

Styrelsen för

Sveafastigheter Fersen AB

Org nr 559017-0923

får härmed upprätta

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

Undertecknad, styrelseledamot i Sveafastigheter Fersen 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 AB

Org nr 559017-0923

får härmed upprätta

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

Förvaltningsberättelse

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

Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

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

Definitioner: se not 24

Verksamheten

Koncernen

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

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

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

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

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

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

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

Moderbolaget

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

Resultat

Koncernen

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

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

Driftsöverskott

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

Förvaltningsresultat

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

Fastigheternas marknadsvärde

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

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

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

Skatt

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

Årets resultat

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

Moderbolaget

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

KassaflödeKoncernen

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

InvesteringarKoncernen*Förvärv under året*

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

Avyttringar under året

Inga avyttringar har skett under 2023.

FinansieringKoncernen

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

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

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

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

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

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

Moderbolaget

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

Hållbarhet

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

Medarbetare

Koncernen har haft fem anställda under året, i Estland.

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms risken för höjda avkastningskrav vara den risk som är gemensam för underkoncernerna. Ytterligare faktorer såsom hyresutveckling, vakansgrad, kostnadsutveckling, 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 AB, org. nr 559016-6194. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen AB för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare. För vidare information se not 5.

Förväntningar avseende framtida utveckling

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

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

Förslag till disposition av bolagets resultat

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

Balanseras i ny räkning		3 641 290
	Summa	3 641 290

Resultaträkning - koncernen

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

Rapport över totalresultat - koncernen

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

Balansräkning - koncernen

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

Balansräkning - koncernen

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

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	6	31 018	1 033	-37 007	-4 951	621	-4 329	
Årets resultat				-11 817	-11 817	-123	-11 941	
Årets övrigt totalresultat			-949		-949	-2	-951	
Årets totalresultat	-	-	-949	-11 817	-12 766	-125	-12 891	
Erhållna aktieägartillskott		1 000		-	1 000	57	1 057	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-21	-21	-132	-153	
Vid årets utgång	6	32 018	84	-48 846	-16 738	421	-16 317	

2023-01-01 - 2023-12-31

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare						Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa			
Vid årets ingång	6	32 018	84	-48 846	-16 738	421	-16 317	
Årets resultat				-9 185	-9 185	-64	-9 249	
Årets övrigt totalresultat			-74		-74	-3	-77	
Årets totalresultat	-	-	-74	-9 185	-9 259	-67	-9 326	
Erhållna aktieägartillskott		5 000		0	5 000	20	5 020	
Vid årets utgång	6	37 018	10	-58 031	-20 997	374	-20 623	

Eget kapital se vidare not 18.

Kassaflödesanalys - koncernen

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

Resultaträkning - moderbolaget

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

Rapport över totalresultat - moderbolaget

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

Balansräkning - moderbolaget

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

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TEUR

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

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

Eget kapital, se vidare not 18

Kassaflödesanalys - moderbolaget

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

Noter

Belopp i TEUR om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

1.2 Värderingsgrunder

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

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

1.4 Klassificering

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

2. Bedömningar och uppskattningar

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

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 hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den periodbegränsningen föreligger. Huvuddelen av koncernens intäkter utgörs av hyresintäkter enligt IFRS 16.

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

6.2 Offentliga bidrag

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

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

7. Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

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

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

Säkringsredovisning tillämpas inte.

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

8. Skatter

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

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

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

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

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

9. Förvaltningsfastigheter

9.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är den enskilt största tillgångsposten i koncernen, vilken representerar över 90% av balansomslutningen. Koncernen definierar förvaltningsfastigheter som fastigheter som 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.

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 erlagga 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 leasingskulder i balansräkningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

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

Not 3 Händelser efter balansdagen

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

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Koncernen

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

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

Förfallostruktur kontrakterad hyra

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

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

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

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar

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

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

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

Ledande befattningshavares ersättningar (Styrelseledamöter)

Moderbolaget

	2023-01-01 2023-12-31			
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Annika Fridolf, Styrelsens ordförande	–	–	–	–
Emil Haraldsson	–	–	–	–
Lucas Krupp	–	–	–	–
Jan Hannappel	–	–	–	–
Total	–	–	–	–
	2022-01-01 2022-12-31			
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Annika Fridolf, Styrelsens ordförande	–	–	–	–
Emil Haraldsson	–	–	–	–
Lucas Krupp	–	–	–	–
Jan Hannappel	–	–	–	–
Total	–	–	–	–

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 AB, org. nr 559016-6194. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen AB, om 600 (1 373) TEUR för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare.

Avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Fastighetskostnader		
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	2 330	4 077
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	1 666	1 237
Fastighetskostnader	179	242
Övriga fastighetskostnader	1 374	1 665
Avskrivningar	79	118
	5 629	7 339
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	35	50
Förvaltningsarvode	600	1 373
Köpta tjänster och övriga kostnader	104	218
	738	1 641
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Moderbolaget		
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	35	50
Förvaltningsarvode	–	772
Köpta tjänster och övriga kostnader	104	218
	138	1 040

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

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

Moderbolaget

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

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

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

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

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

Moderbolaget

2023-01-01 2022-01-01
2023-12-31 2022-12-31

Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)

Årets skattekostnad, aktuell skatt

– –

Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)

Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag

– –
– –

Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget

– –

Avstämning av effektiv skatt

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		
Realiserade värdeförändringar	100	-124
Orealiserade värdeförändringar	-4 619	-7 225
	-4 520	-7 349
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter		
Vid årets början	105 746	194 511
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾	18	2 020
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	–	-80 739
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet ²⁾	-4 619	-7 225
Omräkningsdifferenser	57	-2 821
Redovisat värde vid årets slut	101 202	105 746

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

²⁾ Orealiserade värdeförändringar under året hänförliga till förvaltningsfastigheter som ägs vid årets slut uppgår till -4 619 (-11 015) TEUR.

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

Verkligt värde

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

Värderingsprocess

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

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

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

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

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

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

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

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

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

Not 11 Inventarier

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

Not 12 Leasing

	2023-01-01	2023-12-31
Nyttjanderättstillgångar		
Koncernen	Tomträtter	
Vid årets början		2 405
Omvärdering		-131
Redovisat värde vid årets slut		2 273
	2022-01-01	2022-12-31
Nyttjanderättstillgångar		
Koncernen	Tomträtter	
Vid årets början		7 525
Omvärdering		-961
Avyttringar		-77
Avyttring via bolag		-4 082
Redovisat värde vid årets slut		2 405

Leasingskulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden¹⁾		
Inom 1 år	103	100
1-2 år	106	103
2-3 år	109	106
3-4 år	112	109
> 4 år	5 714	6 409
Totala odiskonterade kassaflöden	6 143	6 825
Långfristiga leasingskulder	2 273	2 405
Summa leasingskulder	2 273	2 405

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

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

Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget

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

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

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

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 %		
AEVS Pasadena AB	556744-1059	Stockholm	10 000	97,0	10 000	97,0
AEVS Jove II AB	559017-8439	Stockholm	50 000	95,5	50 000	95,5
AEVS Pluto II AB	559017-8470	Stockholm	50 000	95,5	50 000	95,5
Söbra Ärikeskus Oü	EE 11372064	Tallin	1	97,0	1	97,0
AS Solaris Keskus	EE 10674030	Tallin	40 000	99,5	40 000	99,5

Avser koncernens totala ägarandel

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

Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen**Finansiell riskhantering**

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

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

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

Finansieringsrisk

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

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

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

2024050300640

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

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

¹⁾ inkluderar ej förutbetalda lånekostnader

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

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

Ränterisk

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

Valutarisk

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

Elprisrisk

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

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

Kredit- och motpartsrisk

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

Aldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

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

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

Förväntade förluster är mycket låga, vilket styrks av historik.

Finansiell kredit- och motpartsrisk

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

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

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Ränteswappar	685	1 319		
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde				
Andra långfristiga fordringar			368	649
Kundfordringar			315	309
Fordringar till moderbolaget			2 000	2 000
Upplupna intäkter			46	97
Övriga fordringar			234	495
Likvida medel			16 474	16 210
Summa finansiella tillgångar	685	1 319	19 438	19 760
	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde				
Långfristiga skulder till kreditinstitut			12 962	55 292
Skulder till moderbolaget			74 199	74 199
Långfristiga aktieägarlån från ägare av innehav utan bestämmande inflytande			521	520
Långfristiga leasingskulder			2 273	2 405
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			42 659	2 341
Leverantörsskulder			480	458
Upplupna kostnader			117	80
Övriga skulder, kortfristiga			648	1 114
Summa finansiella skulder	-	-	133 860	136 409

Verkligt värde för finansiella instrument

Poster som värderas till verkligt värde i balansräkningen

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

Poster som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen

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

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

Not 15 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		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	–	–	-1 284	-1 120	-1 284	-1 120
Derivat	–	–	-72	-113	-72	-113
Underskottsavdrag	642	520	–	–	642	520
Skattefordringar/-skulder	642	520	-1 356	-1 233	-715	-713
Skattefordringar/-skulder, netto	642	520	-1 356	-1 233	-715	-713

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

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

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

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

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

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

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 18 Eget kapital

Moderbolaget har Stamaktier och varje Stamaktie berättigar till en röst.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier	500
Totalt antal aktier	500

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutit från ägarna.

Omräkningsreserv

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

Balanserade vinstmedel

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

Förslag till disposition av bolagets resultat

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

Balanseras i ny räkning		3 641 290
	Summa	3 641 290

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 20 Övriga skulder

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	117 056	117 011
Aktier och andelar i dotterbolag	15 606	13 343
Bankräkningar	15 673	15 407
Derivat	685	1 319
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	15 765	13 365
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Närståenderelationer

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

Transaktioner

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

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Räntekostnader till moderbolag	5 977	6 278
<i>Fordringar hos koncernbolag</i>		
Fordringar hos moderbolag	2 000	2 000
<i>Skulder till koncernbolag</i>		
Skulder till moderbolag	74 199	74 199
Ränteskulder till moderbolag	8 814	7 837
	83 013	82 036
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Intäkter från koncernföretag	138	173
Utdelning från dotterbolag	–	200
Koncernbidrag erhållna	991	–
	1 129	373
<i>Fordringar hos koncernbolag</i>		
Fordringar hos moderbolag	2 000	2 000
Fordringar hos koncernbolag	991	–
	2 991	2 000
<i>Skulder till koncernbolag</i>		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	15 896	15 962
	15 896	15 962

Not 23 Upplysningar till kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
Information avseende leasingavtal	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-100	-154
Likvida medel		
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.		
	2023-01-01	2022-01-01
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar av inventarier	79	118
Periodiserade hyresrabatter	365	276
Periodiserade uthyrningsarvoden	–	21
	445	414

Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan **2023-12-31** **2022-12-31***Koncernen***Förvärvade tillgångar och skulder**

Innehav utan bestämmande inflytande	–	30
Summa skulder	–	30
Köpeskillning	–	30
Avgår: Ej likvidreglerad post	–	2
Utbetald köpeskillning	–	32
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–	–
Påverkan på likvida medel	–	32

Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan **2023-12-31** **2022-12-31***Koncernen***Avyttrade tillgångar och skulder**

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

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

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

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

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

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

48 (48)

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

Stockholm den 21 mars 2024


Annika Fridolf
Ordförande

Lucas Krupp
Ledamot


Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

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

KPMG AB




Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

48 (48)

Sveafastigheter Fersen AB
Organisationsnummer 559017-0923

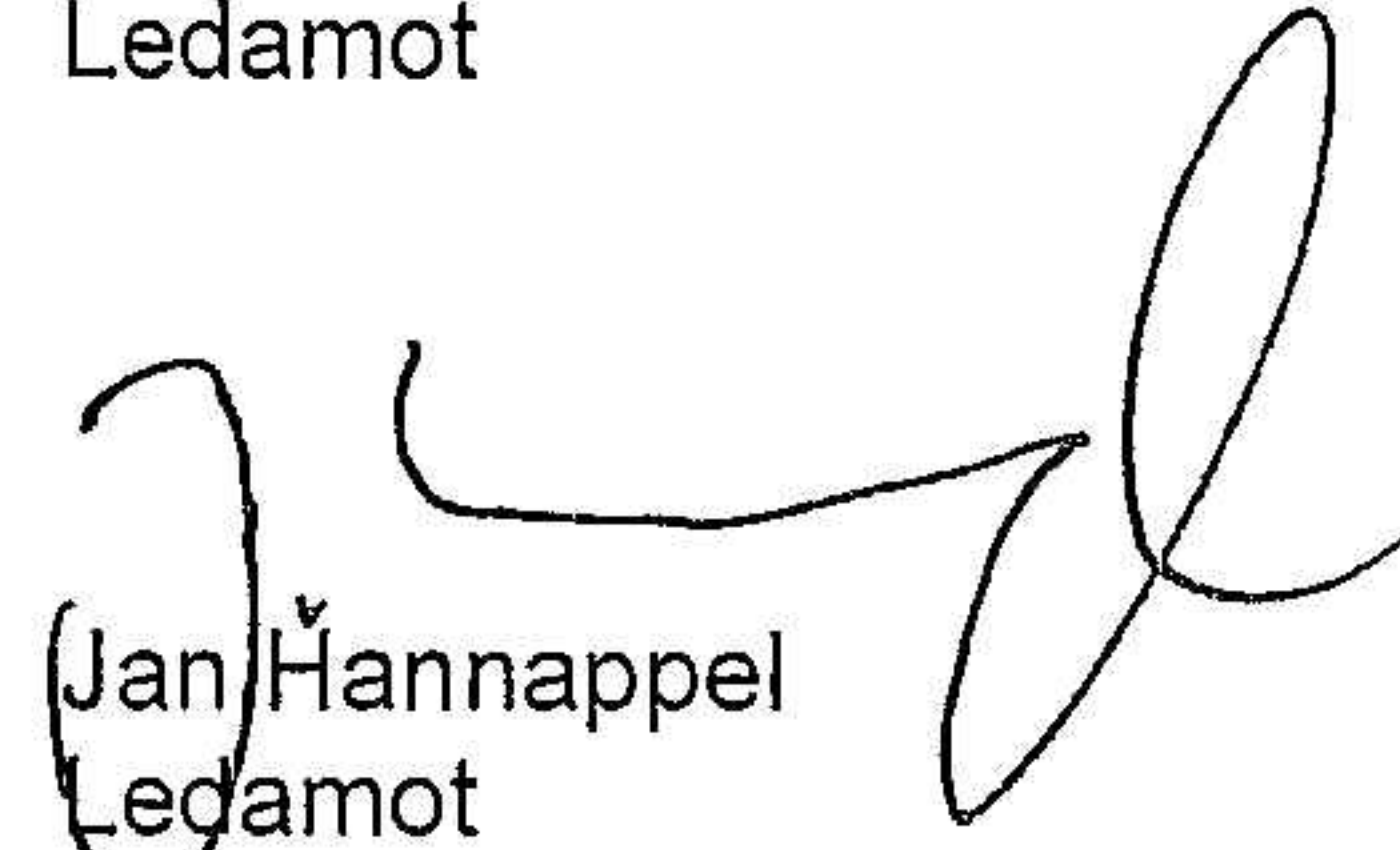
Stockholm den 21 mars 2024

Annika Fridolf
Ordförande



Lucas Krupp
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot



Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

2024050300646

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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