

Styrelsen för

# Sveafastigheter Fersen II AB

Org nr 559032-6012

får härmed upprätta

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

Undertecknad, styrelseledamot i Sveafastigheter Fersen II AB intygar, dels att denna kopia överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 26 april 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 30 april, 2024

  
Annika Fridolf

Styrelsen för

# Sveafastigheter Fersen II AB

Org nr 559032-6012

får härmed upprätta

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

## Förvaltningsberättelse

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

### Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

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

Definitioner: se not 24

### Verksamheten

#### Koncernen

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

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Sveafastigheter Fersen II AB med säte i Stockholm samt 19 dotterbolag. Bolaget ägs till 100% av Sveafastigheter Fersen II S.å r.l. B 200.405.

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

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

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

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

Moderbolaget

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

Resultat

Koncernen

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

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

*Driftsöverskott*

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

*Förvaltningsresultat*

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

*Fastigheternas marknadsvärde*

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

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

*Skatt*

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

*Årets resultat*

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

Moderbolaget

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

Kassaflöde

Koncernen

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

## Investeringar

### Koncernen

#### *Förvärv under året*

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

#### *Avyttringar under året*

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

## Finansiering

### Koncernen

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

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

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet av räntederivaten till 1,1 (2,0) MEUR.

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

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

### Moderbolaget

Soliditeten uppgick till 91,7 (93,3) %. Moderbolagets likvida medel var 0,4 (0,5) MEUR.

## Hållbarhet

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

## Medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda under året.

## Möjligheter och risker

### *Fastighetsvärden*

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

### Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

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

### Förväntningar avseende framtida utveckling

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

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

### Förslag till disposition av bolagets resultat

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

Balanseras i ny räkning		<u>27 701 592</u>
	<b>Summa</b>	<b>27 701 592</b>

## Resultaträkning - koncernen

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

## Rapport över totalresultat - koncernen

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

## Balansräkning - koncernen

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

## Balansräkning - koncernen

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

## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i TEUR

2022-01-01 - 2022-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
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
<b>Vid årets utgång</b>	<b>7</b>	<b>118 348</b>	<b>-8 201</b>	<b>-83 396</b>	<b>26 757</b>	<b>78</b>	<b>26 835</b>

2023-01-01 - 2023-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Vid årets ingång	7	118 348	-8 201	-83 396	26 757	78	26 835
Årets resultat				-4 137	-4 137	-117	-4 254
Årets övrigt totalresultat			267		267	-4	263
Årets totalresultat	-	-	267	-4 137	-3 870	-121	-3 990
Utdelning				-	-	-18	-18
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				0	0	0	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>7</b>	<b>118 348</b>	<b>-7 934</b>	<b>-87 533</b>	<b>22 887</b>	<b>-60</b>	<b>22 827</b>

Eget kapital se vidare not 18.

## Kassaflödesanalys - koncernen

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

2024050313675

## Resultaträkning - moderbolaget

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

## Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-3 927	-31 465
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-3 927</b>	<b>-31 465</b>

## Balansräkning - moderbolaget

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

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TEUR

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

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

Eget kapital, se vidare not 18.

## Kassaflödesanalys - moderbolaget

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

## Noter

Belopp i TEUR om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

### 1. Grunder för redovisningen

#### 1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

#### 1.2 Värderingsgrunder

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

#### 1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

#### 1.4 Klassificering

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

### 2. Bedömningar och uppskattningar

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

### 3. Ändrade redovisningsprinciper

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

#### 3.1 IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter

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

#### 3.2 IAS 12 – Inkomstskatter

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

### 4. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.

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

### 5. Konsolideringsprinciper

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

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

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

## 6. Intäkter

### 6.1 Hyres- och serviceintäkter

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

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

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

### 6.2 Offentliga bidrag

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

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

## 7. Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt valutakursvinster. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån från kreditinstitut, aktieägarlån, derivat och leasingkulder samt valutakursförluster.

Säkringsredovisning tillämpas inte.

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

## 8. Skatter

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

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

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

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

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

## 9. Förvaltningsfastigheter

### 9.1 Definition och värdering

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

Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

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

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

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

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

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

### 9.2 Tillkommande utgifter

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

### 9.3 Intäkter från fastighetsförsäljning

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

## 10. Leasing

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

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

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

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

## 11. Finansiella instrument

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

### 11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

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

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

### 11.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

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

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

### 11.4 Andra finansiella skulder

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

## 12. Nedskrivningar

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

### 12.1 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

### 12.2 Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar, övriga fordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från motparten förväntas erhållas. Notera dock att återföring av nedskrivning ej kan ske avseende goodwill.

## 13. Eget kapital

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

## 14. Närstående parter

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

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

## 15. Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### 15.1 Klassificering och uppställningsformer

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

### 15.2 Dotter- och intressebolag

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

### 15.3 Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

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

### 15.4 Skatter

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

### 15.5 Koncernbidrag

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

### 15.6 Leasade tillgångar

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

**Förvaltningsfastigheter**

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

**Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt**

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

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

Not 3 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

**Koncernen**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Intäkter per väsentligt intäktsslag</b>		
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten, bostäder	—	27
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	12 562	16 556
Serviceintäkter	663	1 389
<b>Total</b>	<b>13 225</b>	<b>17 973</b>

Hysesavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hysesavtalen avseende lokaler är mellan 1 - 20 år. 27,3 % av hyresavtalen är mellan 10 - 20 år och uppgår till 36,4 % av hyrestocken. En del av hyresavtalen i Finland är tillsvidareavtal med 3 månaders uppsägning. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika verksamheter. Hyran är oftast indexreglerad, som tillägg i bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt.

## Förfallostruktur kontrakterad hyra

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

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

## Redovisning av könsfördelning i bolagsledning

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

Ledande befattningshavares ersättningar  
(Styrelseledamöter)

## Moderbolag

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

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

### Ledande befattningshavares förmåner

#### Koncern och moderbolag

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämman beslut. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Fersen II AB, org. nr 559010-7164. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen II AB, om 622 (1 922) TEUR för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare.

### Avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

### Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	96	167
<i>Andra revisionsbyråer</i>		
Andra uppdrag	3	37
	<u>99</u>	<u>204</u>
<b>Moderbolaget</b>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	55	70
<i>Andra revisionsbyråer</i>		
Andra uppdrag	3	37
	<u>59</u>	<u>107</u>

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.

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

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

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

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

Not 8 Finansnetto

Koncernen

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

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring, derivat	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>						
- Ränteintäkter	106	82				
- Övriga finansiella intäkter	–	912				
- Nedskrivning av fordringar			–	-66		
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>						
- Räntekostnader, banklån			-4 335	-3 104		
- Räntekostnader, aktieägarlån			-3 071	-4 405		
- Räntekostnader, lån från innehav utan bestämmande inflytande			-76	-89		
- Räntekostnader, övriga			-12	-6		
- Räntekostnader, leasingskulder			-253	-458		
- Övriga finansiella kostnader			-387	-458		
<b>Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet</b>						
- Räntederivat			1 403	-59	-906	2 109
- Valutakursvinster/-förluster	939	1 799	-784	-4 311		
<b>Totalt</b>	<b>1 044</b>	<b>2 793</b>	<b>-7 515</b>	<b>-12 956</b>	<b>-906</b>	<b>2 109</b>

Moderbolaget

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

## Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

## Koncernen

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

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

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

Moderbolaget

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

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

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

## Koncernen

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</b>		
Realiserade värdeförändringar	-716	-2 094
Orealiserade värdeförändringar	-4 104	-22 009
	<b>-4 820</b>	<b>-24 103</b>
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter</b>		
Vid årets början	152 575	315 676
Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1)</sup>	2 325	5 273
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-2 089	-133 097
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet <sup>2)</sup>	-4 104	-22 009
Omräkningsdifferenser	309	-13 268
Omklassificering till inventarier	-14	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>149 003</b>	<b>152 575</b>

<sup>1)</sup>Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad, aktiverade komponentbyten samt tillskapade nya komponenter.

<sup>2)</sup>Orealiserade värdeförändringar under året hänförliga till förvaltningsfastigheter som ägs vid årets slut uppgår till -4 100 (-9 899) TEUR.

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

**Verkligt värde**

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

**Värderingsprocess**

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

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

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

### Värderingsteknik

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

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

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

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

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, 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

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

**Känslighetsanalys, fastighetsvärdering**  
Väsentliga icke observerbara indata

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

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

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

**Känslighetsanalys, fastighetsvärdering**  
Väsentliga icke observerbara indata

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

Not 11 Inventarier

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

Not 12 Leasing

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

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	
	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
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 975</b>	<b>417</b>

## Leasingskulder

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

<sup>1)</sup>Avser odiskonterade kassaflöden fram till nästa omförhandling av respektive tomträttsavtal. Tomträttsavtal har evighetskapitaliserats i balansräkningen.

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

## Not 13 Andelar i koncernbolag

## Moderbolaget

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

## Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

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

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

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

\*) Uppgift ej tillämpligt för handelsbolag  
Avser koncernens totala ägarandel

Koncernens affärsmodell bygger på att investeringar i fastighetsbolag om möjligt sker tillsammans med externa innehavare utan bestämmande inflytande med innehav om normalt 1 - 5 % av aktierna i bolagen ifråga. Dotterbolagen är primärt finansierade med banklån och aktieägarlån, där innehavare utan bestämmande inflytandes andel av aktieägarlånen i samtliga fall understiger aktieägandet. Innehav utan bestämmande inflytande om maximalt 5 % förekommer i 2 (2) av koncernens dotterbolag. Innehavare utan bestämmande inflytandes sammanlagda ägande svarar för cirka 2,9 % (2,9 %) av koncernens redovisade värden av fastigheter. Av årets resultat om -4 254 (-24 056) TEUR hänför sig -117 (-323) TEUR till innehav utan bestämmande inflytande, d.v.s. 3 %. Eftersom innehav utan bestämmande inflytande är fördelat över 2 av koncernens dotterbolag och inget enskilt innehav utan bestämmande inflytande bedöms som väsentligt lämnas ingen specifikation av tillgångar, skulder och resultat för enskilda innehav utan bestämmande inflytande.

## Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen**Finansiell riskhantering**

Hantering 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.

<b>Tillgänglig likviditet</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Obundna bankmedel	4 989	6 547
<b>Likviditetsreserv</b>	<b>4 989</b>	<b>6 547</b>

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 74 956 (79 004) TEUR. Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan. I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar. Vid beräkningen av framtida räntebetalningar på lån som löper med rörlig ränta har per balansdagen aktuella swapräntekurvor använts

2024050313688

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

2022-12-31	2023	2024	2025	2026	2027 och senare	Summa
<b>Räntebärande skulder</b>						
Banklån <sup>1)</sup>	2 921	76 533	–	–	–	79 454
Lån från moderbolag	–	–	–	–	37 860	37 860
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	962	962
Leasingskulder <sup>2)</sup>	36	38	40	43	260	417
<b>Prognostiserade räntebetalningar</b>						
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 <sup>2)</sup>	26	24	22	19	51	142
	<b>9 049</b>	<b>81 835</b>	<b>3 168</b>	<b>3 168</b>	<b>42 239</b>	<b>139 459</b>
<b>Ej räntebärande skulder</b>						
Leverantörsskulder	233					233
Upplupna kostnader	1 852					1 852
Skatteskulder	89					89
Övriga skulder	1 223					1 223
	<b>3 396</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 396</b>
<b>Totalt</b>	<b>12 445</b>	<b>81 835</b>	<b>3 168</b>	<b>3 168</b>	<b>42 239</b>	<b>142 855</b>

<sup>1)</sup> inkluderar ej förutbetalda lånekostnader

<sup>2)</sup> inkluderar ej diskonterade tomträttsavgälder på 4 539 (4 975) TEUR. Koncernen innehar 3 (4) stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 300 (315) TEUR. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv. Se vidare not 12.

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

### Ränterisk

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswapavtal och räntecapavtal med banken där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen extern låneskuld med rörlig ränta om 74 956 (79 004) TEUR har totalt 12 082 (12 384) TEUR räntesäkrats med ränteswappar. Därutöver finns capar med ett nominellt värde om 45 912 (47 059) TEUR. Säkringsredovisning tillämpas inte, utan all orealiserad värdeförändring på derivaten redovisas i resultatet som "Värdeförändring derivat". Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår till 0,5 (0,8) år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var 4,04 (2,57) % inklusive effekter av räntederivat. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med 1%-enhet skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med 0,9 (0,2) MEUR.

### Valutarisk

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

### Elprisrisk

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

Per årsskiftet uppgick totala elkostnaderna till 292 (673) TEUR, varav 230 (276) TEUR vidarefakturerats till hyresgäster. Koncernen har erhållit elstöd om 71 (0) TEUR, varav 67 (0) TEUR vidarefakturerats till hyresgäster.

### Kredit- och motpartsrisk

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

### Aldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2023-12-31		2022-12-31	
		Varav nedskrivna		Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	55	–	1	–
Förfallna 0 - 30 dagar	–	–	25	–
Förfallna 91 - 180 dagar	25	-20	1 715	-1 371
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>80</b>	<b>-20</b>	<b>1 742</b>	<b>-1 371</b>
<b>Rapporterade kundfordringar</b>		<b>60</b>		<b>371</b>
	<u>2023-12-31</u>		<u>2022-12-31</u>	
Osäkra fordringar vid årets början		-1 371		-1 668
Reservering för befarade kundförluster		-46		-488
Återvunna kundförluster		3		175
Konstaterade förluster		1 354		473
Balanser i avyttrade bolag		–		10
Omräkningsdifferenser		40		127
<b>Osäkra fordringar vid årets slut</b>		<b>-20</b>		<b>-1 371</b>

Förväntade förluster är mycket låga, vilket styrks av historik.



## Verkligt värde för finansiella instrument

### Poster som värderas till verkligt värde i balansräkningen

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

### Poster som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen

Verkligt värde för banklån har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för banklånen uppgick per den 31 december 2023 till 75 105 (79 454) TEUR. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har estimerats utifrån koncernens aktuella uppgifter om spreadar från senaste gjorda transaktionerna och som därför tillhör nivå 3 i verklig värdehierarki.

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

## Not 15 Uppskjuten skatt

### Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-)	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	-7 685	-7 670	-7 685	-7 670
Derivat	–	–	-223	-415	-223	-415
Osäkra kundfordringar	4	282	–	–	4	282
Underskottsavdrag	3 421	3 699	–	–	3 421	3 699
Hysesrabatter	–	–	-419	-456	-419	-456
Leasing	2	–	–	–	2	–
Skattefordringar/-skulder	<b>3 427</b>	<b>3 981</b>	<b>-8 328</b>	<b>-8 541</b>	<b>-4 901</b>	<b>-4 560</b>
<b>Skattefordringar/-skulder, netto</b>	<b>3 427</b>	<b>3 981</b>	<b>-8 328</b>	<b>-8 541</b>	<b>-4 901</b>	<b>-4 560</b>

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

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

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

Ej redovisade underskottsavdrag i moderbolaget uppgår till 3 924 (3 582) TEUR.

## Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Mervärdesskattfordran	313	106
Aktuell skattfordran	42	–
Fordran på innehavare utan bestämmande inflytande	300	319
Övriga fordringar	27	145
	<b>681</b>	<b>570</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Övriga fordringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Upplupna ränteintäkter	–	36
Upplupna intäkter	299	205
Hysesrabatter avseende framtida perioder	202	201
Övriga förutbetalda kostnader	142	153
	<b>642</b>	<b>595</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Övriga förutbetalda kostnader	–	8
	<b>–</b>	<b>8</b>

## Not 18 Eget kapital

Moderbolaget har Stamaktier och varje Stamaktie berättigar till en röst.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier	6 500
Totalt antal aktier	6 500

## Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutit från ägarna.

## Omräkningsreserv

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

## Balanserade vinstmedel

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

**Förslag till disposition av bolagets resultat**

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

Balanseras i ny räkning		27 701 592
	<b>Summa</b>	<b>27 701 592</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Mervärdesskatteskuld	480	344
Depositioner från hyresgäster	-	6
Övriga skulder	8	870
	<b>487</b>	<b>1 220</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Mervärdesskatteskuld	6	8
Övriga skulder	8	-
	<b>14</b>	<b>8</b>

## Not 21 Ställda säkerhet och eventalförpliktelser

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

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	29 809	33 409
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Not 22 Transaktioner med närstående

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

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

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Intäkter från koncernföretag	143	161
	<b>143</b>	<b>161</b>
<i>Fordringar hos koncernbolag</i>		
Fordringar hos koncernbolag	-	7
	<b>-</b>	<b>7</b>
<i>Skulder till koncernbolag</i>		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	2 468	2 013
	<b>2 468</b>	<b>2 013</b>

Not 23 Upplysningar till kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Information avseende leasingavtal</b>		
<i>Koncernen</i>		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-288	-535

**Likvida medel**

*Koncernen och moderbolaget*

Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.

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

**Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan**

*Koncernen*

**Förvärvade tillgångar och skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Innehav utan bestämmande inflytande	-	71
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>71</b>
<b>Köpeskillning</b>	<b>-</b>	<b>71</b>
Avgår: Ej likvidreglerad post	-	-1
<b>Utbetald köpeskillning</b>	<b>-</b>	<b>70</b>
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-</b>	<b>70</b>

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

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

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

2022-12-31	Skulder till kreditinstitut	Skulder till moderbolag	Aktieägarlån 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
<b>Kassaflöden</b>							
Amorteringar	-110 993	-21 303	-2	-77	–	-4	-132 378
<b>Förändringar som inte medför betalningar</b>							
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
<b>Vid årets utgång</b>	<b>79 004</b>	<b>37 860</b>	<b>962</b>	<b>5 392</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>123 218</b>

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

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

Stockholm den 21 mars 2024

  
Annika Fridolf  
Ordförande

Lucas Krupp  
Ledamot

  
Emil Haraldsson  
Ledamot

Jan Hannappel  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den **27/3 2024**

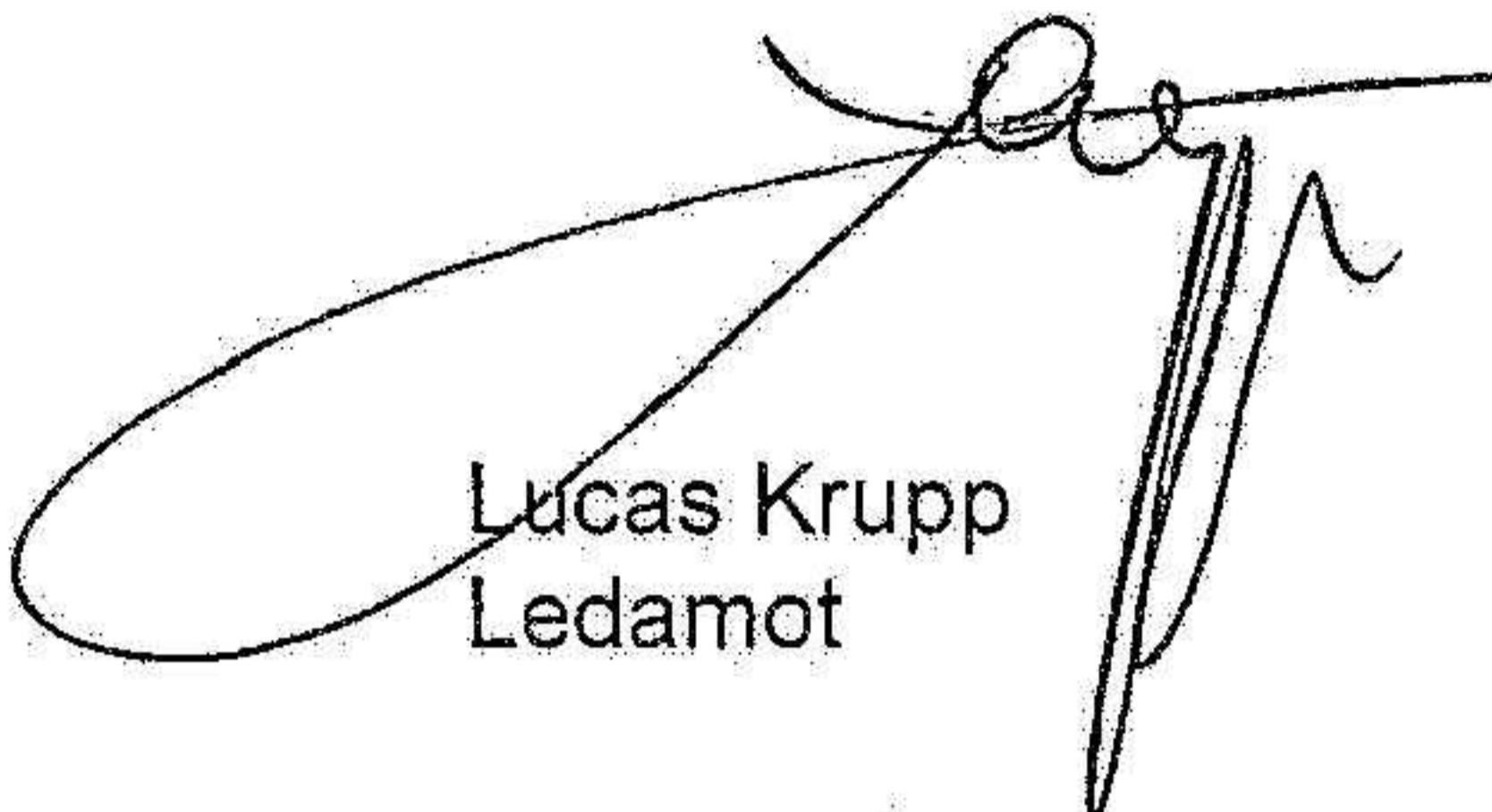
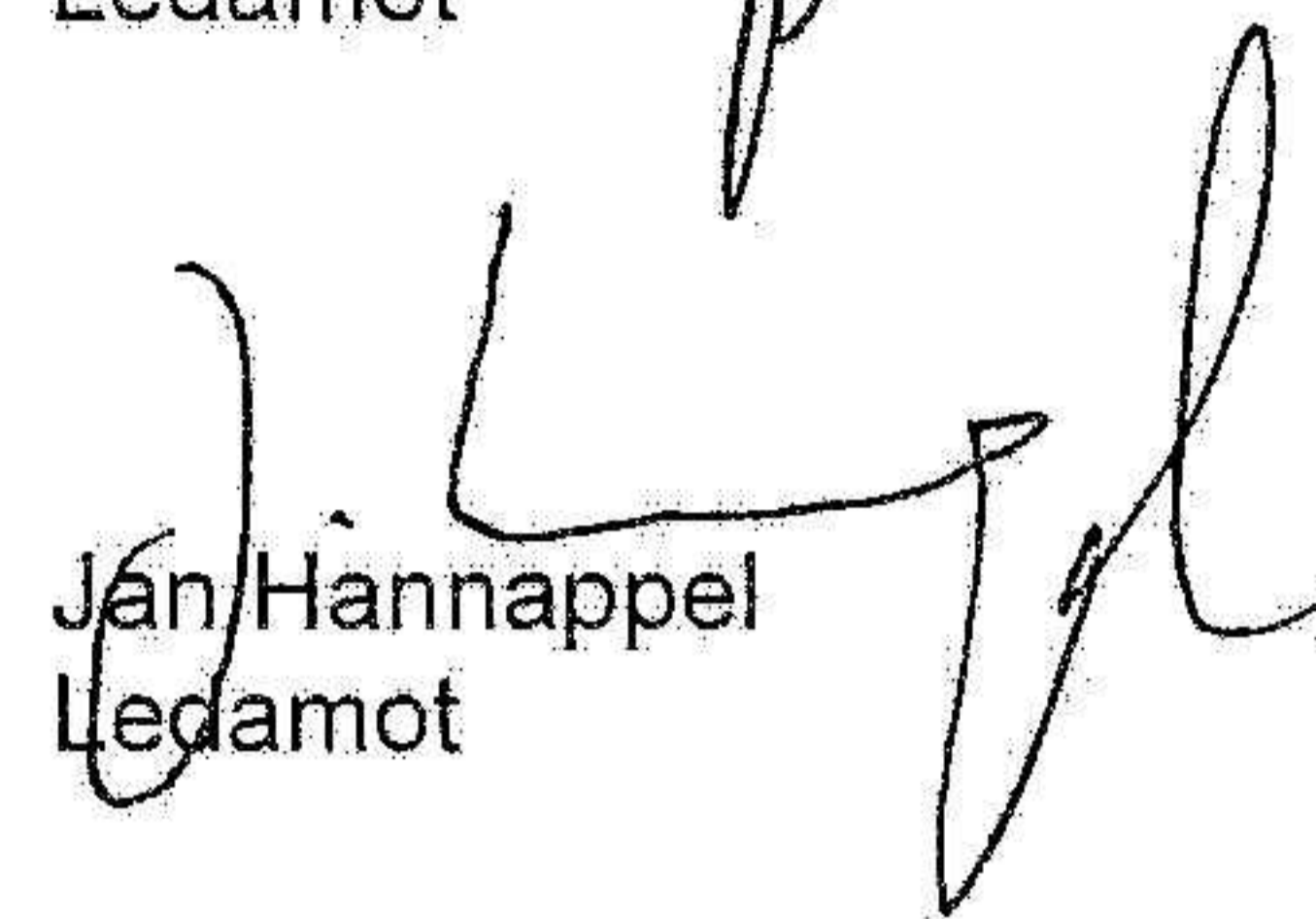
KPMG AB

  
Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

## Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

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

Stockholm den 21 mars 2024

Annika Fridolf  
OrdförandeLucas Krupp  
LedamotEmil Haraldsson  
LedamotJan Hannappel  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland

de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

Stockholm 2024-03-27

KPMG AB



Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor