

Styrelsen för

SveaReal Holding AB

Org. nr. 556987-6815

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021

| <u>Innehåll</u> | <u>Sida</u> |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Totalresultat koncernen | 4 |
| Balansräkning koncernen | 5 |
| Förändring av eget kapital koncernen | 6 |
| Kassaflödesanalys koncernen | 7 |
| Resultaträkning moderbolaget | 8 |
| Balansräkning moderbolaget | 9 |
| Förändring av eget kapital moderbolaget | 10 |
| Kassaflödesanalys moderbolaget | 11 |
| Redovisnings-, värderingsprinciper och noter | 12-35 |

Undertecknad styrelseledamot i SveaReal Holding AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens beslut till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 12 juli 2022


Per Johannesson

Styrelsen för

SveaReal Holding AB

Org. nr. 556987-6815

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021

| <u>Innehåll</u> | <u>Sida</u> |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Totalresultat koncernen | 4 |
| Balansräkning koncernen | 5 |
| Förändring av eget kapital koncernen | 6 |
| Kassaflödesanalys koncernen | 7 |
| Resultaträkning moderbolaget | 8 |
| Balansräkning moderbolaget | 9 |
| Förändring av eget kapital moderbolaget | 10 |
| Kassaflödesanalys moderbolaget | 11 |
| Redovisnings-, värderingsprinciper och noter | 12-35 |

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

SveaReal Holding AB är ett helägt dotterbolag till SOF-10 Cod Investment Lux Sarl, reg nr B191736, med säte i Luxemburg. Bolaget ingår i Starwood Capital Group.

Moderbolaget

SveaReal Holding AB är ett fastighetsinvesteringsbolag som genom helägda dotterdotterbolag ägt en större fastighetsportfölj. Per 2021-12-31 finns inga fastigheter kvar i koncernen. Ett fastighetsbolag innehållandes en fastighet såldes under 2021. Bolagets huvudinriktning har varit att äga och utveckla fastigheterna. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernen

I koncernen finns fem helägda bolag. Koncernbolagen är svenska aktiebolag, med säten i Stockholm och Nyköping. Koncernen har ingen anställd personal. Bolagen administreras av Newsec Property Asset Management Sweden AB. Flertalet av bolagen är i princip vilande. Under 2021 har ett bolag sålts.

Väsentliga händelser under året

Verksamhet

Det sammanlagda verkliga värdet per bokslutsdagen är 0 (130) Mkr.

Avyttring av fastigheter

Under 2021 har den sista fastigheten i koncernen sålts.

Finansiering och kreditavtal

Samtliga externa lån amorterades av i mars 2020 i anslutning till försäljning av fastigheter.

Koncernen finansieras med koncerninterna lån.

Inga lån är upptagna i utländsk valuta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De mest väsentliga riskerna som påverkar koncernen är kopplade till värderingen av fastigheterna. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdena och innebär en osäkerhet.

Koncernen har även identifierat en risk i att koncernens fastigheter drabbas av vakanser och kundförluster om fastigheternas hyresgäster drabbas av finansiella problem. Koncernen har dock inga fastigheter eller hyresgäster kvar per 2021-12-31.

Coronaviruset Covid-19 spridits över världen. Det är för närvarande mycket svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer att få, på kort och på lång sikt, för marknaden och för bolaget.

Bolaget har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Efter årets utgång har Ryssland invaderat Ukraina. Bolaget följer händelseutvecklingen och bedömer inte att det kommer få några väsentliga effekter på bolagets resultat eller framtid.

Några anställda finns inte i koncernen varför den typen av frågor inte är aktuella för bolaget.

5

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål
Bolgen i koncernen är i princip vilande från 2022 och framåt.

Koncernens resultat och ställning
flerårsöversikt, tkr

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------|--------|---------|---------|---------|-----------|
| Hysesintäkter | 499 | 2 530 | 6 945 | 274 662 | 460 996 |
| Driftöverskott | 18 671 | -1 328 | -8 736 | 159 320 | 323 351 |
| Balansomslutning | 46 394 | 179 728 | 274 840 | 301 705 | 5 138 551 |
| Eget kapital | 35 976 | 14 668 | 13 827 | 38 111 | 931 937 |

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

| | |
|--------------------|------------|
| Balanserad vinst | 25 444 474 |
| Periodens resultat | 10 845 208 |
| | <hr/> |
| | 36 089 682 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|---|------------|
| till aktieägarna utdelas 478 kr per aktie, totalt | 23 900 000 |
| i ny räkning överförs | 12 189 682 |
| | <hr/> |
| | 36 089 682 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Styrelsen föreslår utdelning uppgående till 23 900 000 kr. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller från att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Vad beträffar koncernens och bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tkr.

2022071439295

Totalresultat koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

| Tkr | Not | 2021 | 2020 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Hysesintäkter | 3 | 499 | 2 630 |
| Övriga rörelseintäkter | | 21 196 | - |
| Driftkostnader | | -1 630 | -2 272 |
| Fastighetskatt | | -485 | -612 |
| Reparation & underhåll | | -126 | -212 |
| Fastighetsadministration | | -583 | -752 |
| Driftnetto | | 18 871 | -1 328 |
| Centrala administrationskostnader | 5 | -16 500 | -9 721 |
| Rörelseresultat | | 2 371 | -11 049 |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i> | | | |
| Finansiella intäkter | 6 | - | - |
| Finansiella kostnader | 6 | -10 | -592 |
| Resultat från omvärdering derivat | | - | - |
| Värdeförändring derivat | 7 | - | - |
| Finansnetto | | -10 | -592 |
| <i>Värdeförändringar</i> | | | |
| Orealiserad värdeförändring | 7 | - | 13 000 |
| | | - | 13 000 |
| Resultat före skatt | | 2 361 | 1 359 |
| Skatt på årets resultat | 8 | 18 947 | -526 |
| Årets resultat | | 21 308 | 833 |

Övrigt totalresultat

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|---------------|------------|
| Årets resultat | 21 308 | 833 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Årets totalresultat | 21 308 | 833 |

Hele resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

3

Balansräkning koncernen

| Tkr | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|---------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | - | 130 000 |
| Goodwill | 11, 12 | - | 7 214 |
| Summa anläggningstillgångar | | - | 137 214 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar | 13 | 43 888 | 40 728 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 692 | 769 |
| Kassa och bank | 14 | 1 836 | 1 017 |
| Summa omsättningstillgångar | | 46 394 | 42 514 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 46 394 | 179 728 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Balanserad vinst | | 14 818 | 13 785 |
| Årets resultat | | 21 308 | 833 |
| Summa eget kapital | | 36 976 | 14 668 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 15, 18 | - | - |
| Uppskjuten skatteskuld | 16 | - | 18 947 |
| Summa långfristiga skulder | | - | 18 947 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 15, 18 | - | - |
| Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder | 18 | 1 060 | 1 201 |
| Skatteskulder | 18 | 8 | 76 |
| Kortfristiga skulder, koncerninterna | 15, 18 | 8 718 | 142 297 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17, 18 | 2 932 | 2 539 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 418 | 146 113 |
| Summa skulder | | 10 418 | 165 060 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 46 394 | 179 728 |

2022071439296

3

Förändring av eget kapital, koncernen

| Tkr | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | Totalt eget kapital |
|---|--|--------------------------------------|------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Tillskjutet kapital från aktieägaren | Balanserad vinst | |
| Eget kapital 2020-01-01 | 50 | 924 580 | -910 805 | 13 827 |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | | 833 | 833 |
| Årets övrigt totalresultat | | | - | - |
| Transaktioner med bolagets ägare: | | | | |
| Lämnad utdelning | | | - | - |
| Eget kapital 2020-12-31 | 50 | 924 580 | -909 972 | 14 668 |
| Eget kapital 2021-01-01 | 50 | 924 580 | -909 972 | 14 668 |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | | 21 308 | 21 308 |
| Årets övrigt totalresultat | | | - | - |
| Transaktioner med bolagets ägare: | | | | |
| Lämnad utdelning | | | - | - |
| Eget kapital 2021-12-31 | 50 | 924 580 | -888 664 | 35 976 |

2022071439297

2

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

| Tkr | Not | 2021 | 2020 |
|--|-----|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 2 371 | -11 049 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Övriga ej kassaflödesgenererande poster | | - | - |
| Betalda räntor | | - | -592 |
| Erhållna räntor | | - | - |
| Betald inkomstskatt | | -88 | -41 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 2 303 | -11 682 |
| Förändring kortfristiga fordringar | | -3 061 | -137 |
| Förändring kortfristiga skulder | | -128 423 | -24 252 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital | | -129 181 | -36 071 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Avyttring av fastigheter | | 130 000 | 97 811 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 130 000 | 97 811 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Utbetald utdelning | | - | - |
| Förändring skulder till kreditinstitut (netto) | 16 | - | -72 177 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | - | -72 177 |
| Årets kassaflöde | | 819 | -10 637 |
| Likvida medel vid årets början | | 1 017 | 11 655 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 836 | 1 017 |

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

2022071439298

3

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

| Tkr | Not | 2021 | 2020 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 3 | 1 523 | 5 769 |
| Administrationskostnader | 5 | -16 303 | -7 281 |
| Rörelseresultat | | -14 780 | -1 512 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 4 | 25 425 | -18 536 |
| Finansiella intäkter | 6 | - | - |
| Finansiella kostnader | 6 | - | - |
| Resultat före bokslutedispositioner och skatt | | 10 645 | -20 048 |
| Erhållet koncernbidrag | | - | 1 272 |
| Lämnat koncernbidrag | | - | - |
| Resultat före skatt | | 10 645 | -18 776 |
| Skatt på årets resultat | 8 | - | - |
| Årets resultat | | 10 645 | -18 776 |

Övrigt totalresultat

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|---------------|------------|
| Årets resultat | 10 645 | -18 776 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Årets totalresultat | 10 645 | 550 |

2022071439299

3

Balansräkning moderbolaget

| <i>Tkr</i> | <i>Not</i> | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|---------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i koncernföretag | 10 | 100 | 91 636 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>100</u> | <u>91 636</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 40 569 | 72 622 |
| Övriga fordringar | | 3 422 | 113 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 71 | 3 869 |
| Kassa och bank | 14 | 27 | 871 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>44 089</u> | <u>77 475</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 44 189 | 169 111 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 25 444 | 44 220 |
| Årets resultat | | 10 845 | -18 776 |
| Summa eget kapital | | <u>36 139</u> | <u>25 494</u> |
| Skulder | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder | | 829 | 992 |
| Skulder hos koncernföretag | | 6 846 | 142 325 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 375 | 300 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>8 050</u> | <u>143 617</u> |
| Summa skulder | | 8 050 | 143 617 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 44 189 | 169 111 |

2022071439300

M

Förändring av eget kapital, moderbolaget

| Tkr | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | Totalt eget kapital |
|---|--|--------------------------------------|------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Tillskjutet kapital från aktieägaren | Balanserad vinst | |
| Eget kapital 2020-01-01 | 50 | 924 272 | -880 362 | 44 270 |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | | -18 776 | -18 776 |
| Årets övrigt totalresultat | | | - | - |
| Transaktioner med bolagets ägare: | | | | |
| Lämnad utdelning | | | | - |
| Eget kapital 2020-12-31 | 50 | 924 272 | -899 138 | 25 494 |
| Eget kapital 2021-01-01 | 50 | 924 272 | -899 138 | 25 494 |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | | 10 645 | 10 645 |
| Årets övrigt totalresultat | | | - | - |
| Transaktioner med bolagets ägare: | | | | |
| Lämnad utdelning | | | | - |
| Eget kapital 2021-12-31 | 50 | 924 272 | -888 493 | 36 139 |

Aktiekapitalet var 2021-12-31 fördelat på 50 000 aktier, kvotvärde 1 kr.

2022071439301

2

Kassaflödesanalys moderbolag

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

| Tkr | Not | 2021 | 2020 |
|--|-----|---------|---------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -14 780 | -1 512 |
| Betald inkomstskatt | | — | — |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -14 780 | -1 512 |
| Förändring kortfristiga fordringar | | 32 542 | -73 808 |
| Förändring kortfristiga skulder | | -18 567 | 81 236 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital | | -805 | 5 916 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Försäljning av andelar | | -39 | — |
| Förändringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | 15 | — | — |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -39 | — |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring skulder till koncernföretag | | — | -7 000 |
| Erhållet koncernbidrag | 15 | — | 1 272 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | — | -5 728 |
| Årets kassaflöde | | -844 | 188 |
| Likvida medel vid årets början | | 871 | 683 |
| Likvida medel vid årets slut | | 27 | 871 |

2022071439302

3

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

SveaReal Holding AB är dotterbolag till SOF-10 Cod Investment Lux Sarl (reg.nr. B191739) med säte i Luxemburg. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är St Eriksgatan 5 (Box 11406), 404 29 Göteborg.

SveaReal Holding AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolaget är moderföretag i fastighetskoncernen SveaReal Holding AB. Genom sina helägda dotterföretag har koncernen under 2021 ägt en fastighet i Sverige. Fastigheten såldes i oktober 2021. Starwood Capital Group anlitat Solus Partners AB i Stockholm, att förvalta koncernens fastigheter och bolag i Sverige. Den administrativa förvaltningen av koncernens fastigheter utförs av Newsec Property Asset Management Sweden AB. Bolagets huvudinriktning är att via dotterbolag, långsiktigt äga och utveckla fastigheterna genom att fördjupa kundrelationerna, omförhandla hyresavtal, reducera vakanser och säkerställa rätt driftskostnader.

Grunder för redovisningen

Koncernen har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IFRS 8 Rörelsesegment samt IAS 33 Resultat per aktie. Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats enligt svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. De redovisningsprinciper som använts har tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen. De finansiella rapporterna är redovisade i SEK och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller som förfaller mer än 12 månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS och god redovisningssed kräver att det görs bedömningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Det faktiska utfallet kan avvika från resultatet av dessa antaganden och bedömningar. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av fastigheter, klassificering av förvärv och goodwill.

Klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan innebär att vid eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterföretags identifierbara nettoliggningar vid förvärvstidpunkten. I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till uppskjuten skatt. Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde medan den därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Goodwill provas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter har fastställts av värderingsexperten baserat på välkänd värderingsteknik och principer enligt IFRS 13. Värderingen baseras på antaganden och bedömningar av framtida kassaflöden och diskonteringsränta. Ytterligare information redovisas i noten om Förvaltningsfastigheter.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Nya IFRS

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade standards med tillämpning efter 2021 bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaper för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2021.

Kontroll uppnås när moderbolaget är exponerad för eller har rättigheter till rörlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflyande.

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag (inklusive special purpose entities) som kontrolleras av moderföretaget. Kontroll föreligger när moderföretaget har direkt eller indirekt bestämmande inflyande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella rösterättigade aktier. Dotterbolagens finansiella rapporter upprättas avseende samma period som moderföretaget enligt konsekventa redovisningsprinciper och ingår i koncernens finansiella rapporter från och med när kontroll uppstår till och med när kontroll upphör.

2022071439304

2

Klassificering av förvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på tillgångar och skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Tillgångsförvärv

Förvärv av dotterbolag vars huvudsakliga tillgångar är markanläggningar utan rörelse i form av personal, företagsledning, administrativa rutiner m m bedöms inte utgöra en verksamhet/rörelse. Dessa förvärv av bolag redovisas i enlighet med de standarder som gäller för de tillgångar och skulder som förvärvas. Hela köpeskillingen fördelas på de identifierbara tillgångarna och skulderna.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna mellanhanden och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

2022071439305

3

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel i det förvärvade dotterbolagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill vid förvärv av dotterbolag redovisas som immateriella tillgångar. Immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod inklusive goodwill skrivs ej av löpande utan testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Vinst eller förlust vid avyttring av en enhet inkluderar kvarvarande redovisat värde på den goodwill som avser den avyttrade enheten. Goodwill fördelas på kassagenererande enheter vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov.

Verkligt värde värdering

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på, det vill säga den marknad som har störst volym och mest aktivitet för tillgången/skulden och som företaget har tillträde till. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företags bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företags syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tilltänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

Koncernen använder värderingstekniker som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna och där tillräckliga uppgifter finns tillgängliga att mäta verkligt värde, maximera användning av observerbara data och minimera användning av icke observerbara data.

Nivå 1

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2

Andra data än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3

Icke observerbara data för tillgångar och skulder.

2022071439307

Finansiella Instrument

Derivatinstrument

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot ränterisker som härrör från finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen.

Verkligt värde på finansiella derivat är det uppkattade belopp koncernen skulle erhålla eller betala för att avsluta det finansiella instrumentet på balansdagen, med hänsyn taget till aktuella räntor och kreditvärdigheten hos dess motparter.

Finansiella instrument värderas till verkligt värde, utifrån klassificering i verkligt värdehierarkin.

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde på den dag då derivatkontraktet ingås och därefter omvärderas det till verkligt värde. Derivat redovisas som tillgångar när det verkliga värdet är positivt och som skulder när det verkliga värdet är negativt.

Bortbokning av finansiella instrument

Ett finansiellt instrument tas bort från balansräkningen när koncernen inte längre kontrollerar rättigheterna i de finansiella instrumenten, vilket vanligen sker vid avyttring eller när allt kassaflöde hänförligt till det finansiella instrumentet överförs till en utomstående tredje part.

Kundfordringar och övriga fordringar

Spärrad likviditet och kortfristiga fordringar redovisas som kundfordringar och övriga fordringar. Kund- och övriga fordringar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringar och övriga fordringar redovisas till ursprungligt belopp.

Avsättning görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna återkräva fordringar i sin helhet.

Fordringar skrivs av när sannolikheten för återvinning bedöms vara avlägsat.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Räntebärande lån redovisas som kortfristigt om lånet förfaller till betalning eller till den del det amorteras inom ett år.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Leverantörsskulder och övriga skulder redovisas till anskaffningskostnad. Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter och kortfristiga skulder redovisas som leverantörsskulder och övriga skulder.

Förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter avser intäkter som avser framtida perioder där betalning erhållits i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Lånekostnader

Lånekostnader periodiseras över lånets livslängd.

3

2022071439308

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas vid förvärvet till anskaffningskostnad inklusive förvärvskostnader. Efterföljande redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde. Värdering sker minst en gång om året av ett externt, oberoende värderingsföretag som har relevanta och erkända professionella kvalifikationer och erfarenhet av den geografiska belägenheten och typ av fastighet som värderingen avser. Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket utgörs av det värde som en fastighet kan avyttras till på värderingsdagen mellan villiga och kunniga köpare och säljare på armlängds avstånd utan tvång och under försiktig bedömning.

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäktarna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettoflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk.

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas ta lokal i besiktning vid uthyrning av vakans, och marknadens generella uppfattning av deras kreditvärdighet; fördelningen av underhåll och försäkringsansvar mellan fastighetsägaren och hyresgäst, och fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. Antagandet har gjorts att närhelst hyresomförhandling eller förnyelse av kontrakt pågår med förväntad hyreshöjning, att samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid. Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas enligt beskrivning nedan.

Samtliga fastigheter värderas enligt nivå 3 verkligt värde.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre i balansräkningen när den avyttras eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppstå från det framtida nyttjandet av tillgången. Vinst eller förlust till följd av uträkning eller försäljning (beräknat som skillnaden mellan vad som erhålls vid försäljningen och det redovisade värdet på tillgången) redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången utträder eller avyttras. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av försäljningspriset minus direkt hänförliga försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter skrivs ej av. Vinst eller förlust som uppkommer vid en förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas enligt beskrivning nedan.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningar belastar resultaträkningen linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Friköpt mark skrivs inte av. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Inventarier 5 år

En inventarie tas bort från balansräkningen vid avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas uppstå vid fortsatt användning av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid borttagande av tillgången (beräknad som skillnaden mellan avyttringsintäkter och det redovisade värdet av posten) ingår i resultaträkningen det år objektet tas bort från balansräkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till likvida medel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

3

2022071439309

Nedskrivningstest

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns en indikation på att en tillgång behöver skrivas ned. Om någon sådan indikation finns, eller när årliga nedskrivningsprövningar för en tillgång krävs, gör koncernen en uppskattning av tillgångens återvinningsvärde. En tillgångs återvinningsvärde är det högre av en tillgångs eller kassagenererande enhets verkliga värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde och fastställs för en enskild tillgång såvida tillgången inte genererar kassaflöden som väsentligen är oberoende av andra tillgångar eller grupp av tillgångar. När det redovisade värdet på en tillgång överstiger återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. Vid bedömning av nyttjandevärde är uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde med hjälp av en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av likvida medels värde över tid och de risker som är specifika för tillgången. Nedskrivningar av kvarvarande verksamheter redovisas i resultaträkningen och i de kostnadslag som är förenliga med funktionen av den nedskrivna tillgången. Nedskrivningar av kvarvarande verksamheter redovisas i resultaträkningen.

En prövning sker vid varje rapporteringstillfälle och när det finns indikationer på att behov av tidigare genomförda nedskrivningar inte längre föreligger eller har minskat. Om indikationer på värdenedgång föreligger uppskattas återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de grunder på vilken nedskrivningen tidigare gjordes, ej längre föreligger. Om så är fallet ökas det bokförda värdet på tillgången till dess återvinningsvärde. Det redovisade värdet efter ökningen kan dock inte överstiga det värde som skulle redovisats efter avskrivning om ingen nedskrivning skett. Återföring redovisas i resultaträkningen, utom om tillgången redovisas enligt omvärderingsmetoden då återföringen hanteras som en omvärderingsökning. Efter en sådan justeras framtida avskrivningar så att det bokförda värdet med avdrag för restvärde systematiskt skrivs av över tillgångens återstående livslängd. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Intäkter

Intäkter redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och intäkterna kan mätas på ett tillförlitligt sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med hänsyn tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdetförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Kostnader

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Vidaredebitering på hyresgäst

Intäkter som uppsjår på grund av att kostnader vidarefaktureras till hyresgäster intäktsförs i den period när kompensationen uppfyller kriterierna för intäktsredovisning. Kostnader som vidaredebiteras är t ex värmekostnad och fastighetskatt.

Leasingavtal

Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease. Leasingavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras i stället som operationell lease. Generellt kostnadsförs betalda hyror under operationell leasing enligt linjär metod över leasing perioden, om inte någon annan metod bättre avspeglar de ekonomiska fördelarna över tid. Alla leasar är klassificerade som operationella leasar.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteläntäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen. Ränteläntäkter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

3

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatter

Aktuell skatt

Aktuella skattefordringar och skatteskulder för innevarande och tidigare perioder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras till skattemyndigheter. De skattesatser och skatteregler som använts vid beräkningarna utgörs av det som är beslutat på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsmetoden. Temporära skillnader beräknas baserat på tillgångars och skulders skattemässiga och bokförda värden på balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattemässiga temporära skillnader, utom för:

- de fall där den uppskjutna skatteskulden uppstått i samband med goodwill eller om en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser och underskottsavdrag, där det är sannolikt att en skattemässig framtida vinst är kvittningsbar mot det aktiverade underskottsavdraget, utom för:

- de fall där den uppskjutna skattefordran uppstått i samband med en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet; och
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjuten skattefordran prövas vid varje balansdag och justeras om det inte längre är sannolikt att framtida vinster kommer att redovisas som är tillräckliga för att utnyttja det aktiverade underskottsavdraget. Ej redovisad uppskjuten skattefordran omprövas vid varje balansdag och aktiveras om det är sannolikt att framtida skattemässiga vinster kommer att finnas för att nyttja det aktiverade underskottsavdraget.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas baserat på den per balansdagen beslutade framtida skattesats (eller där sannolikheten för beslut är hög) som förväntas gälla det år när tillgången avyttras eller skulden regleras.

Inkomstskatt tillhörande poster som redovisas direkt i eget kapital eller i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital eller i övrigt totalresultat och ej i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas, förutsatt att en legal rätt föreligger att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och uppskjutna skatter samt att de är relaterade till samma skattesubjekt och samma beskattningsland.

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningsår som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering som kan förändra den redovisade skatten.

Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av kostnaden för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och - fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar och övriga skulder i balansräkningen.

2022071439310

3

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Fastighetsinteckningar

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet, till exempel till ett kreditinstitut som säkerhet för ett lån, ska summan av inteckningarna redovisas som ställd säkerhet.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och försäljning av fastigheter redovisas som investeringsverksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Väsentliga bedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Förändringar i RFR 2

Förändringar i IFRS / RFR2 med tillämpning 2021 bedöms inte ha någon effekt på de finansiella rapporterna under 2021.

Förändringar i RFR 2 som ännu inte trätt i kraft

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt i kraft.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas förhållandevis mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterbolagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Utdelning

Lämnad utdelning förs direkt mot eget kapital hos givaren. Erhållen utdelning förs som finansiell intäkt i resultaträkningen hos mottagaren.

2022071439312

Not 2 Personal och styrelse

Varken i moderföretag eller i koncernen finns några anställda, ej heller har verkställande direktör utsetts eller något styrelsearvode utgått.

| <i>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</i> | 2021 | 2020 |
|--|----------|----------|
| Antal styrelseledamöter på balansdagen | | |
| Kvinnor | - | - |
| Män | 3 | 3 |
| Totalt | 3 | 3 |
| Antal ledande befattningshavare | | |
| Kvinnor | - | - |
| Män | 3 | 3 |
| Totalt | 3 | 3 |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Styrelse | |
| Thomas Tolley | Styrelseordförande |
| Per Johannesson | Styrelseledamot |
| Håkan Blåxt | Styrelseledamot |

Not 3 Hyresintäkter

| <i>Koncernen</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------|---------------|--------------|
| Bruttohyresintäkter | 499 | 2 530 |
| Intäkter övriga | 21 196 | - |
| | 21 695 | 2 530 |

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna, bestående av detaljhandelsfastigheter. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar. Omsättningshyra har förekommit för ett kontrakt, intäkter från detta kontrakt uppgår till mindre belopp.

| <i>Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:</i> | 2021 | 2020 |
|---|----------|----------|
| Inom ett år | - | - |
| 1-5 år | - | - |
| Mer än 5 år | - | - |
| | - | - |

I tabellen ovan redovisas hyresintäkter i den period när hyreskontraktet löper ut.

| <i>Moderbolaget</i> | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| I nettoomsättningen ingår intäkter från fakturerat förvaltnings- och konsultarvode till koncernföretag | 1 523 | 5 789 |
| | 1 523 | 5 789 |

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

| <i>Moderbolaget</i> | 2021 | 2020 |
|--|---------------|----------------|
| Erhållen utdelning | 117 000 | 390 407 |
| Nedskrivning av andelar i dotterföretag | -91 536 | -15 250 |
| Resultat från avyttring av andelar i dotterföretag | -39 | -393 693 |
| Summa | 25 425 | -18 536 |

2

2022071439313

| Not | 5 | Centrala administrationskostnader | |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Koncernen | | | |
| | | 2021 | 2020 |
| | Fastighetsförsäkring | -220 | -47 |
| | Administration | -304 | -650 |
| | Revisionskostnader | -250 | -995 |
| | Övriga centrala kostnader | -15 726 | -8 029 |
| | Summa | -16 500 | -9 721 |
| Moderbolaget | | | |
| | | 2021 | 2020 |
| | Administration | -15 901 | -6 084 |
| | Skatterådgivning | -125 | -230 |
| | Revisionskostnader | -250 | -945 |
| | Övriga konsulttjänster | -27 | -22 |
| | Summa | -16 303 | -7 281 |

Uppllysning om revisionsarvode

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som följnats i samband med revisionsuppdraget. För 2021 och 2020 har koncernens revisionskostnader belastat SveaReal Holding AB.

| Koncernen | | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---|-------------|-------------|
| <i>Arvode och kostnadsersättning</i> | | | |
| <i>Deloitte</i> | | | |
| | Revisionsuppdrag | -250 | -945 |
| | Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | - | - |
| | Övriga tjänster | - | - |
| | Totalt arvode | -250 | -945 |

| Not | 6 | Finansnetto | |
|------------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Koncernen | | | |
| | | 2021 | 2020 |
| | Ränteintäkter | - | - |
| | Finansiella intäkter | - | - |
| | Räntekostnader | -10 | -592 |
| | Finansiella kostnader | -10 | -592 |
| | Finansnetto | -10 | -592 |

Ränteintäkter härrör främst från hyres- och kundfordringar.

| Moderbolaget | | 2021 | 2020 |
|---------------------|------------------------------|----------|----------|
| | Ränteintäkter | - | - |
| | Finansiella intäkter | - | - |
| | Övriga finansiella kostnader | - | - |
| | Finansiella kostnader | - | - |
| | Finansnetto | - | - |

2

2022071439314

Not 7 Värdeförändringar

| <i>Koncernen</i> | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------|--------|
| Orealiserad värdeförändring | - | 13 000 |
| Värdeförändringar | - | 13 000 |

Not 8 Skatt på årets resultat

| <i>Koncernen</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|-------------|
| <i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i> | | |
| Aktuell skatt | - | - |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter | 18 947 | -526 |
| Summa redovisad skatt | 18 947 | -526 |
| <i>Avstämning av effektiv skatt</i> | | |
| Aktuell skatt | - | - |
| Resultat före skatt | 2 361 | 1 359 |
| Skatt enligt gällande skattesats; 20,6 % (21,4 %) | -486 | -291 |
| Skatteeffekt av att ej aktivera uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag | 14 207 | 1 660 |
| Skatteeffekt av ny skattesats | - | 7 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster | 5 226 | -1 902 |
| Summa redovisad skatt | 18 947 | -526 |

Det skattemässiga underskottet i moderbolaget uppgår till 14,7 (0) Mkr.
Under året har ingen inkomstskatt redovisats mot eget kapital.

| <i>Moderbolaget</i> | 2021 | 2020 |
|---|----------|----------|
| <i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i> | | |
| Aktuell skatt | - | - |
| Summa redovisad skatt | - | - |
| <i>Avstämning av effektiv skatt</i> | | |
| Resultat före skatt | -14 819 | -18 776 |
| Skatt enligt gällande skattesats; 20,6 % (21,4 %) | 3 053 | 4 018 |
| Skatteeffekt av att ej aktivera uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag | -3 019 | - |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster | -34 | -4 018 |
| Summa redovisad skatt | - | - |

3

2022071439315

| Not | 9 | Förvaltningsfastigheter | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|---|---|----------|---------|
| Koncernen | | | | |
| <i>Specifikation årets förändring</i> | | | | |
| | | Ingående balans | 130 000 | 213 000 |
| | | Försäljningar | -130 000 | -96 000 |
| | | Resultat från omvärdering av fastigheter | - | 13 000 |
| | | Utgående balans | - | 130 000 |

Värdering

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Alla fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter.

Ingen fastighet används för koncernens egen rörelse. Verkligt värde baseras på IAS 40 där verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde.

Då köpeavtal tecknats med extern köpare ligger försäljningspris till grund för verkligt värde för den kvarvarande fastigheten.

Under 2021 har extern värdering inte utförts.

3

Ställda panter

Per den 31 december 2021 fanns det inte några fastighetsinteckningar som säkerhet för banklån.

Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen.

De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företagets portföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyresstillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan detta för koncernens del innebära ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall av värdet av 0 (130) miljoner SEK vilket motsvarar 0 (6,5) miljoner SEK.

Känslighetsanalys värdeförändring

| Fastigheter | -10% | 0 | +10% |
|----------------------|------|---|------|
| Värdeförändring, mkr | 0 | 0 | 0 |

Ovanstående känslighetsanalys visar hur olika antaganden påverkar värderingen.

Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Not 10 Andelar i koncernföretag

Diraktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

| | | | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------|-----------|--------------|-----------------|----------------|
| | Org. nr. | Säte | Antal aktier | Andelar | Bokfört värde |
| Dotterföretag | | | | | |
| Cod Mid HoldCo AB | 556987-6807 | Stockholm | 50 000 | 100% | 0 |
| Cod Acquisitions 1 AB | 556987-6823 | Stockholm | 50 000 | 100% | 50 |
| Cod HoldCo 2 AB | 556988-1302 | Stockholm | 50 000 | 100% | 50 |
| | | | | | <u>100</u> |
| | | | | | <u>91 636</u> |
| Moderbolaget | | | | | |
| | | | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | | | | 106 886 | 927 856 |
| Nyanskaffningar | | | | – | 106 886 |
| Avyttringar | | | | – | -927 856 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | | | <u>106 886</u> | <u>106 886</u> |
| Ingående nedskrivningar | | | | -15 250 | -534 259 |
| Årets nedskrivningar | | | | -91 538 | -15 250 |
| Återlagda nedskrivningar vid avyttringar | | | | – | 534 259 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | | | | <u>-106 788</u> | <u>-15 250</u> |
| Bokfört värde | | | | 100 | 91 636 |

2

Not 11 Rörelseförvärv

Inga förvärv av fastighetsbolag har gjorts under 2020 och 2021.

Not 12 Goodwill

| <i>Koncernen</i> | 2021 | 2020 |
|--|----------|----------|
| Ingående anskaffningsvärde | 375 459 | 375 459 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 375 459 | 375 459 |
| Ingående nedskrivningar | -368 244 | -368 634 |
| Nedskrivningar | -7 215 | -1 610 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -375 459 | -368 244 |
| Utgående restvärde enligt plan | - | 7 215 |

2022071439317

23

2022071439518

Not 13 Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar

| <i>Koncernen</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar | - | - |
| Förutbetalda kostnader | 692 | 769 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 43 866 | 40 728 |
| Summa | 44 558 | 41 360 |
| | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
| Osäkra hyresfordringar vid årets början | - | - |
| Avsättningar för befarade kundförluster | - | - |
| Återvunna befarade kundförluster | - | - |
| Fastställda förluster | - | - |
| Summa | - | - |
| Hyresfordringar, brutto | | |
| Antal dagar sedan fakturan utfärdades: | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
| - - 30 dagar | - | - |
| - 31 - 60 dagar | - | - |
| - 61 - 90 dagar | - | - |
| - 91 - dagar | - | - |
| Summa | - | - |

Not 14 Kassa och bank

| <i>Koncernen</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank | 1 836 | 1 017 |
| Summa | 1 836 | 1 017 |
| <i>Moderbolaget</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
| Kassa och bank | 27 | 871 |
| Summa | 27 | 871 |

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig räntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 1 836 tkr (1 017 tkr) i koncernen och till 27 tkr (871 tkr) i moderbolaget.

2

2022071439319

Not 16 Räntebärande skulder samt avstämning av kassaflöde i finansieringsverksamheten

| <i>Koncernen</i> | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga räntebärande skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | - |
| Summa | - | - |
| <i>Kortfristiga räntebärande skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | - | - |
| Summa | - | - |
| Moderbolaget | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Långfristiga räntebärande skulder, koncern | - | - |
| Summa | - | - |
| Koncernen | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| <i>Långfristiga</i> | | |
| Aktieägarlån, ej räntebärande | - | - |
| Summa | - | - |
| <i>Kortfristiga</i> | | |
| Aktieägarlån, ej räntebärande | 6 718 | 142 297 |
| Summa | 6 718 | 142 297 |
| Totala räntebärande lån och skulder, brutto | - | - |
| Totala räntebärande lån och skulder, netto enligt balansräkning | - | - |
| <i>Uptagna externa lån</i> | | |
| Ingående anskaffningsvärde | - | 72 177 |
| Kapitaliserad ränta | - | 2 388 |
| Amorteringar vid avyttring av dotterföretag | - | -74 565 |
| Summa | - | - |

3

2022071459320

Not 16 Uppskjuten skatt

| <i>Koncernen</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Uppskjuten skatteskuld</i> | | |
| Temporära skillnader på fastigheter | - | -18 947 |
| Summa | - | -18 947 |
| <i>Uppskjuten skattefordran</i> | | |
| Uppskjuten skattefordran ackumulerade underskott | - | - |
| Summa | - | - |
| Uppskjuten skatt netto | - | -18 947 |

De totala underskottsavdragen för koncernen uppgår till 34 651 (103 618) tkr och finns tillgängliga att disponera 2021-12-31 mot framtida beskattningbara vinster.

| <i>Moderbolaget</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Uppskjutna skattefordringar</i> | | |
| Uppskjutna skattefordran ackumulerat underskott | - | - |
| Summa | - | - |

De totala underskottsavdragen för moderbolaget uppgår till 0 (0) tkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| <i>Koncernen</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | - | - |
| Upplupna räntor | - | - |
| Upplupna driftskostnader | 2 632 | 2 539 |
| Summa | 2 632 | 2 539 |
| <i>Moderbolaget</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
| Upplupna kostnader övrigt | 375 | 300 |
| Summa | 375 | 300 |

3

2022071439321

Not 18 Risk och exponering

Sveareal Holding AB är exponerat för ett antal finansiella och operativa risker som marknadrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Det övergripande målet i koncernen är att ha kostnadseffektiv finansiering inom koncernföretag och hantera finansiella risker genom att utnyttja finansiella instrument. De huvudsakliga risker som identifierats beskrivs nedan.

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Per den 31 december 2021 bröt inte koncernen emot något av sina lånevillkor, eller någon annan av sina skyldigheter enligt sina låneavtal. Koncernen följer regelbundet efterlevnaden av lagar och förordningar beträffande kapitalskydd.

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutaförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom finansiella derivat.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. Bolaget har liten valutarisk då det inte förekommer löpande transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk). Bolagets skuld om 6,7 MSEK till det utländska moderbolaget SOF-10 Cod Investment Lux Sarl är i SEK och utgör således ingen valutarisk.

Kredit och motpartrisk

Kredit- och motpartsexponeringen definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Risken är i huvudsak kopplad till hyreskundfordringar. Denna risk finns främst i bolagets dotterbolag och hanteras där. För att kontrollera risken genomför dotterbolagen grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna till dotterbolagen erlägger hyrorna i förskott. Rapporteringsprocesserna inom koncernen är uppbyggda för att se till att motparterna granskas på ett korrekt sätt.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortfristig likviditet. Målet för Sveareal Holding AB är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna och i enlighet med koncernens finansieringsstruktur och avtal. Avvikelse får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Tkr

| Likviditetstabell | Vid begäran | Inom 1 år | 1-5 år | Över 5 år | Totalt |
|----------------------|-------------|-----------|--------|-----------|--------|
| Finansiella skulder | | | | | |
| Per 31 december 2021 | | | | | |
| Räntebärande skulder | - | - | - | - | - |
| Leverantörsskulder | - | 1 080 | - | - | 1 080 |
| Övriga skulder | 6 718 | 2 640 | - | - | 9 358 |
| Summa | 6 718 | 3 700 | - | - | 10 418 |

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utslående lån. Målet för Sveareal Holding AB är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förlida låneåterbetalning etc. Koncernen har en övergripande finansieringsstruktur som består i en belåning via bankkonsortium bestående av ett flertal banker.

3

2022071439322

Not 19 Finansiella instrument

Verkligt värde

- Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingsstidpunkten.
Nivå 2 Andra icke noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
Nivå 3 Icke observerbara icke noterade priser för tillgångar och skulder.

Nedan finns en jämförelse baserad på kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen.

| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|-------|---------|------|------|
| Finansiella tillgångar | | | | |
| <i>Fordringar och likvida medel</i> | | | | |
| Likvida medel | 1 838 | 1 017 | - | - |
| Kundfordringar och övriga fordringar | - | - | - | - |
| Finansiella skulder | | | | |
| <i>Lån, rörlig ränta</i> | | | | |
| Koncerninterna lån | 6 718 | 142 297 | - | - |
| Externa lån, rörlig ränta | - | - | - | - |
| Övriga skulder | 3 700 | 3 616 | - | - |

Derivat

Koncernen tillämpar derivat för säkringsändamål. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Räntebärande skulder, övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 9.

3

2022071459323

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde.

| TKR | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde | Verkligt värde |
|--|---|--|-----------------------|----------------|
| Finansiella tillgångar | | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 43 866 | 43 866 | 43 866 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 692 | 692 | 692 |
| Likvida medel | | 1 836 | 1 836 | 1 836 |
| Summa | 0 | 46 394 | 46 394 | 46 394 |
| Finansiella skulder | | | | |
| Aktieägarlån | | 6 718 | 6 718 | 6 718 |
| Leverantörsskulder | | 1 060 | 1 060 | 1 060 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 640 | 2 640 | 2 640 |
| Summa | 0 | 10 418 | 10 418 | 10 418 |

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

| TKR | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde | Verkligt värde |
|--|---|--|-----------------------|----------------|
| Finansiella tillgångar | | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 40 728 | 40 728 | 40 728 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 769 | 769 | 769 |
| Likvida medel | | 1 017 | 1 017 | 1 017 |
| Summa | 0 | 42 514 | 42 514 | 42 514 |
| Finansiella skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | | 18 947 | 18 947 | 18 947 |
| Aktieägarlån | | 142 297 | 142 297 | 142 297 |
| Leverantörsskulder | | 1 201 | 1 201 | 1 201 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 615 | 2 615 | 2 615 |
| Summa | 0 | 165 060 | 165 060 | 165 060 |

2

Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med deras verkliga värde.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingsstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarchy gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata. Koncernen finansiella tillgångar och skulder bedöms enligt nivå 3.

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningsyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswapar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswaparna hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

2022071439324

7

2022071439325

Not 20 Närståendetransaktioner

Transaktioner med närstående

De närstående transaktioner som förekommit i koncernen och i moderbolaget är förvaltningsjänster.

Dessa tjänster har förmedlats på marknadsmässiga villkor.

Scius AB, org nr 559000-5434, är närstående då företrädare för Scius är styrelseledamot i bolaget.

| <i>Koncern och Moderföretag</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Lån från ägare | 6 718 | 142 287 |
| Kostnader för förvaltningsjänster till Scius AB under året | 15 590 | 5 452 |

Not 21 Ställda säkerheter

| <i>Koncernen</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Aktier i dotterföretag | 0 | 0 |
| Fastighetsinteckningar Inga fastighetsinteckningar är pantsatta | 0 | 0 |
| Eventuallförpliktelser | Inga | Inga |
| Moderföretag | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
| Andelar i dotterföretag | 0 | 0 |
| Total | 0 | 0 |

Not 22 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

| | |
|--------------------|-------------------|
| Balanserad vinst | 25 444 474 |
| Periodens resultat | 10 645 208 |
| | <u>36 089 682</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

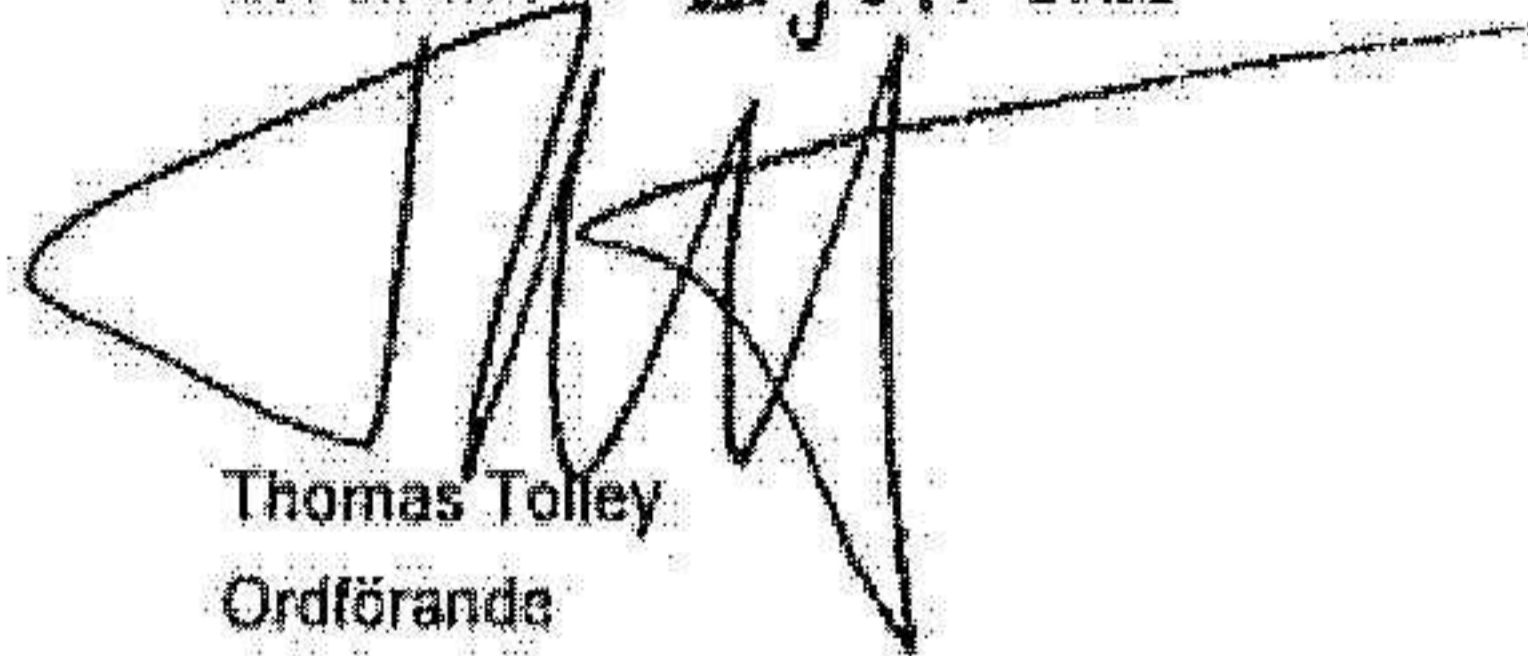
| | |
|---|-------------------|
| till aktieägarna utdelas 478 kr per aktie, totalt | 23 900 000 |
| I ny räkning överförs | <u>12 189 682</u> |
| | 36 089 682 |

2

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

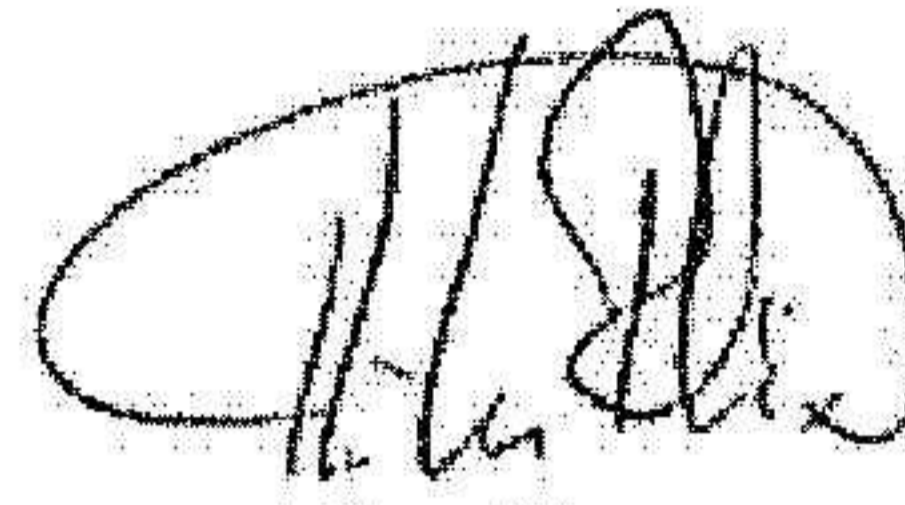
Stockholm den 2 juli 2022



Thomas Tolley
Ordförande




Per Johannesson
Styrelseledamot



Håkan Blixt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 8 juli 2022

Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SveaReal Holding AB
organisationsnummer 556987-6815

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SveaReal Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 2021 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 resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är

tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats,

med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SveaReal Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

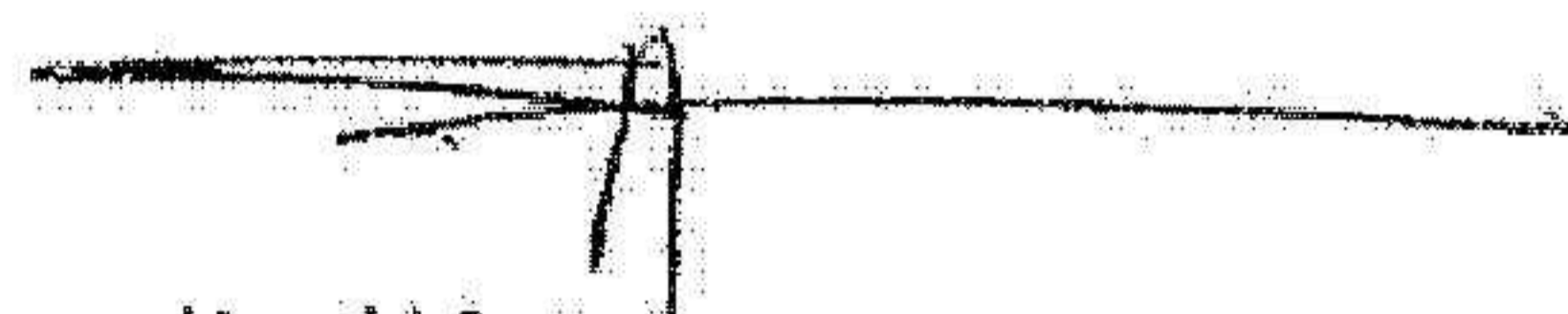
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg 5 juli 2022

Deloitte AB



Harald Jägner
Auktoriserad revisor