**-43**	**-37**
Rörelseresultat	2	**-43**	**-37**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-31 500	-4 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 175	2 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 135	-3 748
Summa finansiella poster		**-33 460**	**-4 809**
Resultat efter finansiella poster		**-33 503**	**-4 847**
Bokslutsdispositioner	6	0	244
Resultat före skatt		**-33 503**	**-4 602**
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		**-33 503**	**-4 602**

20230714102557

Balansräkning
TEUR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9, 10	55 983	41 378
Fordringar hos koncernföretag	11	28 133	30 612
Summa finansiella anläggningstillgångar		**84 116**	**71 990**
Summa anläggningstillgångar		**84 116**	**71 990**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		14 447	21 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 012	5 409
Summa kortfristiga fordringar		**21 459**	**26 742**
Kassa och bank		5 536	8 715
Summa omsättningstillgångar		**26 995**	**35 457**
SUMMA TILLGÅNGAR		**111 111**	**107 447**

Balansräkning
TEUR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6	6
Summa bundet eget kapital		**6**	**6**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		69 992	19 822
Årets resultat		-33 503	-4 602
Summa fritt eget kapital		**36 489**	**15 220**
Summa eget kapital		**36 495**	**15 226**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		33 270	33 270
Summa långfristiga skulder		**33 270**	**33 270**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		32 456	52 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	8 890	6 191
Summa kortfristiga skulder		**41 346**	**58 951**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**111 111**	**107 447**

20230714410258

Kassaflödesanalys
TEUR

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-33 503	-4 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	33 827	6 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**324**	**1 365**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-32 254	324
Förändring av kortfristiga skulder		28 164	689
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 766**	**2 378**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**1 500**
Årets kassaflöde		**-3 766**	**3 878**
Likvida medel vid årets början	16		
Likvida medel vid årets början		8 715	4 388
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		587	449
Likvida medel vid årets slut		**5 536**	**8 715**

Noter
TEUR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

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

Värdering av finasiella 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.

20230714102559

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.
Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
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 II AB, organisationsnummer 559032-6012 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 koncernföretag

	2022	2021
Nedskrivningar	-31 500	-4 000
	-31 500	**-4 000**

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	2 360	2 490
Övriga ränteintäkter	22	0
Kursdifferenser	1 793	448
	4 175	**2 938**

20230714110260

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-2 699	-2 699
Övriga räntekostnader	-407	-407
Kursdifferenser	-3 029	-642
	-6 135	**-3 748**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	0	1 124
Lämnade koncernbidrag	0	-880
	0	**244**

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-33 503		-4 602
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	6 902	20,60	948
Ej avdragsgilla kostnader	-1,66	-556	-12,08	-556
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0,00	0	0,12	5
Erhållen negativ ränta	1,16	388	9,27	426
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,73	-244	0,00	0
Nedskrivning av dotterbolag	-19,37	-6 489	-17,90	-824
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 351	50 351
Aktieägartillskott	46 105	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**96 456**	**50 351**
Ingående nedskrivningar	-8 973	-8 973
Årets nedskrivningar	-31 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-40 473**	**-8 973**
Utgående redovisat värde	**55 983**	**41 378**

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde
AEVS Drainpipe AB	100	100 000	14 605
AEVS Vattenslang AB	100	1 000	41 378
			55 983

	Org.nr	Säte
AEVS Drainpipe AB	556905-0767	Stockholm
AEVS Vattenslang AB	556927-3146	Stockholm

Not 10 Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar
AEVS Räfsa AB	96	1 000
AEVS Traversvagnen AB	100	100 000
Handelsfastigheter i Sundsvall AB	100	1 000
AEVS Finkviken AB	100	1 000
Norse Properties 2 AB	100	50 000
AEVS Gräslöken AB	100	1 000
AEVS Smörkniven AB	100	10 000
Fastighets AB Gumsbacken 6	100	1 000
Norse Malmö AB	100	1 000
Granada Fastigheter Aktiebolag	100	20 000
Fastighetsbolaget Skyline Handelsbolag	0	0

20230714102651

	Org.nr	Säte
AEVS Räfsa AB	556927-5992	Stockholm
AEVS Traversvagnen AB	556792-3908	Stockholm
Handelsfastigheter i Sundsvall AB	556796-5560	Stockholm
AEVS Finkviken AB	556840-5269	Stockholm
Norse Properties 2 AB	559027-2091	Stockholm
AEVS Gräslöken AB	556818-1191	Stockholm
AEVS Smörkniven AB	556763-0412	Stockholm
Fastighets AB Gumsbacken 6	556785-4723	Stockholm
Norse Malmö AB	556704-6007	Stockholm
Granada Fastigheter Aktiebolag	556490-1618	Stockholm
Fastighetsbolaget Skyline Handelsbolag	916762-4387	Stockholm

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 612	31 190
Årets omräkningsdifferenser	-2 480	-578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 133**	**30 612**
Utgående redovisat värde	**28 133**	**30 612**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter koncern	6 564	4 659
Förutbetalda lånekostnader	448	749
	7 012	**5 409**

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal Stamaktier	6 500	1
	6 500	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader koncern	8 890	6 191
	8 890	**6 191**

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Nedskrivning aktier i dotterbolag	31 500	4 000
Kursdifferenser	1 233	194
Upplupna räntor ej betalda	794	1 718
Amorterade förutbetalda lånekostnader	300	300
	33 827	**6 212**

Not 16 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	5 536	8 715
	5 536	**8 715**

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	55 983	41 378
Pant i bankräkning	5 536	8 715
Reversfordringar	28 133	30 612
Övriga interna fordringar	10 617	21 333
	100 269	**102 038**

20230714102622

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser finns efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 19 april 2023

Annika Fridolf
Styrelseordförande

Emil Haraldsson
Styrelseledamot

Lucas Krupp
Styrelseledamot

Jan Hannappel
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser finns efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 19 april 2023

Annika Fridolf
Styrelseordförande

Emil Haraldsson
Styrelseledamot

Lucas Krupp
Styrelseledamot

Jan Hannappel
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

20230714110263

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser finns efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 19 april 2023

Annika Fridolf
Styrelseordförande

Emil Haraldsson
Styrelseledamot

Lucas Krupp
Styrelseledamot

Jan Hannappel
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

20230714102655

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AEVS Nesref II AB, org. nr 559026-0724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AEVS Nesref II AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AEVS Nesref II ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AEVS Nesref II 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 Nesref II AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AEVS Nesref II 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 19 april 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Styrelsen för

Sveafastigheter Fersen II AB

Org nr 559032-6012

får härmed upprätta

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	6
Rapport över totalresultat – koncernen	6
Balansräkning – koncernen	7
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	9
Kassaflödesanalys – koncernen	10
Resultaträkning – moderbolaget	11
Rapport över totalresultat – moderbolaget	11
Balansräkning – moderbolaget	12
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	13
Kassaflödesanalys – moderbolaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	53

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sveafastigheter Fersen II AB org nr 559032-6012, får härmed upprätta bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 28 april 2023. Rapporten har upprättats i tusentals euro, TEUR, om inget annat anges.

Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hyresintäkter, MEUR	18,0	30,2	30,9	30,2	35,3
Driftsöverskott, MEUR	10,6	18,2	21,4	20,1	23,0
Förvaltningsresultat, MEUR	-2,7	0,7	3,3	-1,6	-1,3
Periodens resultat, MEUR	-24,1	-10,2	-44,0	-8,7	1,6
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MEUR	152,6	315,9	344,1	384,8	384,1
Uthyrningsgrad, %	95,6	90,0	87,0	88,8	89,0
Överskottsgrad, %	59,2	60,1	69,2	66,6	65,2
Balansomslutning, MEUR	174,3	351,6	378,1	413,3	404,4
Soliditet, %	15,4	-0,1	2,2	12,3	16,8

Definitioner: se not 24

Verksamheten

Koncernen

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

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Sveafastigheter Fersen II AB med säte i Stockholm samt 21 dotterbolag. Bolaget ägs till 100% av Sveafastigheter Fersen II S.à r.l. B 200.405.

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

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

Under 2022 avyttrades en större del av den finska portföljen till Nyfosa, affären omfattade totalt 32 fastigheter. Efter transaktionen med Nyfosa återstår 3 fastigheter i Finland och 15 fastigheter i Sverige.

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

Moderbolaget

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

Resultat

Koncernen

Hyresintäkterna från fastighetsrörelsen uppgick under året till 18,0 (30,2) MEUR. Vakansgraden vid periodens slut uppgick till 4,4 (10,0) % för fastighetsrörelsen.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -7,3 (-12,0) MEUR.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 10,6 (18,2) MEUR för fastighetsrörelsen.

Förvaltningsresultat

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till -3,2 (-2,4) MEUR. Finansnettot uppgick till -10,2 (-15,0) MEUR. Förvaltningsresultat för verksamhetsåret uppgick till -2,7 (0,7) MEUR.

Fastigheternas marknadsvärde

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

Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet uppgick till -22,0 (-11,3) MEUR. För ytterligare information hänvisas till not 10.

Skatt

Årets skattekostnad består av uppskjuten skatt om 0,6 (-1,1) MEUR och inkomstskatt om 0,0 (0,0) MEUR.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -24,1 (-10,2) MEUR.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -31,5 (-19,3) MEUR.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till 4,7 (6,7) MEUR. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 125,5 (13,9) MEUR. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -132,4 (-15,9) MEUR.

Investeringar

Koncernen

Förvärv under året

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

Avyttringar under året

Under 2022 avyttrades 33 (2) fastigheter med bokfört värde om 133,1 (17,1) MEUR.

Finansiering

Koncernen

Koncernens finansiering består till del av banklån där de finansierade fastigheterna ställts som säkerhet. Vidare finansieras verksamheten av icke-säkerställda lån från aktieägarna. Banklånen uppgick till 79,0 (197,2) MEUR och de icke säkerställda lånen uppgick till 37,9 (103,5) MEUR. Likviditetsreserven uppgick till 6,5 (9,5) MEUR.

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

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet av räntederivaten till 2,0 (0,0) MEUR.

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

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

Moderbolaget

Soliditeten uppgick till 93,3 (99,1) %. Moderbolagets likvida medel var 0,5 (0,2) MEUR.

Hållbarhet

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

Medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda under året.

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

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

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Inget arvode utgår till styrelsen. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Fersen II AB, org. nr 559010-7164. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen II AB för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare. För vidare information se not 5.

Förväntningar avseende framtida utveckling

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

Koncernens strategi under 2023 är att fokusera på vidareutveckling av befintliga fastigheter, med bland annat hotellrenoveringar, byggnadsexpansioner och energieffektivisering. Avyttringsmöjligheter kommer att utvärderas kontinuerligt.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -31 465 130 EUR, balanserat resultat 63 093 287 EUR, totalt fritt eget kapital 31 628 157 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	31 628 157
Summa	**31 628 157**

Resultaträkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	4	17 973	30 223
		17 973	**30 223**
Driftskostnader		-3 468	-4 775
Reparations- och underhållskostnader		-755	-1 001
Fastighetsskatt		-1 174	-1 790
Övriga fastighetskostnader		-1 941	-4 481
Fastighetskostnader	7	**-7 339**	**-12 048**
Driftsöverskott		**10 634**	**18 175**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	5,6,7	-3 167	-2 449
Finansiella intäkter	8	2 793	540
Finansiella kostnader	8	-12 956	-15 569
Förvaltningsresultat		**-2 696**	**697**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-22 009	-11 317
Realisationsresultat förvaltningsfastigheter	10	-2 094	884
Orealiserade värdeförändringar derivat	8	2 109	655
Resultat före skatt		**-24 690**	**-9 082**
Aktuell skatt	9	0	–
Uppskjuten skatt	9	634	-1 084
Årets resultat		**-24 056**	**-10 167**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-23 733	-10 181
Innehav utan bestämmande inflytande		-323	14
		-24 056	**-10 167**

Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-24 056	-10 167
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferens		-3 593	-710
Summa årets övriga totalresultat		**-3 593**	**-710**
Årets totalresultat		**-27 649**	**-10 876**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-27 299	-10 884
Innehav utan bestämmande inflytande		-350	8
		-27 649	**-10 876**

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	152 575	315 676
Inventarier	11	24	239
Nyttjanderättstillgångar	12	5 392	13 672
Derivat	14	2 013	28
Uppskjutna skattefordringar	15	3 981	5 604
Andra långfristiga fordringar		2 215	3 374
Summa anläggningstillgångar		**166 199**	**338 593**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	371	867
Övriga fordringar	16	570	1 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	595	783
Likvida medel	23	6 547	9 511
Summa omsättningstillgångar		**8 082**	**13 034**
SUMMA TILLGÅNGAR		**174 281**	**351 627**

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		7	7
Övrigt tillskjutet kapital		118 348	63 575
Omräkningsreserv		-8 201	-4 635
Balanserat resultat inkl. årets resultat		-83 396	-59 538
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**26 757**	**-591**
Innehav utan bestämmande inflytande		78	124
Summa eget kapital		**26 835**	**-467**
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	22	37 860	103 546
Skulder till kreditinstitut	14	75 901	191 653
Aktieägarlån från ägare med innehav utan bestämmande inflytande		962	1 399
Långfristiga leasingskulder	12	5 356	13 594
Övriga långfristiga skulder		–	790
Derivat	14	–	29
Uppskjutna skatteskulder	15	8 541	11 208
Summa långfristiga skulder		**128 620**	**322 217**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 104	5 544
Leverantörsskulder		233	310
Skatteskulder		89	74
Skulder till ägare med innehav utan bestämmande inflytande		2	–
Kortfristiga leasingskulder	12	36	80
Övriga skulder	20	1 220	2 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	14 142	21 844
Summa kortfristiga skulder		**18 826**	**29 877**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**174 281**	**351 627**

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i TEUR

2021-01-01 - 2021-12-31	**Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare**						
	Aktie-kapital	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Omräknings-reserv**	**Balanserade vinstmedel inkl årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**7**	**61 575**	**-3 932**	**-49 357**	**8 293**	**116**	**8 409**
Årets resultat				-10 181	-10 181	14	-10 167
Årets övrigt totalresultat			-703		-703	-6	-710
Årets totalresultat	–	–	-703	-10 181	-10 884	8	-10 876
Erhållna aktieägartillskott		2 000		–	2 000	–	2 000
Vid årets utgång	**7**	**63 575**	**-4 635**	**-59 538**	**-591**	**124**	**-467**

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

Eget kapital se vidare not 18.

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i TEUR	**Not**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-2 696	697
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	7 302	6 863
		4 606	7 559
Betald inkomstskatt		-2	-2
		4 604	**7 557**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 006	-315
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-877	-549
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 733**	**6 693**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-5 273	-3 475
Avyttring av förvaltningsfastigheter (direktavyttring)		-1	0
Förvärv av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	23	-70	–
Avyttring av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	23	130 804	17 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**125 460**	**13 900**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		–	2 000
Upptagna lån		–	7
Amortering av lån		-132 378	-17 910
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-132 378**	**-15 904**
Årets kassaflöde		**-2 184**	**4 689**
Likvida medel vid årets början		9 511	4 893
Kursdifferens i likvida medel		-780	-71
Likvida medel vid årets slut	**23**	**6 547**	**9 511**

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning		161	321
Bruttoresultat		**161**	**321**
Administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-2 569	-1 187
Rörelseresultat		**-2 408**	**-866**
Resultat från finansiella poster	8		
Resultat från andelar i koncernbolag		-29 044	-19 296
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18	-5
Resultat efter finansiella poster		**-31 465**	**-20 165**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		–	880
Resultat före skatt		**-31 465**	**-19 285**
Aktuell skatt	9	0	–
Uppskjuten skatt	9	–	–
Årets resultat		**-31 465**	**-19 285**

Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-31 465	-19 285
Årets totalresultat		**-31 465**	**-19 285**

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	13	33 412	7 637
Summa finansiella anläggningstillgångar		**33 412**	**7 637**
Summa anläggningstillgångar		**33 412**	**7 637**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		7	537
Övriga fordringar	16	–	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	8	11
Summa kortfristiga fordringar		**15**	**553**
Kassa och bank	23	478	212
Summa omsättningstillgångar		**494**	**765**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 905**	**8 402**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7	7
Summa bundet eget kapital		**7**	**7**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		63 093	27 605
Årets resultat		-31 465	-19 285
Summa fritt eget kapital		**31 628**	**8 321**
Summa eget kapital		**31 635**	**8 327**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-2	–
Skulder till koncernbolag		2 013	5
Övriga skulder	20	8	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	253	64
Summa kortfristiga skulder		**2 271**	**75**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 905**	**8 402**

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TEUR

2021-01-01 - 2021-12-31	**Antal aktier**	**Bundet eget kapital**	**Fritt eget kapital**	
		Aktiekapital	**Balanserade vinstmedel inkl årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**6 500**	**7**	**25 605**	**25 612**
Årets resultat			-19 285	-19 285
Årets totalresultat	–	–	-19 285	-19 285
Erhållna aktieägartillskott			2 000	2 000
Vid årets utgång	**6 500**	**7**	**8 321**	**8 327**

2022-01-01 - 2022-12-31	**Antal aktier**	**Bundet eget kapital**	**Fritt eget kapital**	
		Aktiekapital	**Balanserade vinstmedel inkl årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**6 500**	**7**	**8 321**	**8 327**
Årets resultat			-31 465	-31 465
Årets totalresultat	–	–	-31 465	-31 465
Erhållna aktieägartillskott			54 772	54 772
Vid årets utgång	**6 500**	**7**	**31 628**	**31 635**

Eget kapital, se vidare not 18.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TEUR	**Not**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-31 465	-20 165
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	29 026	19 297
		-2 439	**-867**
		-2 439	**-867**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1	9
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 719	330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**281**	**-528**
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		–	-1 500
Investeringar i dotterbolag		-2	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2**	**-1 500**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		–	2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–**	**2 000**
Årets kassaflöde		**278**	**-28**
Likvida medel vid årets början		212	242
Valutaeffekt kassa		-12	-2
Likvida medel vid årets slut	**23**	**478**	**212**

Noter

Belopp i TEUR om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ändrade redovisningsprinciper
Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2021.

4. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.
Koncernen har ej identifierat några kommande IFRS standards som har någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

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

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

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

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

I ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

6. Intäkter

6.1 Hyres- och serviceintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad 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 Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontroll övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett 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.

7. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt valutakursvinster. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån från kreditinstitut, aktieägarlån, derivat och 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. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

8. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

9. Skatter

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

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

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

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

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

10. Förvaltningsfastigheter

10.1 Definition och värdering

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.
Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingskulder som egna poster i balansräkningen.

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

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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.

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

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

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

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

12.4 Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultat
Derivat värderas till verkligt värde via resultaträkningen och i enlighet med IFRS 9 tillhör derivaten kategorin *"finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultat".*
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Anläggningstillgångar som innehas för försäljning
Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, har klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning.
Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler, nämligen förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar.

16. Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

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

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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

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

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

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

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

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

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

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

18.8 Leasade tillgångar
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och 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 5.4 beskrivs vad som avgör huruvida ett förvärv anses utgöra ett tillgångs- eller rörelseförvärv samt de huvudsakliga skillnaderna i redovisningen dem emellan.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Koncernen

Intäkter per väsentligt intäktsslag	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, bostäder	27	111
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	16 556	27 766
Serviceintäkter	1 389	2 346
Total	**17 973**	**30 223**

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hyresavtalen avseende lokaler är mellan 1 - 20 år. 14,3 % av hyresavtalen är mellan 10 - 20 år och uppgår till 21 % av hyrestocken. En del av hyresavtalen i Finland är tillsvidareavtal med 3 månaders uppsägning. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika verksamheter. Hyran är oftast indexreglerad, som tillägg i bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	2022-12-31			2021-12-31	
	Hyra	% av total		Hyra	% av total
Kommersiella lokaler			Kommersiella lokaler		
2023	1 856	16	2022	3 876	15
2024	301	3	2023	3 206	12
2025	775	7	2024	1 171	4
2026	1 637	14	2025	1 797	7
2027	1 345	12	2026	3 067	12
2028 och senare	5 648	49	2027 och senare	13 011	50
	11 562	**100**		**26 128**	**99**
Tillsvidarekontrakt med 3 månades uppsägning		–	Tillsvidarekontrakt med 3 månades uppsägning	137	1
Total	**11 562**	**100**		**26 265**	**100**

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar	**2022-12-31**		**2021-12-31**	
	Antal totalt	**varav kvinnor**	**Antal totalt**	**varav kvinnor**
Koncernen				
Styrelsen	4	25%	4	25%
Moderbolaget				
Styrelsen	4	25%	4	25%

Ledande befattningshavares ersättningar (Styrelseledamöter)

Koncernen

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

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

Ledande befattningshavares förmåner

Koncern och moderbolag

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Fersen II AB, org. nr 559010-7164. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen II AB, om 1 922 (1 262) TEUR för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare.

Avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	167	183
Andra revisionsbyråer		
Andra uppdrag	37	–
	204	**183**
Moderbolaget		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	70	69
Andra revisionsbyråer		
Andra uppdrag	37	–
	107	**69**

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

Not 7 Rörelsens kostnader

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

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetskostnader		
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	3 468	4 775
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	755	1 001
Fastighetsskatt	1 174	1 790
Övriga fastighetskostnader	1 837	4 391
Avskrivningar	105	90
	7 339	**12 048**

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	70	69
Förvaltningsarvode	1 922	1 262
Köpta tjänster och övriga kostnader	1 175	1 119
	3 167	**2 449**

Moderbolaget	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	70	69
Förvaltningsarvode	1 324	–
Köpta tjänster och övriga kostnader	1 175	1 119
	2 569	**1 187**

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

Not 8 Finansnetto

Koncernen

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

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring, derivat	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Ränteintäkter	82	3				
- Övriga finansiella intäkter	912	86				
- Nedskrivning av fordringar			-66	–		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Räntekostnader, banklån			-3 104	-5 013		
- Räntekostnader, aktieägarlån			-4 405	-8 399		
- Räntekostnader, lån från innehav utan bestämmande inflytande			-89	-114		
- Räntekostnader, övriga			-6	-11		
- Räntekostnader, leasingskulder			-458	-738		
- Övriga finansiella kostnader			-458	-463		
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet						
- Räntederivat			-59	-164	2 109	655
- Valutakursvinster/-förluster	1 799	451	-4 311	-667		
Totalt	**2 793**	**540**	**-12 956**	**-15 569**	**2 109**	**655**

Moderbolaget

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat från andelar i koncernbolag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-29	–
Nedskrivningar av dotterbolagsaktier	-29 014	-19 296
	-29 044	**-19 296**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Valutakursvinster	5	2
	5	**2**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga finansiella kostnader	0	0
Valutakursförluster	-18	-5
	-18	**-5**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	0	–
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	2 218	-1 495
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 181	58
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring räntederivat	-434	-135
Uppskjuten skatt avseende hyresarvoden	29	7
Uppskjuten skatt avseende osäkra kundfordringar	-38	331
Uppskjuten skatt avseende hyresrabatter	40	149
	634	-1 084
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**634**	**-1 084**

Avstämning av effektiv skatt	%	**2022-01-01 2022-12-31** Belopp	%	**2021-01-01 2021-12-31** Belopp
Resultat före skatt		-24 690		-9 082
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	5 086	20,6%	1 871
Justering för skatt för verksamheter utanför Sverige enligt gällande skattesats	-0,3%	-82	-1,0%	-94
Ej avdragsgilla räntekostnader	-3,2%	-781	-12,5%	-1 138
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-0,1%	-14	0,0%	-1
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0,0%	0
Skatteeffekt av fastighets- och bolagsförsäljningar	-1,1%	-261	-5,2%	-468
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-6,0%	-1 484	-6,3%	-576
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,9%	217	3,9%	358
Ändrad bedömning avseende tidigare aktiverade underskottsavdrag	-4,3%	-1 052	0,6%	57
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade negativa räntenetton	0,2%	43	0,1%	8
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter *)	-4,2%	-1 044	-12,1%	-1 101
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	6	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	**2,6%**	**634**	**-11,9%**	**-1 084**

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

Moderbolaget

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	0	–
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–	–
	–	–
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	0	–

Avstämning av effektiv skatt		2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		-31 465		-19 285
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	6 482	20,6%	3 973
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	0,0%	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1,6%	-504	0,0%	–
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	–	0,0%	3
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-19,0%	-5 977	-20,6%	-3 975
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Realiserade värdeförändringar	-2 094	884
Orealiserade värdeförändringar	-22 009	-11 317
	-24 103	**-10 433**

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Vid årets början	**315 676**	**343 788**
Investeringar i befintliga fastigheter[1)]	5 273	3 475
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-133 097	-17 079
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet[2)]	-22 009	-11 317
Omräkningsdifferenser	-13 268	-3 236
Omklassificering till inventarier	0	45
Redovisat värde vid årets slut	**152 575**	**315 676**

[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 -9 899 (-11 326) TEUR.

Direkta kostnader	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	5 397	7 566
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	–	–

Verkligt värde

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

Värderingsprocess

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

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

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

Värderingsteknik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2022-12-31

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

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

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

2021-12-31

	Handel	Kontor	Logistik	Hotell
Aktuell hyra (EUR/kvm)	102,1	158,4	31,5	149,2
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	6,6	2,3	0,3	13,9
Förväntad normaliserat driftnetto (EUR/kvm)	93,0	85,4	11,5	127,1
Ekonomisk vakansgrad (%)	3,4%	28,8%	22,3%	0,0%
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	8,0%	7,8%	10,6%	6,0%

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

		Påverkan på verkligt värde, MEUR			
	Förändring	Handel	Kontor	Logistik	Hotell
Hyresintäkter	+/-10%	21,2	8,9	0,0	7,7
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	7,5	1,8	0,1	2,4
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	5,2	3,1	0,4	1,1

Not 11 Inventarier

Koncernen	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	769	895
Avyttringar	-502	–
Omklassificeringar	–	-120
Omräkningsdifferenser	-22	-6
	245	**769**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-530	-556
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	319	–
Omklassificeringar	–	75
Årets avskrivning	-29	-53
Omräkningsdifferenser	18	4
	-222	**-530**
Redovisat värde vid årets slut	**24**	**239**

Not 12 Leasing

Nyttjanderättstillgångar **2022-01-01 2022-12-31**

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

Nyttjanderättstillgångar **2021-01-01 2021-12-31**

Koncernen	**Tomträtter**	**Övriga tillgångar**
Vid årets början	16 096	57
Omvärdering	-452	0
Nyanskaffningar	–	67
Avyttringar	-2 006	–
Årets avskrivning	–	-37
Omräkningsdifferenser	-52	-1
Redovisat värde vid årets slut	**13 587**	**85**

Leasingskulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden[1)]		
Inom 1 år	377	734
1-2 år	377	650
2-3 år	377	650
3-4 år	377	650
> 4 år	8 370	14 569
Totala odiskonterade kassaflöden	**9 878**	**17 252**
Kortfristiga leasingskulder	36	80
Långfristiga leasingskulder	5 356	13 594
Summa leasingskulder	**5 392**	**13 674**

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

Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 632	56 127
Förvärv	2	–
Aktieägartillskott	54 787	1 505
	112 422	**57 632**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	-49 996	-30 700
Årets nedskrivningar	-29 014	-19 296
	-79 010	**-49 996**
Redovisat värde vid årets slut	**33 412**	**7 637**

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

				2022-12-31		2021-12-31	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Redovisat värde**	**Andel i %**	**Redovisat värde**
AEVS *Surfboard* AB	559027-1739	Stockholm	6 500	100	0	100	0
AEVS Nesref II AB	559026-0724	Stockholm	6 500	100	33 409	100	7 637
AEVS Almekärr 3:342 AB	559381-5482	Stockholm	25 000	100	2	–	–
Summa aktier och andelar i koncernbolag					**33 412**		**7 637**

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte			2022-12-31 Antal andelar	2022-12-31 Andel i %	2021-12-31 Antal andelar	2021-12-31 Andel i %
Norse Properties 2 AB	559027-2091	Stockholm	50 000	100,0	50 000	100,0
AEVS Auto II AB	559027-7207	Stockholm	–	–	6 500	99,3
Haminan Satamakiinteistöt Oy	FI 2374822-2	Helsingfors	2 375	97,0	2 375	97,0
Kiinteistösijoitus 2 Oy	FI 2375374-2	Helsingfors	–	–	4 505	99,3
Kiinteistösijoitus 1 Oy	FI 2352644-3	Helsingfors	–	–	2 703	99,3
Exceed Properties Oy	FI 2230801-4	Helsingfors	–	–	30	99,3
Kiinteistö Oy Turun Rieskalähteentie 71-73	FI 2395991-9	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Tampereen Lakalaivankatu 1	FI 2395997-8	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Rovaniemen Isoaavantie 1	FI 2395998-6	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Kajaanin Timperintie 7	FI 2396013-5	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Forssan Hämeentie 35	FI 2396028-2	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Lahden Tupalankatu 5	FI 2396002-0	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Kuopion Väliköntie 6	FI 2396005-5	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Joensuun Aspitie 1	FI 2396021-5	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Jyväskylän Itä-Päijänteentie 45	FI 2396019-4	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Helsingin Ruosilantie 5	FI 2396026-6	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Järvenpään Alhotie 12	FI 2396015-1	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Kotkan Suurniitynkatu 2	FI 2396011-9	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Kouvolan Kauppalankatu 37	FI 2396007-1	Helsingfors	–	–	90	99,3
Big Box Holding Oy	FI 2397268-9	Helsingfors	–	–	2 253	99,3
Kiinteistö Oy Keravan Kauppakaari	FI 0631284-9	Helsingfors	–	–	14 250	99,0
Kiinteistö Oy Mikkelin Hallitustori	FI 0733770-6	Helsingfors	–	–	950	99,0
Kiinteistö Oy Kouvolan Pohjoislaakso	FI 0161313-2	Helsingfors	–	–	10 015	99,0
Kiinteistö Oy Satakansa	FI 0799191-9	Helsingfors	–	–	2 474	99,0
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Sibeliuksenkatu 2	FI 0723338-4	Helsingfors	–	–	67 293	99,0
Kiinteistö Oy Itä Terminaali HCT 4	FI 2413241-1	Helsingfors	95	97,0	95	97,0
Kiinteistö Oy Etelä Terminaali HCT 7	FI 2413238-2	Helsingfors	–	–	95	97,0
Kiinteistö Oy Hamina Cargo Keskus	FI 2413233-1	Helsingfors	95	97,0	95	97,0
Kiinteistö Oy Paraisten Tarjouskulma	FI 2110881-1	Helsingfors	–	–	901	99,3
Kiinteistö Oy Vantaan Hagelstamintie 32	FI 2409143-7	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Joensuun Voimatie 8	FI 2409145-3	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Heinolan Työmiehentie 31	FI 2118545-4	Helsingfors	–	–	7 208	99,3
Kiinteistö Oy Tiiriön Big Box 1	FI 2141108-7	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Tiiriön Big Box 2	FI 2141090-6	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Joensuun Voimatie 10	FI 2141083-4	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Porvoon Asentajantie 5	FI 2127534-5	Helsingfors	–	–	7 208	99,3
Kiinteistö Oy Vaasan Kaarlenportti I	FI 2312191-3	Helsingfors	–	–	7 208	99,3
Kiinteistö Oy Rovaniemen Suosiola	FI 2414227-3	Helsingfors	–	–	90	99,3
Kiinteistö Oy Gerhardin väylä 3	FI 2435290-8	Helsingfors	3 420	97,0	3 420	97,0
Kiinteistö Oy Keravan Kauppakaari Holding	FI 2487358-6	Helsingfors	–	–	2 375	99,0
City Center Hallinto Oy	FI 2487366-6	Helsingfors	–	–	2 375	99,0
Kiinteistö Oy Mikkelin Hallitustori Holding	FI 2487362-3	Helsingfors	–	–	2 375	99,0

			2022-12-31		2021-12-31	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Antal andelar**	**Andel i %**
Kiinteistö Oy Kouvolan Pohjoislaakso Holding	FI 2487365-8	Helsingfors	–	–	2 375	99,0
Kiinteistö Oy Itäpuisto 7 Holding	FI 2487353-5	Helsingfors	–	–	2 375	99,0
Kiinteistö Oy Itäpuisto 9 Holding	FI 2487352-7	Helsingfors	–	–	2 375	99,0
Kiinteistö Oy Porin Itäpuisto 11 Holding	FI 2487370-3	Helsingfors	–	–	2 375	99,0
Kiinteistö Oy Eteläkauppatori 4 Holding	FI 2487354-3	Helsingfors	–	–	2 375	99,0
Kiinteistö Oy Satakansa Holding	FI 2487371-1	Helsingfors	–	–	2 375	99,0
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Sibeliuksenkatu 2 Holding	FI 2487357-8	Helsingfors	–	–	2 375	99,0
Kiinteistö Oy Itäpuisto 7	FI 2487377-0	Helsingfors	–	–	7 728	99,0
Kiinteistö Oy Itäpuisto 9	FI 2487376-2	Helsingfors	–	–	2 811	99,0
Kiinteistö Oy Eteläkauppatori 4	FI 2487378-9	Helsingfors	–	–	3 088	99,0
Kiinteistö Oy Porin Itäpuisto 11	FI 2487382-6	Helsingfors	–	–	5 700	99,0
Kiinteistö Oy Itäpuiston Paikoitus	FI 2487384-2	Helsingfors	–	–	5 700	99,0
AEVS Smörkniven AB	556763-0412	Stockholm	10 000	100,0	10 000	100,0
Handelsfastigheter i Sundsvall AB	556796-5560	Stockholm	1 000	95,5	1 000	95,5
REIF I B.V.	NL 34304819	Amsterdam	–	–	171	99,0
AEVS Big B. AB	556745-7410	Stockholm	–	–	100 000	99,3
AEVS Gräslöken AB	556818-1191	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
AEVS Finkviken AB	556840-5269	Stockholm	1 000	95,5	1 000	95,5
AEVS City Center 2 AB	556840-8511	Stockholm	–	–	2 000	99,0
Norse Malmö AB	556704-6007	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Granada Fastigheter Aktiebolag	556490-1618	Stockholm	20 000	100,0	20 000	100,0
Fastighetsbolaget Skyline Handelsbolag	916762-4387	Stockholm	*)	100,0	*)	100,0
Fastighets AB Gumsbacken 6	556785-4723	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
AEVS Drainpipe AB	556905-0767	Stockholm	100 000	100,0	100 000	100,0
AEVS Hall AB	556904-8001	Stockholm	100 000	97,0	100 000	97,0
AEVS Traversvagnen AB	556792-3908	Stockholm	100 000	95,5	100 000	95,5
AEVS Räfsa AB	556927-5992	Stockholm	1 000	95,5	1 000	95,5
AEVS Vattenslang AB	556927-3146	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0

*) Uppgift ej tillämpligt för handelsbolag
Avser koncernens totala ägarandel

Koncernens affärsmodell bygger på att investeringar i fastighetsbolag om möjligt sker tillsammans med externa innehavare utan bestämmande inflytande med innehav om normalt 1 - 5 % av aktierna i bolagen ifråga. Dotterbolagen är primärt finansierade med banklån och aktieägarlån, där innehavare utan bestämmande inflytandes andel av aktieägarlånen i samtliga fall understiger aktieägandet. Innehav utan bestämmande inflytande om maximalt 5 % förekommer i 2 (5) av koncernens dotterbolag. Innehavare utan bestämmande inflytandes sammanlagda ägande svarar för cirka 2,9 % (1,9 %) av koncernens redovisade värden av fastigheter. Av årets resultat om -24 056 (-10 167) TEUR hänför sig -323 (14) TEUR till innehav utan bestämmande inflytande, d.v.s. 1 %. Eftersom innehav utan bestämmande inflytande är fördelat över 2 av koncernens dotterbolag och inget enskilt innehav utan bestämmande inflytande bedöms som väsentligt lämnas ingen specifikation av tillgångar, skulder och resultat för enskilda innehav utan bestämmande inflytande.

Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen

Finansiell riskhantering

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

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

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

Finansieringsrisk

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

Tillgänglig likviditet	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Obundna bankmedel	6 547	9 511
Likviditetsreserv	**6 547**	**9 511**

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 79 004 (197 197) 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

2022-12-31	2023	2024	2025	2026	2027 or later	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån[1)]	2 921	76 533	–	–	–	79 454
Lån från moderbolag	–	–	–	–	37 860	37 860
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	962	962
Leasingskulder[2)]	36	38	40	43	260	417
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån	3 838	2 864	–	–	–	6 702
Lån från moderbolag	3 029	3 029	3 029	3 029	3 029	15 145
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	77	77	77	77	77	385
Ränteswappar	-878	-730	–	–	–	-1 608
Leasingskulder[2)]	26	24	22	19	51	143
	9 049	**81 835**	**3 168**	**3 168**	**42 239**	**139 460**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	233					233
Upplupna kostnader	1 852					1 852
Skatteskulder	89					89
Övriga skulder	1 223					1 223
	3 396	–	–	–	–	**3 396**
Totalt	**12 445**	**81 835**	**3 168**	**3 168**	**42 239**	**142 856**

2021-12-31	2022	2023	2024	2025	2026 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån[1)]	9 485	5 460	183 002	–	–	197 947
Lån från moderbolag	–	–	–	–	103 546	103 546
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	1 399	1 399
Leasingskulder[2)]	80	0	0	0	6	87
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån	4 596	4 335	3 053	–	–	11 984
Lån från moderbolag	8 284	8 284	8 284	8 284	8 284	41 419
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	112	112	112	112	112	559
Ränteswappar	-167	-161	-114	–	–	-442
Leasingskulder[2)]	4	0	0	0	3	9
	22 394	**18 030**	**194 337**	**8 396**	**113 351**	**356 508**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	310					310
Upplupna kostnader	2 817					2 817
Skatteskulder	74					74
Övriga skulder	2 815					2 815
	6 015	**–**	**–**	**–**	**–**	**6 015**
Totalt	**28 409**	**18 030**	**194 337**	**8 396**	**113 351**	**362 523**

[1)] inkluderar ej förutbetalda lånekostnader
[2)] inkluderar ej diskonterade tomträttsavgälder på 4 975 (13 587) TEUR. Koncernen innehar 4 (14) stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 315 (650) 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 79 004 (197 197) TEUR har totalt 12 384 (37 436) TEUR räntesäkrats med ränteswappar. Därutöver finns capar med ett nominellt värde om 47 059 (115 735) 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 0,8 (0,4) år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var 2,57 (2,2) % 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 0,2 (1,6) MEUR.

Valutarisk

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

Elprisrisk

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

Per årsskiftet uppgick totala elkostnaderna till 673 (1 062) TEUR varav 276 (294) 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

	2022-12-31		2021-12-31	
		Varav nedskrivna		Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	1	–	352	–
Förfallna 0 - 30 dagar	25	–	32	–
Förfallna 31 - 90 dagar	–	–	4	0
Förfallna 91 - 180 dagar	1 715	-1 371	2 147	-1 668
Summa kundfordringar	**1 742**	**-1 371**	**2 535**	**-1 668**
Rapporterade kundfordringar		**371**		**867**

	2022-12-31	2021-12-31
Osäkra fordringar vid årets början	-1 668	-90
Reservering för befarade kundförluster	-488	-1 668
Återvunna kundförluster	175	–
Konstaterade förluster	473	90
Balanser i avyttrade bolag	10	–
Omräkningsdifferenser	127	–
Osäkra fordringar vid årets slut	**-1 371**	**-1 668**

Förväntade förluster är mycket låga, vilket styrks av historik.

Finansiell kredit- och motpartsrisk

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

Redovisade derivattillgångar i balansräkningen uppgår till 2 013 (28) TEUR och derivatskulder till 0 (29) TEUR. Dessa belopp kan inte kvittas i händelse av att en av parterna i avtalen inta kan reglera sina åtaganden.

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Ränteswappar	2 013	28		
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde				
Andra långfristiga fordringar			2 215	3 374
Kundfordringar			371	867
Upplupna intäkter			205	179
Övriga fordringar			336	477
Likvida medel			6 547	9 511
Summa finansiella tillgångar	**2 013**	**28**	**9 673**	**14 408**

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde				
Ränteswappar	–	29		
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde				
Långfristiga skulder till kreditinstitut			75 901	191 653
Skulder till moderbolag			37 860	103 546
Långfristiga aktieägarlån från ägare av innehav utan bestämmande inflytande			962	1 399
Långfristiga leasingskulder			5 356	13 594
Övriga skulder, långfristiga			–	790
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			3 104	5 544
Leverantörsskulder			233	310
Kortfristiga leasingskulder			36	80
Upplupna kostnader			1 852	2 817
Övriga skulder, kortfristiga			879	59
Summa finansiella skulder	**–**	**29**	**126 182**	**319 791**

Verkligt värde för finansiella instrument

Poster som värderas till verkligt värde i balansräkningen

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

Poster som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen

Verkligt värde för banklån har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för banklånen uppgick per den 31 december 2022 till 79 454 (197 947) 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 2022-12-31	Uppskjuten skattefordran 2021-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2021-12-31	Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-) 2022-12-31	Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-) 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	-7 670	-10 635	-7 670	-10 635
Derivat	–	6	-415	-6	-415	0
Osäkra kundfordringar	282	347	–	–	282	347
Underskottsavdrag	3 699	5 252	–	–	3 699	5 252
Hyresrabatter	–	–	-456	-538	-456	-538
Övriga poster	–	0	–	-29	–	-29
Skattefordringar/-skulder	**3 981**	**5 604**	**-8 541**	**-11 208**	**-4 560**	**-5 603**
Skattefordringar/-skulder, netto	**3 981**	**5 604**	**-8 541**	**-11 208**	**-4 560**	**-5 603**

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

Ej redovisade underskottsavdrag i koncernen uppgår till 20 658 (31 586) TEUR. Av de ej redovisade underskottsavdragen hänför sig 26 % (80 %) till de finska dotterbolagen. Underskott i Finland kan utnyttjas inom 10 år. Återstående förfallotid för balansen av ej aktiverade underskott i Finland är 10 år för 13 %, 9 år för 23 %, 8 år för 3 %, 7 år för 4 %, 6 år för 2 %, 5 år för 2 %, 4 år för 8 %, 3 år för 14 %, 2 år för 14 % och 1 år för 17 %.

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

Ej redovisade underskottsavdrag i moderbolaget uppgår till 3 582 (1 352) TEUR.

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Mervärdesskattefordran	106	1 179
Fordran på innehavare utan bestämmande inflytande	319	412
Övriga fordringar	145	283
	570	**1 874**
Moderbolaget		
Mervärdesskattefordran	–	5
	–	**5**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Upplupna ränteintäkter	36	–
Upplupna intäkter	205	179
Hyresrabatter avseende framtida perioder	201	219
Övriga förutbetalda kostnader	153	385
	595	**783**
Moderbolaget		
Övriga förutbetalda kostnader	8	11
	8	**11**

Not 18 Eget kapital

Moderbolaget har Stamaktier och varje Stamaktie berättigar till en röst.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier	6 500
Totalt antal aktier	6 500

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutit från ägarna.

Omräkningsreserv

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

Balanserade vinstmedel

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

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -31 465 130 EUR, balanserat resultat 63 093 287 EUR, totalt fritt eget kapital 31 628 157 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	31 628 157
Summa	**31 628 157**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	1 580	1 927
Upplupna projektkostnader	169	679
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	666	1 051
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	9 650	15 635
Upplupna räntekostnader, innehavare utan bestämmande inflytande	192	177
Upplupna driftskostnader	166	353
Upplupna revisionskostnader	56	84
Upplupna redovisningskostnader	4	9
Upplupna juridiska kostnader	–	3
Upplupna tomträttsavgälder	546	625
Hyresstöd avseende framtida perioder	201	237
Övriga poster	912	1 065
	14 142	**21 844**
Moderbolaget		
Upplupna revisionskostnader	27	52
Upplupna redovisningskostnader	2	2
Upplupna juridiska kostnader	–	3
Övriga poster	224	7
	253	**64**

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Mervärdesskatteskuld	344	1 966
Depositioner från hyresgäster	6	57
Övriga skulder	870	2
	1 220	**2 025**
Moderbolaget		
Mervärdesskatteskuld	8	5
	8	**5**

Not 21 Ställda säkerhet och eventualförpliktelser

Koncern	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	94 587	327 608
Aktier och andelar i dotterbolag	32 204	–
Bankräkningar	5 536	8 715
Derivat	2 013	28
Säkerhetsöverlåtelse	16 175	18 578
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Moderbolaget	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	33 409	7 637
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Närståenderelationer

Följande bolag ingår i begreppet koncernbolag i koncernens rapportering: Sveafastigheter Fersen II S.à r.l. B 200.405 (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 1 324 (0) TEUR till AEVS Fersen II AB. Utöver moderbolagets kostnader har dotterbolag kostnader avseende förvaltningsarvode till AEVS Fersen II AB om 598 (1 262) TEUR.

Koncern	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Resultatposter från koncernbolag		
Räntekostnader till moderbolag	4 405	8 399
Skulder till koncernbolag		
Skulder till moderbolag	37 860	103 546
Ränteskulder till moderbolag	9 650	15 635
	47 510	**119 181**

Moderbolaget	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Resultatposter från koncernbolag		
Intäkter från koncernföretag	161	321
Koncernbidrag erhållna	–	880
	161	**1 201**
Fordringar hos koncernbolag		
Fordringar hos koncernbolag	7	537
	7	**537**
Skulder till koncernbolag		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	2 013	5
	2 013	**5**

Not 23 Upplysningar till kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Koncernen		
Erhållen ränta	44	3
Erlagd ränta	-3 960	-8 449
Moderbolaget		
Erhållen ränta	–	–
Erlagd ränta	0	0

Information avseende leasingavtal		
Koncernen		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-535	-776

Likvida medel

Koncernen och moderbolaget
Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Koncernen		
Avskrivningar av inventarier och nyttjanderättstillgångar	105	90
Orealiserade kurseffekter	2 509	215
Amortering förutbetalda lånekostnader	300	300
Förändring av räntefordringar	-38	–
Förändring av ränteskulder	4 161	5 990
Periodiserade hyresrabatter	211	255
Periodiserade hyresstöd	-18	-22
Nedskrivning av fordringar	66	–
Periodiserade uthyrningsarvoden	7	34
	7 302	**6 863**
Moderbolaget		
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	29 014	19 296
Orealiserade kurseffekter	12	2
	29 026	**19 297**

Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Koncernen		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Innehav utan bestämmande inflytande	71	–
Summa skulder	**71**	**–**
Köpeskilling	**71**	**–**
Avgår: Ej likvidreglerad post	-1	–
Utbetald köpeskilling	**70**	**–**
Påverkan på likvida medel	**70**	**–**

Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Koncernen		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	133 087	17 079
Inventarier	183	–
Nyttjanderättstillgångar	8 100	2 006
Uppskjutna skattefordringar	4	–
Andra långfristiga fordringar	738	496
Rörelsefordringar	822	57
Likvida medel	1 305	20
Summa tillgångar	**144 240**	**19 657**
Långfristiga räntebärande skulder	-8 101	-2 006
Uppskjutna skatteskulder	77	-83
Övriga långfristiga skulder	-786	–
Kortfristiga rörelseskulder	-1 982	-406
Summa skulder	**-10 792**	**-2 495**
Nettovinst/-förlust från avyttringar	-2 164	233
Försäljningspris	**131 284**	**17 395**
Avgår: Ej likvidreglerad post	824	–
Erhållen köpeskilling	**132 109**	**17 395**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-1 305	-20
Påverkan på likvida medel	**130 804**	**17 375**

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

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

2021-12-31	Skulder till kredit-institut	Skulder till moder-bolag	Aktieägar-lån från innehavare utan bestäm. Inflytande	Leasing skulder	Derivat	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	216 803	103 546	1 417	16 156	658	866	339 446
Kassaflöden							
Upptagna lån	–		–		–	7	7
Amorteringar	-17 789		–	-38	–	-83	-17 910
Förändringar som inte medför betalningar							
Balanser i avyttrade bolag	–		–	-2 006		–	-2 006
Marknadsvärderingar					-627		-627
Periodiserade lånekostnader	300						300
Omvärdering				-452			-452
Omföring kort del av långfristigt lån	–			67		–	67
Kurseffekter	-2 117		-18	-53	-3	–	-2 191
Vid årets utgång	**197 197**	**103 546**	**1 399**	**13 674**	**29**	**790**	**316 633**

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

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

Stockholm den 2 april 2023

Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Stockholm den 2 april 2023

Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot

Emil Hagelgasson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Stockholm den 2 april 2023

Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 så som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sveafastigheter Fersen II AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 6 april 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor