

ÅRSREDOVISNING

för

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr. 559165-1145

Räkenskapsåret

2022-01-01 — 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	11

Fastställelseintyg

Samfastigheter i Norden AB (559165-1145)
Räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31

Årsstämman godkänner styrelsens förslag.

Undertecknad verkställande direktör i Samfastigheter i Norden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Stockholm, 2023-05-31



Poyan Katebi

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

Styrelsen och verkställande direktören för Samfastigheter i Norden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades år 2018 och förvaltar sedan dess finansiella tillgångar som bedriver utveckling, uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolaget ägs till 47,5% av S. Property Group AB, 2,5% av VD och styrelseledamot Poyan Katebi genom ägarbolag samt 50% av Esmailzadeh Holding AB med aktieslaget preferensaktier.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året tillträtt samtliga aktier i bolagen Samfastigheter Holding Förvärv AB och Samfastigheter Holding 5 AB från Fortnox Lagerbolag AB. Samfastigheter Holding Förvärv AB har, genom bolag, under året förvärvat sju olika samhällsfastigheter runt om i Sverige.

Bolaget har i samband med dessa förvärv tagit in ytterligare 15 mkr i investering från Esmailzadeh Holding AB (EHAB), vilket ökar den totala investeringssumman från EHAB till 65 mkr.

Utöver detta har bolaget fortsatt sitt samarbete med Estea-koncernen genom sin Joint Venture-satsning. Under året har bolaget avyttrat fem helägda dotterbolag med fastigheter i Nässjö, Nyköping, Motala, Timrå och Mark till JV-bolaget. Ägarandelen i det samägda bolaget uppgår till 49%.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 893	0	-0	-0	0
Resultat efter finansiella poster	-22 577 017	-14 353 325	-8 819 062	-1 951 038	-287 842
Balansomslutning	64 412 753	42 085 621	77 373 870	29 111 631	9 792 033
Soliditet (%)	27,43	58,54	51,58	64,33	6,92

Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång		50 000	38 942 058	-14 353 325	24 638 734
Erhållna aktieägartillskott		0	15 000 000	0	15 000 000
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	-14 353 325	14 353 325	0
Utdelning till aktieägare		0	0	0	0
Årets resultat		0	0	-21 967 909	-21 967 909
Belopp vid årets utgång		50 000	39 588 734	-21 967 909	17 670 825

Villkorade aktieägartillskott

	2022	2021	2020	2019	2018
Villkorade aktieägartillskott uppgår till	50 000 000	50 000 000	50 000 000	20 000 000	0

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Fri överkursfond	0
Balanserat resultat	39 588 734
Årets resultat	-21 967 909
Summa	17 620 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	17 620 825
Summa	17 620 825

Kommentar till dispositioner

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2023060728381

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 893	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 893	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-10 319 630	-6 698 877
Personalkostnader	2	-7 536 488	-6 000 660
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 625	0
Summa rörelsens kostnader		-17 862 743	-12 699 536
Rörelseresultat		-17 860 850	-12 699 536
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		50 000	2 102 482
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-4 766 198	-3 756 271
Summa resultat från finansiella poster		-4 716 167	-1 653 789
Resultat efter finansiella poster		-22 577 017	-14 353 325
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		609 108	0
Summa bokslutsdispositioner		609 108	0
Resultat före skatt		-21 967 909	-14 353 325
Årets resultat		-21 967 909	-14 353 325

2023060728382

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	3	72 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 875	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	3 327 353	2 374 500
Fordringar hos koncernföretag	5	15 872 163	16 249 059
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	43 407 005	22 493 608
Andra långfristiga fordringar	7	75 413	75 413
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 681 934	41 192 580
Summa anläggningstillgångar		62 754 809	41 192 580
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	5	825 000	0
Övriga fordringar		165 160	1 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		445 917	174 385
Summa kortfristiga fordringar		1 436 077	175 980
Kassa och bank			
Kassa och bank		221 867	717 061
Summa kassa och bank		221 867	717 061
Summa omsättningstillgångar		1 657 944	893 041
Summa tillgångar		64 412 753	42 085 621

2023060728383

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 588 734	38 942 058
Årets resultat		-21 967 909	-14 353 325
Summa fritt eget kapital		17 620 825	24 588 734
Summa eget kapital		17 670 825	24 638 734
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	3 812 657
Skulder till koncernföretag	8	42 252 900	11 940 818
Summa långfristiga skulder		42 252 900	15 753 475
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-36 844	29 611
Leverantörsskulder		39 533	728 620
Övriga skulder	8	2 297 674	231 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 188 666	703 349
Summa kortfristiga skulder		4 489 029	1 693 412
Summa eget kapital och skulder		64 412 753	42 085 621

2023060728584

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

2023060728385

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Noter till resultaträkning

2 Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	2022-12-31	2021-12-31
Medelantal anställda	11	9

Noter till balansräkning

3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	79 500	0
Utgående anskaffningsvärden	79 500	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 625	0
Utgående avskrivningar	-6 625	0
Redovisat värde	72 875	0

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 374 500	2 350 000
Inköp	125 500	100 000
Försäljningar	0	-75 500
Lämnade aktieägartillskott	827 353	0
Utgående anskaffningsvärden	3 327 353	2 374 500
Redovisat värde	3 327 353	2 374 500

Företags namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)
Samfastigheter Holding 1 AB	559223-8355	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding 2 AB	559311-9505	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding 3 AB	559312-1972	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding 4 AB	559318-7593	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding 5 AB	559363-6060	Stockholm	100,00
Samfastigheter Holding Förvärv AB	559362-7952	Stockholm	100,00

5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 249 059	68 797 664
Tillkommande fordringar	78 199 545	71 902 797
Avgående fordringar	-78 576 441	-124 451 402
Utgående anskaffningsvärden	15 872 163	16 249 059
Redovisat värde	15 872 163	16 249 059

6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 442 608	0
Inköp	20 989 897	22 442 608
Försäljningar	-25 500	0
Lämnade aktieägartillskott	0	0
Utgående anskaffningsvärden	43 407 005	22 442 608
Redovisat värde	43 407 005	22 442 608

Företags namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel (%)
Estea Samfastigheter HoldCo AB	559386-1247	Stockholm	49,00

2023060728387

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 413	0
Tillkommande fordringar	0	75 413
Reglerade fordringar	0	0
Bortskrivna fordringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	75 413	75 413
Redovisat värde	75 413	75 413

8 Skulder som avser flera poster

Allmänt:

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	3 812 657
Skulder till koncernföretag	42 252 900	11 940 818
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-36 844	29 611
Övriga skulder	2 297 674	231 832
Summa	44 513 729	16 014 918

Kommentar

Samtliga långfristiga skulder förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen.

Övriga noter

9 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Generell borgen för Samfastigheter Kungälv AB	31 961 474	0
Generell borgen för Samfastigheter Kungälv AB	8 469 000	0
Generell borgen för Samfastigheter Hössna AB	7 315 424	0
Generell borgen för Samfastigheter Hössna AB	13 122 000	0
Generell borgen för Estea Samfastigheter Förvaltning AB	230 943 375	0
Generell borgen för Samfastigheter Bromma AB	8 000 000	0
Generell borgen för Samfastigheter Tierp AB	33 500 000	0
Generell borgen för Samfastigheter Vivsta AB	31 500 000	0
Belånade fordringar	0	3 812 657

2023060728388

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

10 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 25 upprättas inte någon koncernredovisning.

2023060728389

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr 559165-1145

2023060728390

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Stockholm

Poyan Katebi

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Verkställande direktör

Ghader Mehravaran Navier

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

-

Keyvan Houshmand

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

-

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

-

Alexander Mc Guire

Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-31 20:03:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Datum

Alexander McGuire

Leveranskanal: E-post

SAMFASTIGHETER I NORDEN AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-31 19:53:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: POYAN KATEBI

Datum

Poyan Katebi

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-31 19:53:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GHADER MEHRAVARAN
NAVIER

Datum

Ghader Mehravaran Navier

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-31 20:01:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KEYVAN HOUSHMAND

Datum

Keyvan Houshmand

Ordförande

Leveranskanal: E-post

2023060728391

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samfastigheter i Norden AB, org.nr 559165-1145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samfastigheter i Norden AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Samfastigheter i Norden AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Samfastigheter i Norden AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Stockholm dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-31 20:03:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Datum

Alexander McGuire

Leveranskanal: E-post

2023060728394