

Sigillet Fastighets AB (publ)  
Org nr 556212-9006

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	17
- koncernens rapport över finansiell ställning	19
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	21
- koncernens rapport över kassaflöden	22
- moderbolagets rapport över totalresultat	24
- balansräkning för moderbolaget	25
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	28
- kassaflödesanalys för moderbolaget	29
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot och VD i Sigillet Fastighets AB (publ) intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-03-15.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg den 2024-03-15

Henrik Nilsson

**Sigillet Fastighets AB (publ)**  
**Org nr 556212-9006**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	17
- koncernens rapport över finansiell ställning	19
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	21
- koncernens rapport över kassaflöden	22
- moderbolagets rapport över totalresultat	24
- balansräkning för moderbolaget	25
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	28
- kassaflödesanalys för moderbolaget	29
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sigillet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556212-9006, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

### Information om verksamheten

Koncernen, som bedriver fastighetsförvaltning sedan början av 1980-talet, består av moderbolaget samt de helägda rörelsedrivande dotterbolagen, Flunsås Förvaltnings AB, Sisjökåken AB, Sigillet Industrifastigheter AB med dotterbolagen Åkarnas Hus i Helsingborg AB, Sigillet Stålverksgatan 5 AB och Sigillet Ringögatan 23 AB, Sigillet Hotellfastigheter AB, Centrumfastigheter i Kungälv AB, Sigillet Gårdafastigheter 70:17 AB, Sigillet Gårdafastigheter 70:18 AB, Sandö Holding AB, Sigillet Stockholmsfastigheter AB med dotterbolagen Rotspetsen AB, Sigillet Danderydsgatan 7 AB, Sigillet Skytteholmsvägen 14 AB, Sigillet Jungfrugatan 57 AB, Sigillet Östermalmsgatan 58 AB och Gillmarksbyn AB med dess dotterbolag, Gillmarksbyn Kuskvägen AB, Gillmarksbyn Stallbacken AB, Gillmarksbyn Hovslagarevägen AB och Gillmarksbyn Sulkyvägen AB, Sigillet Inom Vallgraven 20:4 AB, Sigillet Tredje Långgatan 18 AB, Sigillet Södra Vägen 25 AB, Sigillet Munkebackstorget 6-10 AB, Sigillet Bostäder AB med dotterbolagen Sigillet Brämaregården 41:1 AB, Sigillet Företagsbostäder AB, Sigillet Brottkärr AB, Sigillet Danska Vägen 65 AB med dess dotterbolag Parkerings AB Danska Vägen 65, Sigillet Ingeborgsgatan 4 AB, Sigillet Baldersgatan 6-10 AB, Sigillet Danska Vägen 66 AB och Sigillet Famngatan AB, Sigillet Drottninggatan 29 AB, Sigillet Kungsgatan 25 AB, Sigillet Danska Vägen 70 AB, Sigillet Nordhemsgatan 23 AB, Sigillet Aschebergsgatan 40 AB, Sigillet Norra Hamngatan 4 AB, Sigillet Kyrkogatan 24 AB, Sigillet Tysta Gatan 8 AB, Kungälvsklocktornet Utveckling AB och Hökälla Skogome Tjugofyra AB samt delägda kommanditbolag där bolaget har ett bestämmande inflytande.

Bolaget äger 50 procent av aktierna i Sigillet Andra Långgatan 5 AB, där Sigillet Fastighets AB har det bestämmande inflytandet.

Bolaget äger 50 procent av aktierna i Fastighetsbolaget Jolen AB och Glimra Fastigheter & Förvaltning AB, vilka redovisas som intresseföretag.

Dotterbolaget Sigillet Furulund AB äger 50 procent av aktierna i Furulund Fastighetsutveckling AB, vilket redovisas som intresseföretag.

Bolaget äger även 43 procent av aktierna i Loqalo Holding AB. Loqalo är en fastighetskonsult som verkar i frågor rörande uthyrning av lokaler och transaktion av kommersiella fastigheter.

I koncernen ingår vidare ett antal vilande dotterbolag.

#### *Affärsidé*

Vår affärsidé är att äga och utveckla bostads och kommersiella fastigheter med bra värdetillväxt och positiva kassaflöden i utvalda storstadsregioner. Vi skall samtidigt vara en god samarbetspartner till våra kunder och visa stor lyhördhet för deras önskemål.

#### *Strategi*

Vår strategi är att med korta beslutsvägar arbeta kostnadseffektivt med hög aktivitetsnivå nära kunden och marknaden för att nå ett optimalt, långsiktigt förvaltningsresultat och därigenom god värdeutveckling för våra fastigheter.

#### *Affärsmodell*

Sigillet köper, utvecklar och förvaltar fastigheter för kunder utifrån de behov som kunden har. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar bra värdeutveckling.

#### *Finansiella mål*

- Räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,8 ggr.
- Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 85 mkr efter finansnetto vid slutet av år 2024.
- Soliditeten skall uppgå till lägst 35 procent.

#### *Organisation / Medarbetare*

Sigillet har en liten och platt organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i situationer där en kund har ett behov. Vår ambition är att alltid vara nära affären och kunden.

#### *Fastighetsbeståndet*

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter i Göteborgs- och Stockholmsregionen, dels i egen regi och dels genom helägda aktie- och kommanditbolag samt via intressebolag.

Koncernen äger inkl. intressebolag 90 st. fastigheter (103 st.) varav moderbolaget 7 st. (7 st.). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 147 239 kvadratmeter (165 920), fördelat på lokalyta 81 003 (99 535) och bostadsyta 66 236 (66 385). Moderbolagets del utgör 10 251 kvadratmeter (10 251) och intressebolagens del 8 216 kvadratmeter (8 216). Av koncernens fastigheter finns 29 st. (33 st.) i Stockholmsregionen med en uthyrbar yta på 23 419 kvadratmeter (30 053) varav 14 165 (18 523) är lokalyta och 9 254 (11 530) är bostadsyta.

Intresseföretaget Glimra Fastigheter & Förvaltning AB äger en bostadsfastighet i Göteborg och intresseföretaget Fastighetsbolaget Jolen AB äger en kontorsfastighet i Mölndal.

Intressebolaget Furulund Fastighetsutveckling AB är komplementär i KB Centrumfastigheten Furulund, ägare till två fastigheter och dotterbolaget Lea Fastigheter AB, ägare till en fastighet. Furulund Fastighetsutveckling AB äger också dotterbolaget Kvistvägen 1 Fastighets AB, ägare till en fastighet. Bolagens fastigheter ingår i ett detaljplanearbete avseende byggnation av bostäder startat av Partille Kommun.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till c:a 335 mkr (337) varav intressebolags andel svarar för 12 mkr (11).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari månad har köparen tillträtt samtliga aktier i Sigillet Invest 1 AB, ägare till fastigheten Sollentuna Rotorn 3 i Sollentuna

I februari månad har samtliga aktier i Fastighets AB Bruttovägen 8 B, ägare till fastigheten Järfälla Veddesta 5:4, överlåtits.

I mars månad har köparen genomfört tillträde avseende förvärv av samtliga andelar i KB Parmmätaregatan 4, ägare av fastigheten Göteborg Brämaregården 28:12.

I april månad har samtliga aktier i Sigillet Kvillefastigheter AB, ägare till tomträtten Göteborg Kvillebäcken 46:1, överlåtits.

I april månad har koncernens samtliga andelar KB Nubben, ägare till fastigheten Göteborg Kvillebäcken 60:17, överlåtits.

I maj månad har samtliga aktier i Sigillet Partille Mellby AB, ägare till fastigheterna Partille Mellby 4:72 & 4:136, överlåtits.

I maj månad har koncernens samtliga andelar i Fastighetsbolaget Ateneum i City KB, ägare till fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 15:5, överlåtits.

I maj månad har samtliga aktier i Sigillet Invest 2 AB, ägare till fastigheten Kungälv Teknikern 3, överlåtits.

I maj månad har samtliga aktier i Sigillet Invest 3 AB, ägare till fastigheten Göteborg Backa 110:5, överlåtits.

I maj månad har samtliga aktier i Sigillet Krokslätts Torg AB, ägare till fastigheten Mölndal Murmeldjuret 3, överlåtits.

I september månad har samtliga aktier i Sigillet Döbelnsgatan 51 AB, ägare till fastigheten Stockholm Sjölejonet 3, överlåtits.

I november månad har fastigheten Håbo Gillmarken 1:188 överlåtits.

I november månad har överlåtelseavtal tecknats på fastigheten Håbo Gillmarken 1:254 med tillträde under 2024.

Under november månad färdigställdes bolagets nybyggnadsprojekt, Göteborg Skogome 7:24, bestående av 64 lägenheter vilka per färdigställandedagen var fullt uthyrda. Uthyrbar yta uppgår till 3 540 kvm och fastigheten har erhållit certifiering, Miljöbyggnad Silver.

## Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 77 942 tkr (94 441 tkr), vilket motsvarar 779 kr per aktie (944 kr).

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -289 919 tkr (62 369 tkr), motsvarande -2 899 kr per aktie (624 kr). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -315 323 tkr (-164 416 tkr), realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -101 883 tkr (0 tkr) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -72 174 tkr (157 163 tkr). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 295 996 tkr (277 331 tkr). Kontraktsporföljens hyresvärde bedöms per 31 december uppgå på helårsbasis till 311 mkr (312 mkr). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 96,1 procent (95,8 procent). Fastighetskostnaderna uppgick till 74 461 tkr (76 113 tkr) under året.

Driftsöverskottet har ökat med 10 procent till 221 535 tkr (201 218 tkr). Finansnettot uppgick till -116 935 tkr (-77 159 tkr) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -72 174 tkr (157 163 tkr). Finansnettot har påverkats positivt med 874 tkr (föregående år negativt med 465 tkr) avseende värdeförändring på värdepapper. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Sigillet har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Övervärdet av räntederivatet uppgick vid årsskiftet till 63 901 tkr (136 075 tkr). Årets negativa värdeförändring beror främst på att de långa marknadsräntorna har sjunkit men också av att delar av det diskonterade övervärdet för ränteswaparna från föregående årsskifte betalats ut under året genom löpande ränteflöden. Övervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Sigillet Fastighets AB - koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 6 805 470 tkr (7 499 311 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 575 307 tkr (2 867 224 tkr) och dels med skulder 4 230 163 tkr (4 632 087 tkr) varav 3 453 819 tkr (3 709 945 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 68 140 tkr (95 937 tkr).

## Likviditet

Koncernens finansiella placeringar och likvida medel inklusive utnyttjad checkräkningskredit och RCF uppgick till 305 285 tkr (143 822 tkr).

## Förvärv och investeringar

### Koncernen

Förvärv av fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 0 tkr (368 344 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter och nybyggnation uppgick till 148 758 tkr (94 970 tkr) varav förbättringsutgifter huvudsakligen omfattar hyresgäst Anpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 12 956 tkr (16 170 tkr).

### Moderbolaget

Förvärv av fastigheter uppgick till 0 tkr (0 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 2 071 tkr (5 000 tkr) huvudsakligen omfattande hyresgäst Anpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 1 005 tkr (1 231 tkr).

## Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Koncernen</u>					
Hysesintäkter	295 996	277 331	260 587	259 860	253 905
Driftöverskott	221 535	201 218	179 465	181 236	178 461
Resultat efter finansiella poster	-410 526	88 279	627 567	244 311	438 715
Förvaltningsresultat före skatt*	77 942	94 441	90 566	84 897	90 092
Balansomslutning	6 805 470	7 499 311	7 083 859	6 456 927	6 197 190
Soliditet i %	38	38	40	37	36
Avkastning på totalt kapital %	neg	2	10	5	8
Avkastning på eget kapital i %	neg	3	22	10	20
Skuldsättningsgrad %	47	47	44	47	48
Räntetäckningsgrad ggr	1,7	2,2	2,5	2,3	2,5
Medelantal anställda	14	16	15	11	10

\*Minskningen 2020 beror främst på kundförluster och lämnade hyresrabatter.

### Moderbolaget

Hysesintäkter	22 987	21 485	20 043	18 235	18 123
Driftöverskott	17 961	16 363	13 867	12 769	11 300
Resultat efter finansiella poster	201 048	29 307	41 695	12 389	-4 253
Balansomslutning	3 491 119	3 382 305	2 522 867	2 399 492	2 241 231
Soliditet i %	10	4	6	6	6
Avkastning på totalt kapital %	8	3	4	3	2
Avkastning på eget kapital i %	59	21	28	9	neg
Medelantal anställda	14	16	15	11	10

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari månad har köparen tillträtt köpet av fastigheten Håbo Gillmarken 1:254.

## Möjligheter och risker

Sigillet Fastighets ABs verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

### *Hyror och kunder*

Sigillet Fastighets ABs intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Sigillet Fastighets AB att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,1 procent (95,8 procent). Detta är en nivå som väl speglar konjunkturläget vad avser efterfrågan på lokalytor i de regioner företaget verkar. De 10 största kunderna svarar för 23 procent (21 procent) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 6,6 år (2,5 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet med ca +/- 3,2 mkr (3,3 mkr).

### *Skuldförvaltning och riskhantering*

Sigillet Fastighets ABs största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Sigillet Fastighets AB genomsnittliga kreditbindning uppgick till 1,60 år (1,95 år). För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Bolaget har tecknat 14 st (12 st) derivatkontrakt om totalt 1 750 mkr (1 300 mkr).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 11 901 tkr (17 862 tkr) räkenskapsåret 2024. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 65 079 tkr (62 696 tkr).

Av Sigillet Fastighets ABs totala lånestock vid årsskiftet har 46 procent (61 procent) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 30, Finansiella risker och finanspolicyer.

2024051004521

### *Fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Vissa av Sigillet Fastighets ABs kunder har dock ett relativt omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Sigillet Fastighets AB arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med -/+ 0,7 mkr (0,8 mkr).

### *Värdeförändringar förvaltningsfastigheter*

Sigillet Fastighets AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Sigillet Fastighets AB följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter per varje bokslutsdag hela fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 322 mkr (360 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till ca 40 procent (40 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till ca 36 procent (36 procent).

### *Känslighetsanalys*

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, mkr</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	3,0 mkr (2,8 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent	3,2 mkr (3,3 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,7 mkr (0,8 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	64,4 mkr (72,0 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-11,9 mkr (-17,9 mkr)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknadens förväntningar	+ 1 procentenhet	+65,1 mkr (+62,7 mkr)

## Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har Sigillet Fastighets AB inhämtat en extern värdering, avseende samtliga fastigheter, utförd av Newsec Advisory Sweden AB baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år fem för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent från 2024 och framåt.

### *Hyresinbetalningar*

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

### *Drifts- och underhållsutbetalningar*

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

### *Direktavkastning*

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Fastighetsbeståndets genomsnittliga viktade avkastning är 4,09 procent (3,68 procent).

Koncernens fastigheter har under 2023 haft en något minskande värdeutveckling. Anledning till denna utveckling är bl.a. marknadssituationen där avkastningskraven har ökat något p.g.a. högre marknadsräntor och lägre transaktionsvolym.

## Skatt

Sigillet Fastighets AB-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -8 095 tkr (-8 811 tkr) och en uppskjuten skatteintäkt om +127 217 tkr (-18 521 tkr). Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (20,6 procent).

Reglerna kring begränsat avdrag för negativa finansnetton har medfört att koncernbolagen sammanlagt fått återlägga ca 59 mkr (32 mkr) såsom ej avdragsgilla räntekostnader.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I Sigillet Fastighets AB-koncernen finns skattemässiga underskott som inkomståret 2023 bedöms uppgå till ca 4,4 mkr (8,5 mkr), som i koncernens balansräkning värderas till 0,9 mkr (1,8 mkr).

## Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2023 av Sigillet Holding AB (org nr 556722-5890).

## Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

## Framtida utveckling

Vår uppfattning om utvecklingen för 2024 är försiktigt positiv. En inflationstakt på runt 2,3 % i december skapar förhoppningar och tro på nedjusteringar av räntenivån under året. Det kommer sannolikt också innebära en bättre fungerande transaktionsmarknad och stabiliserade fastighetsvärden.

2023 var ett år där vi genomförde förändringar av vårt fastighetsbestånd genom bl.a. en del försäljningar för att förstärka vår likviditet och säkerställa koncernens nyckeltal.

Vi på Sigillet står väl rustade med en rekordhög likviditet och flera intressanta utvecklingsprojekt inom våra fastigheter. Efterfrågan på våra välbelägna lokaler och bostäder ser också mycket god ut. De kan även innebära både förvärv och försäljningar om rätt läge uppstår.

Under 2024 kommer vi och våra kompetenta och engagerade medarbetare fortsätta med förädling och utveckling av våra fastigheter för att öka driftsnettot i verksamheten. Denna aktivitet kommer vara på hög nivå hela året.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	117 507 713
Årets resultat	199 897 909
	<hr/>
	317 405 622
	<hr/>
	kronor
	<u>317 405 622</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	317 405 622
	<hr/>
	317 405 622
	<hr/>
	kronor
	<u>317 405 622</u>

2024051004524

## Hållbarhetsrapport 2023

Sigillet hållbarhetsrapport beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2023. Hållbarhetsarbetet implementeras i verksamheten genom styrande dokument och övergripande mål. Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs av ledningen.

### Miljö

Ett proaktivt och trovärdigt miljöarbete innebär möjligheter som kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning positivt. Sigillet lägger stort fokus vid att minimera fastigheternas energiförbrukning, ett område som genomsyrar alla interna processer och beslut som rör underhålls- och investeringsåtgärder. Bolagets kostnader kan sänkas, intäkterna kan säkras eller t.o.m. ökas och vi får förbättrade relationer med bolagets intressenter vilket kan innebära ökade möjligheter till t ex. fastighetsutvecklingsprojekt. Att inte arbeta med miljöfrågan skulle innebära risk för ökade energikostnader, försvårad möjlighet att attrahera nya hyresgäster eller skada bolagets renommé.

Sigillet bedriver inte någon verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan eller som är tillstånds- eller anmälningspliktig.

Enligt Miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet, som har bidragit till en förorening, är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. ”Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig.” Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Sigillet för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark eller vatten. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Sedan 2019 finns ett principbeslut hos bolaget att endast teckna elhandelsavtal för fossilfri el och har under året investerat i 100% förnybar energi från norsk vattenkraft. Under 2021 tecknades ett nytt elhandelsavtal, med start 2022-01-01, med Göteborg Energi Din El AB med tillägget Bra Miljöval. Tillägget Bra Miljöval har ej tecknats för 2023 och 2024 för fastigheter som ej är certifierade med Miljöbyggnad Silver av kostnadsbesparingsskäl pga. rådande marknadsläge. Sigillet har dock för avsikt att teckna tillägget för år 2025.

kWh/m <sup>2</sup> BOA/LOA	2019	2020	2021	2022	2023
El	24,3	19,40	26,36	19,85	29,5
Fjärrvärme	85,6	81,02	89,64	82,45	79,39
Fjärrkyla	0,089	0,39	0,33	0,32	0,48
Totalt	109,96	100,81	116,34	102,62	109,37

Siffrorna i tabellen avser faktiskt (ej normalårskorrigerad) förbrukning. Statistiken inkluderar endast de byggnader där Sigillet har tecknat abonnemang med energileverantören. Det förekommer byggnader i beståndet där hyresgäster tecknat abonnemang med energileverantören, dessa hus har exkluderats från energisammanställningen. Under 2023 har det skett förändringar i fastighetsbeståndet vilket påverkar förbrukningsstatistiken och gör siffrorna något mindre jämförbara mellan olika år.

I beståndet finns 572,36 kg (559,36) köldmedia.

Exempel på förbättringar och åtgärder som genomförts under 2023:

- Stålverksgatan 5: Nytt ventilationsaggregat, värmepanna, cirkulationspump och styrsystem för bättre klimat och energiprestanda. Installation av laddboxar för elbilsladdning.
- Kungsgatan 46: Ombyggnation av armaturer i trapphuset till ledbelysning.
- Skytteholmsvägen 14-18: Nytt styrsystem för värme, varmvatten och ventilation.
- Östermalmsgatan 58: Upphandling av nytt miljörum för att möjliggöra källsortering av avfall.
- Lillhagsparken 19 & 23: Certifierat enligt Miljöbyggnad Silver.
- Första Långgatan 20: Installation av mer effektiv kylmaskin.

### Miljö- och kvalitetscertifiering

Sedan 18 januari 2023 är bolaget certifierat enligt, kvalitet- och miljöledningssystemen ISO 9001 och ISO 14001. De är internationellt erkända standarder med löpande extern revision. I januari 2024 förnyades certifiering efter extern revision utan avvikelser.

Miljöledningssystemet ISO 14001 innebär ett systematiskt och dokumenterat miljöarbete i syfte att uppnå effektivare användning av material, energi och avfallshantering, samt göra personal och leverantörer med involverade i miljöfrågor. Miljöcertifieringen är även en konkurrensfördel mot kunder som ställer miljökrav på leverantörer.

Sigillet miljöpolicy är en central del av miljöcertifieringen och avser hela företagets verksamhet, oavsett om verksamheten bedrivs av våra egna medarbetare, leverantörer, kunder eller samarbetspartners. Vi ställer således motsvarande krav på våra leverantörer som vi ställer på vår egen verksamhet, t ex att arbeta mot formulerade miljömål. Vi ser miljöarbetet, präglat av långsiktighet och helhetssyn, som en förutsättning för att kunna nå företagets mål.

För att bidra till en hållbar utveckling, d.v.s. en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter till att tillfredsställa sina behov, ska verksamheten bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön.

Ledningssystemet för kvalitet, ISO 9001, är ett kraftfullt verktyg för att systematiskt arbeta med utveckling och förbättring. Det ställer även krav på dokumentation som t ex. kartläggning av bolagets processer, policys och rollbeskrivningar. Ambitionen är att arbeta förebyggande med färre incidenter av bristande kundupplevelse.

Kartläggningen och dokumentationen blir ett viktigt fundament för att kontinuerligt förbättra bolagets förvaltningsaktiviteter och säkerställa att medarbetare fokuserar på rätt saker utan att missförstånd uppstår eller att kundbehov försummas. Medarbetarna är delaktiga i förbättringsarbetet och avvikelshanteringens vilket ger dem en bättre förståelse av helheten och ökar motivationen.

Medarbetarna har möjlighet att anonymt rapportera avvikelser via ett webformulär eller fysiskt på kontoret. Under 2023 har det registrerats 17 avvikelser där majoriteten är relaterade till brister i samband med dokumentation eller rutiner. Avvikelser om brister behandlas under regelbundna ledningsgruppsmöten. Inga avvikelser har varit av allvarlig art som skulle motivera ett särskilt

agerande från ledningsgruppen. Flertalet avvikelser är formulerade som förbättringsförslag, vilket är av stort värde för organisationen.

För att säkerställa att de leverantörer och entreprenörer som anlitas lever upp till Sigilletts krav och förväntningar finns en rutin för leverantörs- och entreprenörsbedömning. De krav som Sigillet ställer på sina entreprenörer och leverantörer är:

- En skriftlig miljöpolicy
- En miljöansvarig på företaget
- Formulerade miljömål som är omsatta i en miljöhandlingsplan
- Ett aktivt och trovärdigt arbete för att minska sin miljöbelastning
- Ett systematiskt arbetsmiljöarbete
- En skriftlig kvalitetspolicy och kvalitetsmål

För tjänsteleverantörer inkl. konsulter ställs även krav på referenser, allrisk- och ansvarsförsäkring. När det är relevant ska även krav på produkt eller tjänst ställas. För detta finns rutiner för inköp som bland annat kräver att miljömärkta varor i första hand skall väljas.

Efter leverans utvärderas leverantörer av betydande storlek utifrån kvalitet, samarbete, pris, miljöpåverkan, service och tidplan. Bedömning sker via poängsättning utifrån en fördefinierad skala per kategori. Vid bristfälligt betyg uppmärksammas leverantören under återkommande kvalitetsmöte för beslut om åtgärd.

#### Sociala förhållanden

I alla Sigilletts investeringar, vid nyförvärv och projekt i befintligt bestånd, beaktas sociala förhållanden och vilka effekter bolagets agerande kan medföra. Exempel på aspekter kan vara vem målgruppen är och vilka effekter investeringarna kan ge för fastighetens närmiljö. Vi lägger stor vikt vid att hålla våra fastigheter i gott skick, tekniskt och estetiskt, för att bidra till en attraktiv miljö där våra kunder trivs och har förutsättningar för att bidra till att fastigheterna nyttjas på ett hållbart vis.

Skulle våra underhållsåtgärder brista eller upphöra kan detta ge spridningseffekter som t ex. att kunder eller tredje man inte längre delar intresset av att vårda förhyrda utrymmen. Allmänna utrymmen eller fasader kan angripas av yttre åverkan eller vandalism som skyndsamt bör avhjälpas för att bibehålla en trivsamt närmiljö.

Sigillet stödjer sedan många år Göteborg Stadsmission. Stödet består i att bidra med lägenheter till Göteborgs Stadsmissions boenden med stöd samt ekonomiskt stöd till deras öppna verksamheter.

2023 lämnades ett ekonomiskt stöd till Göteborgs Stadsmission. Utöver ett ekonomiskt stöd är ett antal av bolagets lägenheter upplåtna för att stötta deras verksamhet. Sigillet upplåter även ett antal lägenheter till Göteborgs Stads bostadsenhet.

## Personal

Medarbetarna är en central del i verksamheten och avgörande för att uppfylla bolagets finansiella mål. Det är en självklar målsättning att kunna erbjuda en trygg, stimulerande och hälsosam arbetsmiljö. En bristande arbetsmiljö kan leda till bland annat hög sjukfrånvaro, bristande resultat och svårigheter i att attrahera kompetent personal vid rekrytering.

Sigillet har en medarbetarpolicy vars syfte och mål är att bolagets medarbetare ska trivas på sin arbetsplats, kunna utvecklas och utföra ett bra arbete. Policyn baseras på Sigillet värdeord: Flexibilitet, Affärsmässighet och Långsiktighet.

Som en del i att vara en attraktiv arbetsgivare erbjuder Sigillet lönekompensation vid föräldraledighet. Utöver det har anställda på bolaget en tjänstegrupplivförsäkring samt en arbetsskadeförsäkring. Sigillet bekostar även en hälsokontroll som medarbetarna har möjlighet att genomföra vartannat år.

## Jämställdhet och likabehandling

Vår jämställdhets- och likabehandlingspolicy har som syfte att bidra till att skapa en attraktiv och modern arbetsplats för att kunna behålla, utveckla och rekrytera medarbetare med rätt kompetens. Varje medarbetare är unik och skall mötas med respekt. Detta innebär att Sigillet skall erbjuda lika villkor i fråga om;

- Arbetsförhållanden
- Karriär och utveckling
- Föräldraskap och förvärvsarbete
- Rekrytering

Vi tar avstånd från alla former av handlingar som kränker eller diskriminerar medarbetare eller samarbetspart till oss, detsamma gäller sexuella trakasserier och trakasserier på grund av kön. Uppdagens agerande som strider mot vår jämställdhetspolicy skall VD informeras för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas. Misstankar om agerande som strider mot bolagets jämställdhetsplan har inte rapporterats under 2023.

I början av 2024 genomförde Sigillet en medarbetarundersökning. Undersökningen genomförs årligen och anonymt via ett digitalt, standardiserat formulär. Syftet är att låta de anställda ge återkoppling, där de får kommunicera vad som gör de tillfredsställda och nöjda med sin arbetsplats, kollegor och chefer. Det är således ett viktigt verktyg för ledningsgruppen i arbetet att utveckla verksamheten. Resultatet kommuniceras i efterhand till medarbetare.

Resultatet av medarbetarundersökningen visar en i över lag positiv utveckling i hur Sigillet medarbetare uppfattar sin arbetssituation. Särskilt gott resultat får frågor om medarbetarnas utveckling av sina kunskaper och om man har tillräckligt goda kunskaper för att utföra sitt arbete. Gott resultat får även frågor om stöd från chefer och kollegor, samt lyhördhet till förändringar i verksamheten. Frågor med utvecklingspotential är om arbetsmängden är acceptabel, möjlighet att påverka arbetstakten och befogenheter. Inga individuella frågor bedöms ha ett resultat som avviker på ett tydligt sätt som skulle motivera särskilt agerande från ledningen.

2024051004529

### Mänskliga rättigheter

Sigillet genomför en noggrann kontroll av tillkommande leverantörer, t ex vilka som är ägare och huvudmän eller om leverantören har en historik av tvivelaktiga affärsengagemang. Vi ser att det finns risker i vår värdekedja, exempelvis i nybyggnadsprojekt eller större ombyggnadsprojekt, där vi har begränsad möjlighet att påverka. Vi väljer därför att ha ett förebyggande förhållningssätt där krav på t ex arbetsmiljö och likabehandling ställs i upphandlingsskedet.

Misstankar om allvarliga oegentligheter kopplade till arbetsmiljö eller brott mot mänskliga rättigheter meddelas till närmsta chef eller person i ledningsgruppen. Under 2023 har det inte inkommit några rapporter om allvarliga oegentligheter.

### Antikorruption

Som en del i arbetet mot korruption har Sigillet satt riktlinjer för vad medarbetarna får ta emot från leverantörer i form av gåvor och representation. Riktlinjerna är en del av vår inköspolicy som alla medarbetare måste ta del av vid nyanställning. Vi ser att det finns risker för korruption i vår leverantörskedja och bedömer att vi har begränsad möjlighet att påverka. Vi väljer inte leverantörer med uppenbar risk för korruption eller från länder med utbredda problem med korruption.

Genom dessa riktlinjer minskas risken för korruption hos bolagets medarbetare. Misstankar om korruption meddelas till närmsta chef eller person i ledningsgruppen. Sigillet medarbetare har möjlighet att rapportera oegentligheter till skyddsombud eller ett anonymt formulär på vårt intranät. Under 2023 har det inte inkommit några rapporter om korruption.

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>		<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	2		295 996	277 331
Fastighetskostnader	2, 3		-74 461	-76 113
<b>Driftsöverskott</b>			221 535	201 218
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade			-101 883	-
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4		-315 323	-164 416
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 7		-28 731	-28 276
Övriga rörelseintäkter	8		7 518	6 170
Övriga rörelsekostnader			-4 571	-7 977
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9		38	1 556
<b>Rörelseresultat</b>			-221 417	8 275
<b>Finansiella poster</b>				
Finansiella intäkter	10		7 324	1 058
Finansiella kostnader	11		-124 259	-78 217
Värdoförändring derivat, orealiserade			-72 174	157 163
<b>Finansnetto</b>			-189 109	80 004
<b>Resultat före skatt</b>			-410 526	88 279
Koncernbidrag till moderbolag			-13	-13
Inkomstskatt	12		119 122	-27 332
<b>Årets resultat</b>			-291 417	60 934
<b>Årets totalresultat</b>			-291 417	60 934

**Koncernens rapport över totalresultat Not**

**2023**

**2022**

**Årets resultat hänförligt till**

Moderbolagets aktieägare

-289 919

62 369

Innehav utan bestämmande inflytande

-1 498

-1 435

**Årets totalresultat hänförligt till**

Moderbolagets aktieägare

-289 919

62 369

Innehav utan bestämmande inflytande

-1 498

-1 435

Förvaltningsresultat före skatt

77 942

94 441

Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr

779

944

Resultat efter skatt per aktie, kr

13

-2 899

624

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

202405100453

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning Not</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	4	6 437 600	7 198 698
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	14	28 700	30 413
Maskiner, inventarier och konst	15	12 647	13 107
		<hr/>	<hr/>
		6 478 947	7 242 218
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	20 296	19 608
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	33 236	32 858
Övriga långfristiga andelsinnehav	17	2 038	1 763
Övriga anläggningstillgångar	18	4 577	3 961
Derivat	19	67 667	136 075
		<hr/>	<hr/>
		127 814	194 265
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		6 606 761	7 436 483
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	20	3 269	4 525
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 007	1 238
Övriga fordringar		3 115	4 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	9 533	9 177
Kortfristiga placeringar	25	1 521	1 263
Likvida medel	26	180 264	42 569
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		198 709	62 828
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		6 805 470	7 499 311

2024051004532

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning Not</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	27	17 500	17 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 557 123	2 847 042
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>2 574 623</b>	<b>2 864 542</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		684	2 682
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>2 575 307</b>	<b>2 867 224</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	689 024	817 891
Övriga avsättningar	28	2 498	2 348
Leasingskulld		28 700	30 413
Skulder till moderföretag	29	213 517	240 795
Skulder till kreditinstitut	30	1 227 017	1 287 910
Övriga skulder		4 795	4 458
Checkräkningskredit	31	-	23 510
Derivat	19	3 766	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 169 317</b>	<b>2 407 325</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	30	1 984 585	2 127 317
Leverantörsskulder	30	12 844	31 997
Skulder till moderföretag		13	13
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 970	2 486
Skatteskulder		16 896	19 211
Övriga skulder		11 563	3 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	31 975	40 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 060 846</b>	<b>2 224 762</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 805 470</b>	<b>7 499 311</b>

2024051004533

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat och årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>17 500</b>	<b>2 819 673</b>	<b>4 117</b>	<b>2 841 290</b>
Årets totalresultat		62 369	-1 435	60 934
Utdelning		-35 000		-35 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-35 000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-35 000</u></b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>17 500</b>	<b>2 847 042</b>	<b>2 682</b>	<b>2 867 224</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>17 500</b>	<b>2 847 042</b>	<b>2 682</b>	<b>2 867 224</b>
Årets totalresultat		-289 919	-1 498	-291 417
Utdelning		-	-500	-500
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>17 500</b>	<b>2 557 123</b>	<b>684</b>	<b>2 575 307</b>

2024051004534

2024031004535

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	26		
Driftsöverskott		221 535	201 218
Övriga rörelseintäkter		7 518	6 170
Övriga rörelsekostnader		-4 571	-7 977
Förvaltnings- och administrationskostnader		-28 731	-28 276
Poster som inte påverkar kassaflödet		610	400
Erhållen ränta och utdelning		6 448	1 864
Betald ränta mm		-124 259	-78 217
Betald/Erhållen skatt		-10 410	755
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		68 140	95 937
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		2 072	4 754
Förändring rörelseskulder		-18 869	15 714
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		51 343	116 405
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-	-368 344
Investeringar i befintliga fastigheter		-148 758	-94 970
Investeringar i maskiner och inventarier		-	-952
Sålda fastigheter		491 000	-
Sålda inventarier		-	40
Investeringar i intresseföretag		-650	-550
Sålda kortfristiga placeringar		2	4
Förändring långfristiga fordringar och övriga andelsinnehav		-653	-1 252
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		340 941	-466 024

2024051004536

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Finansieringsverksamheten*</b>			
Koncernbidrag		-13	-13
Upptagna lån hos kreditinstitut		1 737 006	2 161 507
Amortering av skuld till kreditinstitut		-1 940 631	-1 808 326
Förändring checkräkningskredit		-23 510	23 510
Minskning av övrig långfristig upplåning		-26 941	-6 479
Utbetald utdelning		-500	-35 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten*</b>		<b>-254 589</b>	<b>335 199</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>137 695</b>	<b>-14 420</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>42 569</b>	<b>56 989</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>180 264</b>	<b>42 569</b>
Outnyttjad checkräkningskredit		53 500	29 990

\*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

2024051004537

<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>		<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter		33	22 987	21 485
Fastighetskostnader		3	-5 026	-5 122
<b>Driftsöverskott</b>			17 961	16 363
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar		34	-4 864	-4 831
<b>Bruttoresultat</b>			13 097	11 532
Förvaltnings- och administrationskostnader		5, 6, 7	-27 378	-27 200
Övriga rörelseintäkter		33, 35	17 257	18 816
Övriga rörelsekostnader			-505	-665
<b>Rörelseresultat</b>			2 471	2 483
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag		36	200 566	27 507
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		37	-	344
Resultat från övriga värdepapper		38	53	46
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39	86 079	63 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		40	-88 121	-64 094
			198 577	26 824
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			201 048	29 307
Bokslutsdispositioner		41	-1 408	-1 328
Skatt på årets resultat		12	258	82
<b>Årets vinst</b>			199 898	28 061

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2024051004538

## Balansräkning för moderbolaget

Not

2023-12-31

2022-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

34

76 436

79 229

Maskiner och inventarier

15

12 149

12 474

88 585

91 703

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

42

233 360

203 827

Andelar i koncernföretag (kommanditbolag)

43

7 003

20 563

Fordringar hos koncernföretag

44

2 835 048

2 990 460

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

9

4 729

4 379

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

16

9 000

9 344

Övriga långfristiga andelsinnehav

17

250

-

Övriga anläggningstillgångar

18

1 510

1 510

3 090 900

3 230 083

#### Summa anläggningstillgångar

3 179 485

3 321 786

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

959

1 057

Fordringar hos koncernföretag

124 204

13 445

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

68

-

Aktuella skattefordringar

1 988

2 174

Övriga kortfristiga fordringar

1 734

1 571

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24

2 182

3 530

131 135

21 777

2024051004539

## Balansräkning för moderbolaget

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	25	580	580
<u>Kassa och bank</u>	45	179 919	38 162
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>311 634</u>	<u>60 519</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>3 491 119</u>	<u>3 382 305</u>

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital	27	17 500	17 500
Reservfond		2 000	2 000
		<u>19 500</u>	<u>19 500</u>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		117 508	89 447
Årets vinst		199 898	28 061
		<u>317 406</u>	<u>117 508</u>

### Summa eget kapital

336 906      137 008

### Obeskattade reserver

46      7 169      7 406

### Avsättningar

28      2 498      2 348

### Summa avsättningar

2 498      2 348

**Balansräkning för moderbolaget**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	47	515 541	476 052
Skulder till moderföretag	29	213 516	240 795
Checkräkningskredit	31, 45	-	23 510
Skulder till kreditinstitut	30	1 211 266	1 049 082
Övriga långfristiga skulder		402	124
Uppskjuten skatteskuld	12	3 527	3 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 944 252</u>	<u>1 793 218</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 053 425	1 324 520
Leverantörsskulder		2 362	2 882
Skulder till koncernföretag	45	126 952	100 783
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 970	2 140
Övriga kortfristiga skulder		6 421	2 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	8 164	9 662
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 200 294</u>	<u>1 442 325</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>3 491 119</u>	<u>3 382 305</u>

2024051004540

### Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>17 500</b>	<b>2 000</b>	<b>124 447</b>	<b>143 947</b>
Årets resultat				28 061	28 061
Utdelning				-35 000	-35 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>17 500</b>	<b>2 000</b>	<b>117 508</b>	<b>137 008</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>17 500</b>	<b>2 000</b>	<b>117 508</b>	<b>137 008</b>
Årets resultat				199 898	199 898
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>17 500</b>	<b>2 000</b>	<b>317 406</b>	<b>336 906</b>

2024031004542

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	26		
Rörelseresultat		2 471	2 483
Återläggning av avskrivningar		5 189	5 152
Förändring avsättning		150	-62
Erhållen ränta och utdelning		86 430	63 408
Betald ränta mm		-88 121	-64 094
Erhållen/Betald skatt		316	47
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		6 435	6 934
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		14 456	30 906
Förändringar rörelseskulder		29 064	12 442
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		49 955	50 282
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 071	-5 365
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	40
Investeringar i koncernföretag		-38 604	-38 578
Sålda koncernföretag		98 897	-
Investeringar i intresseföretag		-350	-550
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-250	-
Sålda kortfristiga placeringar		2	4
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		155 756	-839 985
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		213 380	-884 434

**Kassaflödesanalys för moderbolaget**

Not

2023

2022

**Finansieringsverksamheten\***

Upptagna lån hos kreditinstitut	1 072 937	1 255 833
Amortering av skuld till kreditinstitut	-1 181 848	-563 685
Ökning av övrig långfristig upplåning	12 488	137 352
Förändring checkräkningskredit	-23 510	23 510
Erhållet koncernbidrag och återbetalt aktieägartillskott	-	1 000
Lämnat koncernbidrag	-1 645	-1 255
Utbetald utdelning	-	-35 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten\***

-121 578      817 755

**Årets kassaflöde**

141 757      -16 397

**Likvida medel vid årets början**

38 162      54 559

**Likvida medel vid årets slut**

179 919      38 162

**Outnyttjad checkräkningskredit**

53 500      29 990

\*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

2024051004543

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Sigillet Fastighets AB (publ), per den 31 december 2023, har godkänts av styrelsen den 15 mars 2024 och kommer att föreläggas årsstämman den 15 mars 2024 för fastställande. Sigillet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556212-9006, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 42 och 43, Andelar i dotterföretag och koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Kaserntorget 7, 411 18 Göteborg. Sigillet Fastighets AB är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

#### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, kortfristiga placeringar och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har

tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

### **Klassificering m m**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering. Skulder till kreditinstitut som förfaller kommande verksamhetsår redovisas som långfristiga då refinansiering sker löpande.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernföretag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

### **Konsolideringsprinciper**

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Sigillet Fastighets AB äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

#### **Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande**

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

#### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### **Intresseföretagsredovisning**

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

#### **Leasingavtal**

##### *Sigillet som leasegivare:*

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sigillet's förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

##### *Sigillet som leasetagare:*

Leasingavtal redovisas som en finansiell skuld och en nyttjanderättstillgång. Sigillet har tomträtter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång och som en finansiell skuld. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3% använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalt för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomträttsavtalen är eviga. Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad. Någon avskrivning redovisas ej då tillgången värderas till verkligt värde.

Leasingavtal kortare än 12 månader klassificeras som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna.

Leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som operationell leasing och ingår därmed inte i de redovisade värdena för tillgång med nyttjanderätt respektive leasingskuld. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar och fordringar på närstående. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej inlutit. 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 koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella

instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### Likvida medel

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.

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut.

Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde, vilket motsvaras av börskurs.

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

#### Derivat

Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdekontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

#### **Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar

vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

### Övriga finansiella skulder

#### *Upplåning*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier      5-10 år

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet. Newsec Advisory Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp 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. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner 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 risker och förmåner samt engagemang i den löpande

2024051004550

förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

### **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjande-värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

### *Återföring av nedskrivningar*

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

### Ersättningar till anställda

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

För koncernens anställda personal finns det bara avgiftsbestämda pensionsplaner.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

### Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot 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. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

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

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Sigillet Fastighets AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### **Segmentsrapportering**

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Sigillet Fastighets AB-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

### **Nya redovisningsprinciper 2023 och senare**

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

### *Klassificering och uppställningsformer*

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

### *Dotterbolag*

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

### *Intäkter*

Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter och förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

### *Anteciperade utdelningar*

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

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Kontorsbyggnader	33-50
Industribyggnader	25
Bostadsbyggnader	50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	5-10
Inventarier	3-5

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Avskrivningar på inventarier redovisas bland central administration, marknadsföring och fastighetskostnader.

### *Finansiella garantier*

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för

vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

#### *Skatter*

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

##### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

##### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

##### Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerad med fastigheternas marknadsvärde.

##### Förvaltningsresultat

Resultat efter finansiella poster exklusive värdeförändringar, andel i intresseföretags resultat och derivat.

##### Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat. Finansnettot är exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad.

## Not 2 Leasingavtal

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har ett antal tomträtter/arrende med leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalets slut för att reflektera marknadshyrorna. Samtliga avtal avseende tomträtterna förfaller till omförhandling om 1 år eller mer. Arrenden löper på årsvis med en förlängningstid på 12 månader. I bokslutet 2023 redovisas en kostnad i koncernen på 861 tkr (949 tkr) avseende leasing för tomträtter och arrenden, vilka redovisas som en finansiell kostnad.

Det finns även ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Sigillet Fastighets AB är leasetagare. Dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnaden för dessa under 2023 är 474 tkr (513 tkr) och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostnader i moderbolaget samt koncernen.

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	128 619	122 547
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	167 313	152 457
1-5 år	582 251	257 652
>5år	799 034	24 664
	<u>1 677 217</u>	<u>557 320</u>

De intäkter som är angivna avseende bostäder är en totalhyra och på lokaler en bashyra exkl. kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt där inte dessa kostnader ingår i den avtalade bashyran.

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om tre 3 månader

Den genomsnittliga viktade kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 4,5 år (2,8 år).

**Not 3 Specifikation av fastighetskostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftkostnader	42 996	42 487	1 966	2 113
Reparation och underhåll	12 956	16 170	1 005	1 231
Fastighetsskatt	11 306	10 616	985	719
Övrigt	7 203	6 840	1 070	1 059
<b>Summa</b>	<u>74 461</u>	<u>76 113</u>	<u>5 026</u>	<u>5 122</u>

**Not 4 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående verkligt värde	7 198 698	6 899 800
Förvärv	-	368 344
Investeringar i befintliga fastigheter	148 758	94 970
Värdetförändring	-315 323	-164 416
Försäljningar	-594 533	-
Utgående verkligt värde	<u>6 437 600</u>	<u>7 198 698</u>
<b>Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter</b>		
Byggnader	1 649 556	1 639 026
Mark	1 124 285	1 231 994
Summa taxeringsvärde	<u>2 773 841</u>	<u>2 871 020</u>

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 ”Värdering till verkligt värde”.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering. Samtliga fastigheter har värderats av Newsec Advisory Sweden AB. Newsec Advisory Sweden AB är oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras 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.

Den externa värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år fem för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent från 2024 och framåt.

Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

#### *Hyresinbetalningar*

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

#### *Drifts- och underhållsutbetalningar*

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

#### *Direktavkastning*

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostäder	3,49-7,34	1,30-4,90	3,21
Kommersiella fastigheter	6,28-9,61	3,50-7,78	5,75

#### *Investeringsåtaganden*

Per den 31 december 2023 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på ca 9 mkr (119 mkr).

**Not 5 Avskrivningar maskiner och inventarier**

Koncernen

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 460 tkr (462 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 325 tkr (321 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	1 007	800	1 007	420
Skatterådgivning	454	200	454	200
Övriga tjänster	108	210	108	210
Summa	<u>1 569</u>	<u>1 210</u>	<u>1 569</u>	<u>830</u>

Från och med 2023 faktureras hela koncernens revisionsarvode moderbolaget.

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

**Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	10	11	10	11
Män	4	5	4	5
	—	—	—	—
Totalt	<u>14</u>	<u>16</u>	<u>14</u>	<u>16</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 731	2 913	3 731	2 913
Löner och ersättningar till övriga anställda	6 547	7 524	6 547	7 524
	—	—	—	—
	10 278	10 437	10 278	10 437
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 855	3 764	3 855	3 764
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	397	363	397	363
Pensionskostnader för övriga anställda	689	869	689	869
	—	—	—	—
Totalt	<u>15 219</u>	<u>15 433</u>	<u>15 219</u>	<u>15 433</u>

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte. Pensionslöfte till verkställande direktören har utfärdats som tryggats med en kapitalförsäkring. Se not övriga anläggningstillgångar.

Utöver VD finns inga andra anställda ledande befattningshavare.

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen**

På balansdagen är 67 procent (67 procent) av styrelseledamöterna män och 50 procent (50 procent) av övriga ledande befattningshavare/VD är män.

**Not 8 Övriga rörelseintäkter**

I koncernens övriga rörelseintäkter ingår elstöd med 1 786 tkr (0 tkr).

2024051004559

**Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingåendeanskaffningsvärden	19 608	17 846	4 379	3 829
Årets förändringar				
-Kapitaltillskott	650	550	350	550
-Årets resultatandel inkl värdeförändring	38	1 556	-	-
-Avgår utdelning	-	-344	-	-
	<u>20 296</u>	<u>19 608</u>	<u>4 729</u>	<u>4 379</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 296	19 608	4 729	4 379
Utgående bokfört värde	<u>20 296</u>	<u>19 608</u>	<u>4 729</u>	<u>4 379</u>

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapitalandel (%)</u>
Glimra Fastigheter och Förvaltning AB	556770-9083	Göteborg	50
Fastighetsbolaget Jolen AB	556941-6802	Göteborg	50
Loqalo Holding AB	559210-8996	Göteborg	43
Furulund Fastighetsutveckling AB	559280-5237	Göteborg	50

<u>Koncern</u>	<u>Kapitalandel %</u>	<u>Rösträttsandel %</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Redovisat värde i koncernen</u>	<u>Redovisat värde i moderbolaget</u>
Glimra Fastigheter och Förvaltning AB (indirekt ägt)	50	50	250	12 957	
Fastighetsbolaget Jolen AB	50	50	250	6 374	3 829
Loqalo Holding AB	43	43	754	900	900
Furulund Fastighetsutveckling AB (indirekt ägt)	50	50	500	65	
Summa				<u>20 296</u>	<u>4 729</u>

**Not 10 Finansiella intäkter**

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter	6 397	1 477
Realisationsresultat från kortfristiga placeringar	2	3
Utdelningar kortfristiga placeringar	51	43
Värdeförändring av kortfristiga placeringar	258	-211
Värdeförändring av kapitalförsäkring	616	-254
<b>Summa</b>	<u>7 324</u>	<u>1 058</u>

**Not 11 Finansiella kostnader**

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader	-119 683	-71 983
Räntekostnader koncernföretag	-1 261	-2 604
Räntekostnader tomträttsavgälder	-861	-949
Övriga finansiella kostnader	-2 454	-2 681
<b>Summa</b>	<u>-124 259</u>	<u>-78 217</u>

**Not 12 Skatter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Aktuella skattekostnader</b>				
<b>(-)/skatteintäkter(+)</b>				
Aktuell skatt	-8 914	-8 805	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	819	-6	130	-4
<b>Summa aktuell skatt</b>	<u>-8 095</u>	<u>-8 811</u>	<u>130</u>	<u>-4</u>

2024051004562

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-51	-2 498	-	-
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-851	1 284	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	113 402	14 985	98	98
Uppskjuten skatt på derivat	14 867	-32 375	-	-
Uppskjuten skatt på värdeförändring värdepapper	-180	95	-	-
Uppskjuten skatt avseende avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	30	-12	30	-12
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<u>127 217</u>	<u>-18 521</u>	<u>128</u>	<u>86</u>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<u>119 122</u>	<u>-27 332</u>	<u>258</u>	<u>82</u>

<u>Koncernen</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Avstämining av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-410 539</b>	<b>88 266</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	84 571	-18 183
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	20	321
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-16 146	-9 826
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	819	-6
Justering uppskjuten skatt, främst avseende sålda fastigheter	<u>49 858</u>	<u>362</u>
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>119 122</b>	<b>-27 332</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>199 640</b>	<b>27 979</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-41 126	-5 764
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	41 323	5 943
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-69	-93
Skatteeffekt koncernkvittning räntenetto och avdrag för kvarvarande negativt räntenetto		
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	<u>130</u>	<u>-4</u>
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>258</b>	<b>82</b>

2024051004563

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-656 128	-656 128
Underskottsavdrag	904		904
Obeskattade reserver		-20 013	-20 013
Värdepapper		-826	-826
Derivat		-13 164	-13 164
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	203		203
Kvittning	-1 107	1 107	
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-689 024</b>	<b>-689 024</b>
Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.			

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-3 730	-3 730
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	203		203
Underskottsavdrag			
Kvittning	-203	203	
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-3 527</b>	<b>-3 527</b>
Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.			

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per 2023-01-01</u>	<u>Redovisat över resultat- räkningen</u>	<u>Förvärv och avyttring av bolag</u>	<u>Balans per 2023-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-769 530	113 402		-656 128
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	1 755	-851		904
Obeskattade reserver	-21 612	-51	1 650	-20 013
Värdepapper	-646	-180		-826
Derivat	-28 031	14 867		-13 164
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	173	30		203
<b>Summa</b>	<b>-817 891</b>	<b>127 217</b>	<b>1 650</b>	<b>-689 024</b>

2024051004564

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> <u>2022-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2022-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-784 515	14 985		-769 530
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	471	1 284		1 755
Obeskattade reserver	-19 114	-2 498		-21 612
Värdepapper	-741	95		-646
Derivat	4 344	-32 375		-28 031
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	185	-12		173
<b>Summa</b>	<b>-799 370</b>	<b>-18 521</b>	<b>0</b>	<b>-817 891</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per</u> <u>2023-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2023-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag				
Fastigheter	-3 828	98		-3 730
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	173	30		203
<b>Summa</b>	<b>-3 655</b>	<b>128</b>	<b>0</b>	<b>-3 527</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per</u> <u>2022-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2022-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag				
Fastigheter	-3 926	98		-3 828
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	185	-12		173
<b>Summa</b>	<b>-3 741</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>-3 655</b>

**Not 13 Resultat per aktie**

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till -289 919 tkr (62 369 tkr) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 100 000 stycken (100 000).

Någon utspädning har ej skett under året.

**Not 14 Nyttjanderättstillgångar tomträtt**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående redovisat värde	30 413	30 413
Genom avyttring av dotterföretag	-1 713	-
Utgående redovisat värde	<u>28 700</u>	<u>30 413</u>

**Not 15 Maskiner och inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 770	14 519	13 613	13 288
Inköp	-	952	-	365
Försäljningar och uttrangeringar	-	-701	-	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 770</u>	<u>14 770</u>	<u>13 613</u>	<u>13 613</u>
Ingående avskrivningar	-1 663	-1 862	-1 139	-818
Försäljningar och uttrangeringar	-	661	-	-
Årets avskrivningar	-460	-462	-325	-321
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 123</u>	<u>-1 663</u>	<u>-1 464</u>	<u>-1 139</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 647</u>	<u>13 107</u>	<u>12 149</u>	<u>12 474</u>

I ovan ingår konst med 11 658 tkr (11 658 tkr) varav i moderbolaget 11 658 tkr (11 658 tkr).

2024051004565

**Not 16 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 858	31 621	9 344	9 000
- Tillkommande fordringar	722	904	-	11
- Omklassificering från kortfristig	-	1 481	-	1 481
- Avgående fordringar	-344	-1 148	-344	-1 148
	<u>33 236</u>	<u>32 858</u>	<u>9 000</u>	<u>9 344</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 236	32 858	9 000	9 344
Utgående redovisat värde	<u>33 236</u>	<u>32 858</u>	<u>9 000</u>	<u>9 344</u>

**Not 17 Övriga långfristiga andelsinnehav**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 763	1 748	-	-
Årets förändringar				
- Inköp	250	-	250	-
- Kapitaltillskott	25	15	-	-
	<u>2 038</u>	<u>1 763</u>	<u>250</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 038	1 763	250	0
Utgående bokfört värde	<u>2 038</u>	<u>1 763</u>	<u>250</u>	<u>0</u>

Koncernens övriga långfristiga andelsinnehav består bland annat av andel i Bostadsrättsföreningen Villa Maritime Marstrand med bokfört värde 1 600 tkr (1 600 tkr).

**Not 18 Övriga anläggningstillgångar**

Moderbolaget tillika koncernen

Posten övriga anläggningstillgångar avser kapitalförsäkring för tryggnad av pensionslöfte till bolagets verkställande direktör.

Erlagda premier uppgår till 1 510 tkr (1 510 tkr) och därutöver en värdeökning i koncernen om 3 067 tkr (2 451 tkr). Pensionslöftet redovisas som avsättning.

## Not 19 Derivatinstrument

Sigillet använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter.

Det totala nominella beloppet är 1 750 mkr (1 300 mkr). 10 st derivat har positiv värdeutveckling och 4 st har negativ värdeutveckling.

Derivaten har förfallotider 2026-2031.

## Not 20 Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

<u>Koncernen</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
-30 dagar	1 486	3 094
31-60 dagar	342	753
61-90 dagar	56	273
91 dagar -	6 270	3 641
<b>Summa</b>	<b><u>8 154</u></b>	<b><u>7 761</u></b>
Osäkra kundfordringar	<u>-4 885</u>	<u>-3 236</u>
<b>Kundfordringar netto</b>	<b><u>3 269</u></b>	<b><u>4 525</u></b>

2023 års resultat för koncernen har haft en negativ effekt med 1 836 tkr (1 734 tkr) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

## Not 21 Närstående

### Närståenderelationer

#### *Koncernen*

Koncernen ägs av Sigillet Holding AB.

#### *Moderbolaget*

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 42 och 43, Andelar i dotterföretag/koncernföretag.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

#### *Koncernen*

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och central administration av moderbolaget Sigillet Fastighets AB för 15 959 tkr (17 477 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sigillet Holding AB har finansierat verksamheten genom att låna ut cirka 213,5 mkr (240,8 mkr). Räntekostnader till moderbolaget uppgår till 1 261 tkr (2 604 tkr).

I moderbolaget redovisas ränteintäkter från dotterbolag med 81 102 tkr (62 462 tkr) och räntekostnader till dotterbolag med 9 122 tkr (4 390 tkr).

Se även not 33 Inköp och försäljning mellan koncernföretag.

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Styrelsearvode har utgått med 387 tkr (339 tkr). VD uppbär en ersättning som ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 7.

## Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

### Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 4, Förvaltningsfastigheter. Sigillet Fastighets AB redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

### Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 4 Förvaltningsfastigheter.

**Not 23 Uppgifter om moderbolaget**

Sigillet Fastighets AB (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kaserntorget 7, 411 18 Göteborg. Besöksadressen är också Kaserntorget 7. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda kostnader för tomträtter	215	237	-	-
Förutbetald uppläggningsavgift	1 472	2 142	1 472	2 142
Övriga poster	7 846	6 798	710	1 388
Summa	<u>9 533</u>	<u>9 177</u>	<u>2 182</u>	<u>3 530</u>

**Not 25 Övriga kortfristiga placeringar**

Innehavet avser placeringar i börsnoterade aktier och räntebärande instrument.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kortfristiga placeringar bokfört värde	1 521	1 263	580	580
Kortfristiga placeringar börsvärde eller annat marknadsvärde	1 521	1 263	1 521	1 263

**Not 26 Kassaflödesanalys**

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Likvida medel</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	180 264	42 569
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	180 264	42 569
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	180 264	42 569
<b>Erhållna och betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	6 397	1 477
Betald ränta	-121 805	-75 536
<b>Summa</b>	-115 408	-74 059

**Not 27 Aktiekapital**

<u>Dag</u>	<u>Månad</u>	<u>År</u>	<u>Händelse</u>	<u>Förändring antal aktier</u>	<u>Totalt antal aktier</u>	<u>Totalt antal ute- stående aktier</u>	<u>Kvotvärde per aktie, kr</u>	<u>Totalt aktie- kapital, kr</u>
11	nov	1981	Starttidpunkt		500	500	100,00	50 000
14	juni	1994	Fondemission	19 500	20 000	20 000	100,00	2 000 000
8	maj	2003	Fondemission	20 000	40 000	40 000	100,00	4 000 000
3	maj	2004	Fondemission	60 000	100 000	100 000	100,00	10 000 000
3	dec	2008	Nyemission	75 000	175 000	175 000	100,00	17 500 000
13	april	2010	Aktiekapitalsänkning	-75 000	100 000	100 000	100,00	10 000 000
13	april	2010	Fondemission		100 000	100 000	175,00	17 500 000

Aktiekapitalet består av 100.000 aktier med kvotvärde 175 kr.

Aktierna är fullbetalda.

**Not 28 Avsättningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Avsättningar för pensioner och liknande</b>				
Pensionsförpliktelse till verkställande direktör inklusive särskild löneskatt	2 498	2 348	2 498	2 348
<b>Avsättning vid periodens utgång</b>	<u>2 498</u>	<u>2 348</u>	<u>2 498</u>	<u>2 348</u>

## Not 29 Skulder till moderföretag

För skulder till moderföretaget Sigillet Holding AB finns ingen fastställd amorteringsplan.

## Not 30 Finansiella risker och finanspolicyer

### Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prISRISK och kreditrisk. Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Styrelsen använder en extern aktör, Entropi AB, som stöd för koncernens finanspolicy och analys av koncernens kreditexponering.

### Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Under 2023 var koncernens strategi, som var oförändrad jämfört med 2022, att upprätthålla en skuldsättningsgrad på max 55 procent.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2023 respektive 2022 var som följer:

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Total räntebärande	3 211 602	3 415 227
Avgår: likvida medel	-180 264	-42 569
Nettoskuld	3 031 338	3 372 658
Marknadsvärde fastigheter	6 437 600	7 198 698

Skuldsättningsgrad 47 % (47 %)

### Beräkning av verkligt värde

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

-Aktier är nivå 1 med beloppet 1 521 tkr (1 263 tkr).

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

-Derivat är nivå 2 med beloppet 67 667 tkr (136 075 tkr).

#### *Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

-Derivat är nivå 2 med beloppet 3 766 tkr (0 tkr).

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Sigillet Fastighets AB inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Sigillet Fastighets AB har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 180 264 tkr (42 569 tkr).

2024051004573

	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella tillgångar som kan säljas</u>	<u>Fordringar/ Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
<b>Koncernen</b>					
<b>2023-12-31</b>					
Kundfordringar	3 269	-	-	-	3 269
Kortfristiga placeringar	-	1 521	-	-	1 521
Likvida medel	180 264	-	-	-	180 264
Derivatinstrument	-	-	67 667	-	67 667
<b>Summa fordringar</b>	<b>183 533</b>	<b>1 521</b>	<b>67 667</b>	<b>0</b>	<b>252 721</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 469 234	1 469 234
Derivatinstrument	-	-	3 766	-	3 766
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 984 585	1 984 585
Leverantörsskulder	-	-	-	12 844	12 844
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 766</b>	<b>3 466 663</b>	<b>3 470 429</b>
<b>2022-12-31</b>					
Kundfordringar	4 525	-	-	-	4 525
Kortfristiga placeringar	-	1 263	-	-	1 263
Likvida medel	42 569	-	-	-	42 569
Derivatinstrument	-	-	136 075	-	136 075
<b>Summa fordringar</b>	<b>47 094</b>	<b>1 263</b>	<b>136 075</b>	<b>0</b>	<b>184 432</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 582 628	1 582 628
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	2 127 317	2 127 317
Leverantörsskulder	-	-	-	31 997	31 997
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 741 942</b>	<b>3 741 942</b>

2024051004574

Moderbolaget	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>2023-12-31</b>				
Kundfordringar	959	-	-	959
Kortfristiga placeringar	-	580	-	580
Likvida medel	<u>179 919</u>	-	-	<u>179 919</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>180 878</b>	<b>580</b>	<b>0</b>	<b>181 458</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 940 323	1 940 323
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 053 425	1 053 425
Leverantörsskulder	-	-	<u>2 362</u>	<u>2 362</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 996 110</b>	<b>2 996 110</b>
<b>2022-12-31</b>				
Kundfordringar	1 057	-	-	1 057
Kortfristiga placeringar	-	580	-	580
Likvida medel	<u>38 162</u>	-	-	<u>38 162</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>39 219</b>	<b>580</b>	<b>0</b>	<b>39 799</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 789 439	1 789 439
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 324 520	1 324 520
Leverantörsskulder	-	-	<u>2 882</u>	<u>2 882</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 116 841</b>	<b>3 116 841</b>

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen har valt att ha en kort räntebindningstid för att istället låta ägarna till Sigillet Fastighets AB hantera ränterisken i respektive bolag med risksäkringsinstrument som ränteswappar. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 11 901 tkr (17 862 tkr) räkenskapsåret 2024. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 65 079 tkr (62 696 tkr).

### Prisrisk

Sigillet Fastighets ABs intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 3,2 mkr (3,3 mkr).

## **Kreditrisker**

### *Kundfordringar*

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

## **Upplåning, förfallostruktur och räntor**

Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Vid årets utgång hade Sigillet Fastighets AB bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 3 211 602 tkr (3 415 227 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel och kortfristiga placeringar) om 181 785 tkr (43 832 tkr) uppgick till 3 029 817 tkr (3 371 395 tkr).

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 1,60 år (1,95 år). Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,94 procent (3,01 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,48 år (2,48 år). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 46 procent (61 procent).

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2024.

Delar av extern upplåning är kopplat till covenant, dessa är uppfyllda.

### *Löptidsanalys finansiella skulder*

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

2024051004576

<u>Koncernen 2023-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	3 055 002	-	-	156 600
Räntekostnader	316 062	212 390	-	-
Leverantörsskulder	12 844	-	-	-
<b>Summa:</b>	<b><u>3 383 908</u></b>	<b><u>212 390</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156 600</u></b>

<u>Koncernen 2022-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	3 258 627	-	-	156 600
Räntekostnader	391 993	245 718	-	-
Leverantörsskulder	31 997	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>3 682 617</u></b>	<b><u>245 718</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156 600</u></b>

<u>Moderbolaget 2023-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	2 108 091	-	-	156 600
Räntekostnader	213 679	143 513	-	-
Leverantörsskulder	2 362	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>2 324 132</u></b>	<b><u>143 513</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156 600</u></b>

<u>Moderbolaget 2022-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	2 217 002	-	-	156 600
Räntekostnader	312 486	196 460	-	-
Leverantörsskulder	2 882	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>2 532 370</u></b>	<b><u>196 460</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156 600</u></b>

### Not 31 Checkräkningskredit

Beviljad limit på checkräkningen uppgår i koncernen till 53 500 tkr (53 500 tkr). I moderbolaget uppgår krediten till 53 500 tkr (53 500 tkr).

Checkräkningskrediten är per balansdagen utnyttjad med 0 tkr (23 510 tkr).

**Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	1 267	1 536	1 267	1 536
Upplupna räntor	5 865	7 701	4 912	6 555
Förutbetalda hyresintäkter	19 541	25 513	461	678
Övriga poster	5 302	5 537	1 524	893
<b>Summa</b>	<u>31 975</u>	<u>40 287</u>	<u>8 164</u>	<u>9 662</u>

**Not 33 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

Moderbolaget

Hyresdebitering från KB Kaserntorget 7 samt Sigillet Östermalmsgatan 58 AB till Sigillet Fastighets AB har gjorts med 2 761 tkr (2 526 tkr). Debitering av vidarefakturerade tjänster görs till belopp motsvarande inköpsvärdet.

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och central administration av moderbolaget Sigillet Fastighets AB för 15 959 tkr (17 477 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

**Not 34 Förvaltningsfastigheter moderbolaget**

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	77 122	76 902
Årets förändringar		
-Inköp	1 862	220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>78 984</u>	<u>77 122</u>
Ingående avskrivningar	-30 140	-28 469
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 684	-1 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 824</u>	<u>-30 140</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>47 160</u>	<u>46 982</u>

2024051004578

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnadsinventarier och markinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	33 880	29 992
Årets förändringar		
-Inköp	250	3 888
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 130	33 880
Ingående avskrivningar	-16 700	-13 555
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 165	-3 145
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 865	-16 700
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>14 265</u>	<u>17 180</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	12 159	12 159
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Utgående anskaffningsvärde/redovisat värde</b>	<u>12 159</u>	<u>12 159</u>
<b>Markanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	294	294
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående anskaffningsvärden	294	294
	<u>          </u>	<u>          </u>
Ingående avskrivningar	-52	-37
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-15	-15
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående avskrivningar	-67	-52
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>227</u>	<u>242</u>
<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående nedlagda utgifter	2 666	1 774
Under året nedlagda utgifter	4 324	4 705
Under året genomförda omfördelningar	-4 365	-3 813
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<u>2 625</u>	<u>2 666</u>
<b>Summa Förvaltningsfastigheter</b>	<u>76 436</u>	<u>79 229</u>

**Not 35 Övriga rörelseintäkter**

	Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsadministrativa tjänster och central administration	16 582	18 127
Elstöd	152	-
Övrigt	523	689
	<u>17 257</u>	<u>18 816</u>

**Not 36 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat vid försäljning av koncernföretag	76 266	-
Utdelningar	300	-
Anteciperade utdelningar	124 000	14 700
Återföring av tidigare nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	12 807
	<u>200 566</u>	<u>27 507</u>

**Not 37 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar	-	344
Summa	<u>0</u>	<u>344</u>

2024051004579

2024051004580

**Not 38 Resultat från värdepapper**

	Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	2	3
Utdelning, aktier	51	43
	—	—
Summa	<u>53</u>	<u>46</u>

**Not 39 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter från koncernföretag	81 102	62 462
Övriga ränteintäkter	4 976	556
Övrigt	1	3
	—	—
Summa	<u>86 079</u>	<u>63 021</u>

**Not 40 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntor till kreditinstitut	-75 462	-54 409
Ränta checkräkning	-21	-21
Räntor till koncernföretag	-10 383	-6 994
Övriga finansiella kostnader, finansiella instrument	-2 255	-2 670
	—	—
Summa	<u>-88 121</u>	<u>-64 094</u>

**Not 41 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	237	-1 073
Återbetalt villkorat aktieägartillskott	-	1 000
Lämnade koncernbidrag	-1 645	-1 255
Summa	<u>-1 408</u>	<u>-1 328</u>

**Not 42 Andelar i dotterföretag**

	Org.nr.	Säte	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 231231	Bokfört värde 221231
Sandö Holding AB	556652-1935	Göteborg	100	100	1 000	31 765	31 765
Flunsås Förvaltning AB	556658-4214	Göteborg	100	100	1 000	11 474	10 069
Sisjökåken AB	556694-2321	Göteborg	100	100	1 000	17 271	17 271
Sigillet Hotellfastigheter AB	556473-6303	Göteborg	100	100	1 000	21 874	21 874
Sigillet Industrifastigheter AB	556715-5709	Göteborg	100	100	1 000	16 144	16 144
Sigillet Kvillefastigheter AB (sålt 2023)	556717-1771	Göteborg					7 592
Sigillet Gårdafastigheter 70:17 AB	556862-4398	Göteborg	100	100	500	4 722	3 607
Sigillet Gårdafastigheter 70:18 AB	556862-4406	Göteborg	100	100	500	4 085	2 765
Sigillet Bostäder AB	556866-1937	Göteborg	100	100	500	9 323	6 478
Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB	556868-4038	Göteborg	100	100	500	11 412	11 412

2024051004582

	<u>Org.nr.Säte</u>	<u>Kapital-andel %</u>	<u>Rösträtts-andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 231231</u>	<u>Bokfört värde 221231</u>
Sigillet Stockholmsfastigheter AB	556867-6000Göteborg	100	100	500	2 447	2 447
Sigillet Andra Långgatan 5 AB	556867-5994Göteborg	50	50	250	25	25
Centrumfastigheter i Kungälv AB	556642-7059Göteborg	100	100	10	22 852	21 817
Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	556944-5264Göteborg	100	100	500	5 972	5 972
Sigillet Södra Vägen 25 AB	556931-0716Göteborg	100	100	500	4 968	2 118
Sigillet Tredje Långgatan 18 AB	556931-0708Göteborg	100	100	500	7 078	5 113
Sigillet Kungsgatan 25 AB	556969-7831Göteborg	100	100	500	4 160	4 160
Sigillet Munkebäckstorget 6-10 AB	556969-7971Göteborg	100	100	500	1 457	1 457
Sigillet Nordhemsgatan 23 AB	556960-1247Göteborg	100	100	500	4 247	4 247
Sigillet Danska Vägen 70 AB	559010-7610Göteborg	100	100	500	2 454	2 454
Sigillet Tysta Gatan 8 AB	559066-1905Göteborg	100	100	50 000	7 356	3 646
Sigillet Drottninggatan 29 AB	559018-7786Göteborg	100	100	500	881	881
Sigillet Kroksläotts Torg AB (sålt 2023)	559123-3647Göteborg					1 350
Sigillet Norra Hamngatan 4 AB	559104-3871Göteborg	100	100	500	5 446	4 031

2024051004583

	<u>Org.nr.Säte</u>	<u>Kapital-andel %</u>	<u>Rösträtts-andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 231231</u>	<u>Bokfört värde 221231</u>
Sigillet Kyrkogatan 24 AB	559149-5063 Göteborg	100	100	500	1 136	1 136
Sigillet Invest AB	559231-7126 Göteborg	100	100	500	50	50
Sigillet Furulund AB	559280-5229 Göteborg	100	100	1 000	385	385
Sigillet Klocktornet AB	559252-7591 Göteborg	100	100	250	25	25
Kungälvsklocktornet Utveckling AB	559024-9008 Göteborg	100	100	500	4 793	4 793
Hökälla Skogome Tjugofyra AB	559245-0737 Göteborg	100	100	250	29 383	8 576
Sigillet Invest 1 AB (sålt 2023)	559396-1039 Göteborg					67
Sigillet Invest 2 AB (sålt 2023)	559396-1005 Göteborg					25
Sigillet Invest 3 AB (sålt 2023)	559396-1013 Göteborg					25
Sigillet Invest 4 AB	559396-1062 Göteborg	100	100	250	25	25
Sigillet Invest 5 AB	559396-1070 Göteborg	100	100	250	25	25
Sigillet Invest 6 AB	559421-2705 Göteborg	100	100	250	25	
Sigillet Invest 7 AB	559421-2713 Göteborg	100	100	250	25	
Sigillet Invest 8 AB	559421-2762 Göteborg	100	100	250	25	
Sigillet Invest 9 AB	559421-2770 Göteborg	100	100	250	25	
Sigillet Invest 10 AB	559421-2747 Göteborg	100	100	250	25	
<b>Summa</b>					<b>233 360</b>	<b>203 827</b>

2024051004584

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	203 827	178 809
Årets förändringar		
-Försäljning	-9 071	-
-Kapitaltillskott	19 060	19 370
-Inköp	19 544	5 648
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 360	203 827
	<hr/>	<hr/>
Ingående nedskrivningar	-	-12 807
Återföring av nedskrivning	-	12 807
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående bokfört värde	233 360	203 827
	<hr/>	<hr/>

**Not 43 Andelar i koncernföretag (kommanditbolag)**

	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Anskaffningsvärden</u>
KB Friggagatan	916561-1626	Göteborg	-
KB Vevaxeln	916562-6541	Göteborg	-
KB Järnbrott	916838-5806	Göteborg	-
			<b>0</b>

Kommanditandelen i Fastighetsbolaget Ateneum i City KB (916623-1531) har under året sålts.

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	13 560	-
-Inköp	-	13 560
-Sålda andelar	-13 560	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	13 560
	<hr/>	<hr/>
Utgående bokfört värde	0	13 560
	<hr/>	<hr/>

2024051004585

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kapitalkonto i kommanditbolag:		
KB Vevaxeln	3 095	3 095
KB Friggagatan	2 798	2 798
KB Järnbrott	1 110	1 110
	<u>7 003</u>	<u>7 003</u>
Summa andelar i kommanditbolag	<u>7 003</u>	<u>20 563</u>

#### Not 44 Fordringar hos koncernföretag

Posten avser fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

Sigillet Fastighets AB (publ) har reversfordringar på ett antal dotterbolag med totalt 2 083 888 tkr (2 140 149 tkr). Detta då berörda dotterbolag inte längre har några banklån utan finansieras genom moderbolaget.

#### Not 45 Koncernkonto

Merparten av koncernföretagen är anslutna till s k koncernkonton som Sigillet Fastighets AB har med bolagets banker, innebärande att koncernföretagens tillgodohavande hos banken redovisas som en fordran hos koncernföretag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernföretag. Sigillet Fastighets AB är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontona gentemot bankerna.

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Tillgängligt belopp hos Sigillet Fastighets AB	25 914	6 826
Utnyttjad kredit hos Sigillet Fastighets AB	-	-73 827
Tillgängliga belopp hos koncernföretagen	<u>106 043</u>	<u>81 413</u>
Summa banksaldo inkl utnyttjad kredit i koncernen avseende koncernkonton	<u>131 957</u>	<u>14 412</u>

**Not 46 Obeskattade reserver**

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	7 169	7 406
Summa	<u>7 169</u>	<u>7 406</u>

**Not 47 Skulder till dotterföretag**

För skulder till dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

**Not 48 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>För egna skulder samt pensionsförpliktelser</b>				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	3 472 848	3 757 779	159 913	155 951
Fordringar hos koncernföretag	-	-	2 083 888	2 140 149
Summa ställda säkerheter	<u>3 472 848</u>	<u>3 757 779</u>	<u>2 243 801</u>	<u>2 296 100</u>

**Not 49 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	828 482	731 216
Borgen till förmån för intresseföretag	-	15 500	-	15 500
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>15 500</u>	<u>828 482</u>	<u>746 716</u>

**Not 50 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

I februari månad har köparen tillträtt köpet av fastigheten Håbo Gillmarken 1:254.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Henrik Nilsson  
Verkställande direktör

Adam Nilsson  
Ordförande

Elisabeth Larsson

Eva Hallin Nilsson

Viktor Nilsson

Christian Alm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

2024031004587

# Deltagare

SIGILLET FASTIGHETS AB (PUBL) 556212-9006 Sverige

2024-03-15 10:45:38

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Henrik Nilsson

Henrik Nilsson

2024-03-15 08:12:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Adam Henrik Daniel Nilsson

Adam Nilsson

2024-03-15 08:17:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELISABETH LARSSON

Elisabeth Larsson

2024-03-15 11:03:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Anna Birgitta Hallin Nilsson

Eva Hallin Nilsson

2024-03-15 08:06:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Viktor Per David Nilsson

Viktor Nilsson

2024-03-15 09:19:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christian Alm

Christian Alm

2024-03-15 08:13:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-15 11:39:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024031004589

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sigillet Fastighets AB (publ), org.nr 556212-9006

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sigillet Fastighets AB (publ) för år 2023 med undantag för sidorna 12-16.

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 International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat för moderbolaget och koncernen samt balansräkningen för moderbolaget och rapport över finansiell ställning för koncernen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12-16. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 och verkställande direktörens förvaltning för Sigillet Fastighets AB (publ) 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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



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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

2024031004592

## Revisionsberättelse Sigillet Fastighets AB (publ) 2023

Utgörs revisionsutskottet av styrelse	Nej
HBR: I förvaltningsberättelsen	Ja
HBR: I årsredovisningsdokumentet(framvagn)	Nej
BSR: Finns utanför förvaltningsberättelsen	Nej
ESEF rapport	Nej
ESEF rapport och granskning avser koncernredovisning	Nej
BSR: Lagstadgad	Nej
BSR: Utökad	Nej
Bolagsform	Aktiebolag
Fortlevnad	Nej
Referera till RI:s webbplats	Ja
IFRS	Ja
KAM	Nej
Sen ÅR	Nej
Sena skatter och avgifter	Nej
Föregående år reviderat av annan	Nej
Föregående år ej reviderat	Nej
Har annan information	Ja
Vinst	Ja
Resultaträkning	Ja
Tryckt årsredovisning	Nej
Har VD	Ja
Kassaflödesanalys	Ja
Moderbolag & Koncernkassaflödesanalys	Ja
Vinstutdelning	Nej
Flera styrelseledamöter	Ja
Förteckning över lån	Nej
Koncern	Ja
K2	Nej
K3	Nej
Öhrlings vald	Ja
Personval	Nej
PwC valt	Nej
Tillträdde under året	Nej

2024051004593

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2024-03-15 11:38:55 UTC*

Namn: returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024031004594