

# 2021


## Årsredovisning

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i MaxFastigheter i Sverige AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 juni 2022



Ilias Georgiadis  
Verkställande direktör

*MaxFastigheter i Sverige AB (publ)*

2021

---

*Årsredovisning*

*MaxFastigheter i Sverige AB (publ)*

# Innehåll

---

Förvaltningsberättelse	3
Finansiell information	5
Övriga upplysningar	13
Styrelsens försäkran	37
Revisionsberättelse	38
Definitioner av nyckeltal	41
Kalendarium / Kontaktuppgifter	42

Den formella årsredovisningen omfattas av sidorna 3-37.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för MaxFastigheter i Sverige AB (publ), 556937-5487, avger härmed årsredovisning avseende räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2021.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 1 juli 2021 konsolideras MaxFastigheter som en underkoncern i Stenhus Fastigheter AB (publ). MaxFastigheter har den 12 oktober avnoterats från Nasdaq First North Growth Market.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 december 2021 med jämförelsetal 1 september-31 december 2020. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av kommersiella och finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för kommersiell risk, finansieringsrisk, projektrisk, ränterisk samt skatterisk. I övrigt hänvisas till avsnittet om risk i Stenhus Fastigheter AB:s årsredovisning för 2021.

## Transaktioner med närstående

Koncernen har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernföretag. Transaktionerna har skett till marknadsmissiga villkor.

## Koncernen i korthet

	2021-12-31 jan-dec	2020-12-31 jan-dec
Intäkter, tkr	224 973	186 861
Förvaltningsresultat, tkr	80 051	70 788
Eget kapital, tkr	1 181 556	1 170 485
Balansomslutning, tkr	3 637 164	3 021 465
Belåningsgrad, %	49,5	55,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4
Soliditet, %	32,4	38,7

## Aktieägare

MaxFastigheter avnoterade från Nasdaq First North Growth Market den 12 oktober 2021. Maxfastigheter ägs till drygt 99,6 % av Stenhus Fastigheter i Norden AB, vilket är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

## Resultatutveckling mm

Under perioden januari till december 2021 har intäkterna ökat med ca 20% till 225,0 mkr (186,9), jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen hänför sig främst till färdigställande av projektfastigheter samt förvärv av nya fastigheter. Driftöverskottet för perioden uppgick till 174,3 mkr (143,7) vilket är en uppgång med ca 21% jämfört med motsvarande period förra året. Finansnettot ökade till -64,3 mkr (-52,4) främst till följd av ökande lån i koncernen. MaxFastigheter finansierar sin verksamhet genom säkerställda fastighetslån samt noterade obligationslån om sammanlagt 1 845,3 mkr (1 657,7). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 3 334,1 mkr (2 861,3).

## Framtida utveckling och hållbarhet

Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling. I övrigt hänvisas till Stenhus Fastigheter:s årsredovisning för 2021 gällande vidare framtidsutsikter och hållbarhetsarbete.

## Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, kr:	
<b>Balanserade vinstmedel</b>	
Överkursfond	505 496
Balanserat resultat	-72 413
Årets resultat	-13 390
<b>Disponibla vinstmedel</b>	<b>419 693</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:</b>	
Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	419 693
<b>Summa</b>	<b>419 693</b>

## Bolagsstyrning

### Lagstiftning och bolagsstyrning

MaxFastigheter i Sverige AB är ett publikt aktiebolag med säte i Gävle. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Bolaget uppfyller alla tillämpliga lagar och regler för bolagsstyrning i Sverige och tillämpar därtill de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets obligationer på Nasdaq Stockholm. Bolaget har ej krav att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning. Bolagsordningen anger bland annat var styrelsen har sitt säte, verksamhetsinriktning, gränser avseende aktiekapital och antal aktier och förutsättningar för att få delta vid bolagsstämma. Den nu registrerade bolagsordningen antogs vid extrastämma den 7 februari 2017.

Kallelser, protokoll och pressreleaser från bolagsstämmor samt bolagsordning med mera finns tillgängliga på Bolagets webbsida, [www.maxfastigheter.se](http://www.maxfastigheter.se).

### Aktieägare

MaxFastigheters aktie avnoterades från Nasdaq First North Growth Market den 12 oktober 2021. Maxfastigheter ägs till drygt 99,6 % av Stenhus Fastigheter i Norden AB, (publ) som är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

### Valberedning

Efter det offentliga uppköpserbjudandet finns ingen utsedd valberedning. Styrelse tillsätts av huvudägaren Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ).

### Årsstämma

Årsstämman är Bolagets högsta beslutsfattande organ och ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets årsstämma 2022 planeras att hållas den 26 maj 2022. Bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2022 avses offentliggöras den 21 februari 2023.

### Extra bolagsstämma 6 september 2021

Vid extra bolagsstämman valdes ny revisor och styrelse i samband med att kontrollen av Maxfastigheter

övergått till Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) genom det offentliga uppköpserbjudandet.

### Styrelse och ledning

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig instruktion (så kallad "vd-instruktion"). Styrelsen utvärderar löpande verkställande direktörens arbete. Håkan Karlsson är utsedd till vd i Bolaget sedan 2016.

### Styrelseutskott

Före det offentliga uppköpserbjudandet hade styrelsen i Bolaget utsett ett revisionsutskott samt ett finans- och investeringsutskott. Per den 31 december 2021 finns inga aktiva utskott i Bolaget.

### Styrelsens arbete under 2021

Stenhus styrelse har under 2021 haft 7 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Styrelsens arvode framgår av not 7 Personal och Styrelse.

### Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policys: GDPR-policy och insiderhanteringspolicy.

### Revisor

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor utses av årsstämman. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Mikael Ikonen är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor sedan 2021. Adress: Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 Stockholm. Bolagets tidigare revisor var Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Gert-Ove Levinsson som huvudansvarig revisor.

### Närvaro av totalt antal möten

Styrelseledamot	Befattning	Styrelsemöten/ varav närvarande	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledningen	Oberoende till större ägarna
Carl Petre	Styrelseledamot	6/6	2019-20210906	Ja	Ja
Eva Eriksson	Styrelseledamot	4/6	2020-20210906	Ja	Ja
Anna Qviberg Engebretsen	Styrelseledamot	6/6	2020-20210906	Ja	Nej
Sven Engwall	Styrelseledamot	6/6	2016-20210906	Ja	Ja
Nils Sköld	Styrelseordförande	6/6	2020-20210906	Ja	Ja
Tomas Georgiadis	Styrelseledamot	1/1	20210906-	Ja	Nej
Elias Georgiadis	Styrelseordförande	1/1	20210906-	Ja	Nej
Mikael Nicander	Styrelseledamot	1/1	20210906-	Ja	Nej

# Finansiell information

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr		2021 jan- dec	2020 jan- dec
Hysesintäkter	Not 4	191 630	160 925
Serviceintäkter	Not 4	33 343	25 936
<b>Summa intäkter</b>		<b>224 973</b>	<b>186 861</b>
Fastighetskostnader	Not 5	-50 710	-43 156
<b>Driftöverskott</b>		<b>174 263</b>	<b>143 705</b>
Central administration	Not 6, 7	-29 899	-20 558
Ränteintäkter	Not 8	6	266
Räntekostnader	Not 8	-64 319	-52 625
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>80 051</b>	<b>70 788</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 9	237 910	37 591
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		-	11 236
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	Not 12	6 440	-3 128
<b>Resultat före skatt</b>		<b>324 401</b>	<b>116 487</b>
Aktuell skatt	Not 19	-5 534	-9 691
Uppskjuten skatt	Not 19	-69 367	-16 702
<b>Årets resultat</b>		<b>249 500</b>	<b>90 094</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>249 500</b>	<b>90 094</b>

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	Not 9	3 334 148	2 861 337
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	Not 10	40 516	32 841
Övriga materiella anläggningstillgångar	Not 11	519	210
Derivat	Not 12	4 342	–
Uppskjuten skattefordran	Not 19	3 366	4 203
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 382 891</b>	<b>2 898 591</b>
Skattefordringar	Not 19	9 905	–
Kundfordringar	Not 14	4 080	5 897
Övriga fordringar	Not 16	40 223	46 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	9 735	9 975
Likvida medel		190 330	60 147
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>254 273</b>	<b>122 874</b>
<b>Totala tillgångar</b>		<b>3 637 164</b>	<b>3 021 465</b>
<b>Eget kapital och Skulder</b>			
Aktiekapital		54 110	54 110
Övrigt tillskjutet kapital		505 496	505 496
Hybridobligationer		–	227 263
Balanserad vinstmedel inklusive årets totalresultat		621 950	383 616
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 181 556</b>	<b>1 170 485</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 181 556</b>	<b>1 170 485</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	Not 18	1 293 524	962 348
Långfristig leasingsskuld	Not 10	40 516	32 841
Långfristiga derivatinstrument	Not 12	–	2 099
Uppskjutna skatteskulder	Not 19	155 965	87 435
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 490 005</b>	<b>1 084 723</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 18	550 526	695 324
Leverantörsskulder		13 925	19 508
Skulder till koncernföretag		334 125	–
Skatteskulder	Not 19	20 800	17 740
Övriga skulder		10 386	27 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	35 841	6 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>965 603</b>	<b>766 257</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 455 608</b>	<b>1 850 980</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 637 164</b>	<b>3 021 465</b>

## Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott	174 264	143 705
Central administration	-29 899	-20 448
Betald ränta	-53 758	-47 076
Erhållen ränta	6	266
Betald skatt	-6 741	-5 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>83 872</b>	<b>70 935</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	5 725	8 493
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar	333 164	495
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>422 761</b>	<b>79 923</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av fastigheter	19 941	-
Förvärv av fastigheter	-35 341	-268 319
Investeringar i befintliga fastigheter	-219 501	-240 668
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-309	-45
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-58 928
Försäljning av finansiella tillgångar	-	70 221
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-235 210</b>	<b>-497 739</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Hybridobligation	-227 263	227 263
Emissionskostnader	-	-8 100
Betald ränta hybridobligation	-11 167	-11 202
Upptagna lån	883 816	473 259
Amortering av låneskulder	-702 754	-427 860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-57 368</b>	<b>253 360</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>130 183</b>	<b>-164 456</b>
Likvida medel vid årets början	60 147	224 603
Likvida medel vid årets slut	190 330	60 147

### Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2020</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>		<b>311 091</b>	<b>870 697</b>
Hybridobligation			227 263		227 263
Räntekostnader Hybridobligation				-11 202	-11 202
Emissionskostnader efter skatt				-6 367	-6 367
Årets totalresultat				90 094	90 094
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>227 263</b>	<b>383 616</b>	<b>1 170 485</b>

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2021</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>227 263</b>	<b>383 616</b>	<b>1 170 485</b>
Hybridobligation			-227 263		-227 263
Räntekostnader Hybridobligation				-11 166	-11 166
Årets totalresultat				249 500	249 500
<b>Eget kapital 31 december 2021</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>–</b>	<b>621 949</b>	<b>1 181 556</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr		2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	Not 4	63 211	46 893
<b>Summa intäkter</b>		<b>63 211</b>	<b>46 893</b>
Fastighetskostnader	Not 5	-3 076	-2 892
Centrala administrationskostnader	Not 6, 7	-24 884	-18 445
<b>Rörelseresultat</b>		<b>35 251</b>	<b>25 556</b>
Ränteintäkter	Not 8	10 878	10 059
Räntekostnader	Not 8	-43 637	-35 717
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument		-	11 293
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 492</b>	<b>11 191</b>
Bokslutsdispositioner		-12 793	-27 976
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 301</b>	<b>-16 785</b>
Skatt	Not 19	-3 089	-1 733
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 390</b>	<b>-18 518</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	Not 11	519	210
Andelar i koncernföretag	Not 13	1 251 706	867 774
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 252 225</b>	<b>867 984</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	Not 15	355 177	402 103
Övriga fordringar	Not 16	–	629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	734	1 227
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>355 911</b>	<b>403 959</b>
Kassa och bank		120 923	2 554
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 729 059</b>	<b>1 274 497</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		54 110	54 110
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 110</b>	<b>54 110</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		505 496	505 496
Hybridobligation		–	227 263
Balanserat resultat		-72 413	-42 729
Årets resultat		-13 390	-18 518
<b>Summa fritt kapital</b>		<b>419 693</b>	<b>671 512</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>473 803</b>	<b>725 622</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>5 007</b>	<b>–</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	Not 18	492 185	195 582
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>492 185</b>	<b>195 582</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 18	–	195 431
Leverantörskulder		221	1 345
Skulder till koncernföretag		745 381	147 342
Skatteskulder	Not 19	2 592	–
Övriga kortfristiga skulder		2 400	6 479
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	Not 20	7 470	2 696
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>758 064</b>	<b>353 293</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 250 249</b>	<b>548 875</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 729 059</b>	<b>1 274 497</b>

## Moderbolagets rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	35 251	25 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	63	—
Betald ränta	-39 476	-36 255
Erhållen ränta	10 878	10 059
Betald skatt	-354	-3 037
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 362</b>	<b>-3 568</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	47 903	-80 344
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar	593 451	45 012
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>647 716</b>	<b>-38 900</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i dotterbolag	-383 932	-166 593
Investeringar i aktier och andelar	—	-58 928
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-372	-45
Försäljning av aktier och andelar	—	70 221
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-384 304</b>	<b>-155 345</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Hybridobligation	-227 263	227 263
Emissionskostnader	—	-8 100
Betald ränta hybridobligation	-11 167	-11 202
Upptagna lån	293 435	—
Amortering av låneskulder	-192 263	-168 600
Erhållna koncernbidrag	-7 786	-27 976
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-145 043</b>	<b>11 385</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>118 369</b>	<b>-182 860</b>
Likvida medel vid årets början	2 554	185 414
Likvida medel vid årets slut	120 923	2 554

### Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2020</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	-	<b>-25 158</b>	<b>534 447</b>
Hybridobligation	-	-	227 263	-	227 263
Räntekostnader Hybridobligation	-	-	-	-11 202	-11 202
Emissionskostnader efter skatt	-	-	-	-6 367	-6 367
Årets totalresultat	-	-	-	-18 518	-18 518
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>227 263</b>	<b>-61 245</b>	<b>725 623</b>

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2021</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>227 263</b>	<b>-61 245</b>	<b>725 623</b>
Hybridobligation	-	-	-227 263	-	-227 263
Räntekostnader Hybridobligation	-	-	-	-11 166	-11 166
Årets totalresultat	-	-	-	-13 390	-13 390
<b>Eget kapital 31 december 2021</b>	<b>54 110</b>	<b>505 496</b>	<b>-</b>	<b>-85 803</b>	<b>473 803</b>

## Övriga upplysningar

### Not 1 Företagsinformation

MaxFastigheter i Sverige AB, org.nr. 556937-5487 och dess dotterföretag (sammantaget "MaxFastigheter" eller "Koncernen") äger och förvaltar fastigheter företrädesvis inom handel samt i region Mellansverige.

MaxFastigheter i Sverige AB är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Gävle. Bolagets adress är Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla. MaxFastigheter i Sverige AB ägs till drygt 99,6% av Stenhus Fastigheter i Norden AB, org nr 559269-9507, säte Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering den 29 april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman den 26 maj 2022 för fastställande.

Bolagets och koncernens verksamhet framgår av förvaltningsberättelsen.

### Not 2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Årsredovisningen för moderföretaget Maxfastigheter i Sverige AB har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Skillnader mellan moderbolagets och koncernens tillämpade redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

**Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft eller godkänts av EU och som inte har tillämpats i förtid av koncernen:** Koncernen har bedömt att ingen av dessa nya och ändrade redovisningsregler har fått någon väsentlig effekt på Bolagets finansiella rapporter.

**Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter** Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, avrundas till närmaste tusental.

Värdering av tillgångar och skulder sker utifrån historiska anskaffningsvärden. Följande tillgångar och skulder värderas på annat sätt:

- Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.
- Värdering av uppskjutna skattefordringar och skulder baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas blir realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av aktuell skattesats.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan komma att avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har tillämpats konsekvent för perioden som presenteras i koncernens och moderbolagets finansiella rapporter.

#### **Grunder för konsolidering**

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka bolaget innehar mer än 50 procent av aktiernas röstvärde eller på annat sätt får kontroll över.

Avyttrade företag ingår i koncernens redovisning t o m tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

#### **Klassificering av förvärv och goodwill**

Bolagsförvärv kan antingen klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning måste göras för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets egentliga förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid bolagsförvärv görs först ett så kallat koncentrationstest, vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Fallerar detta görs en bedömning

av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som gjorts har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de temporära skillnader som finns vid förvärvstidpunkten, vanligen relaterat till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

#### **Intäkter**

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. I perioden har bolaget värderat 100 procent av fastighetsbeståndets totala värde externt. Värderingsmodellen som används, är avkast-

ningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från ut-fallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkning-en. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäkter. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Avyttring av fastighet redovisas då kontrollen av fastigheten övergår till köparen, vilket ofta sker på tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktions tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder och skulder till koncernbolag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

### Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura

har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkningen samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

### Klassificering och värdering

#### Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificering av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskost-

nader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat. Koncernen innehar inte heller några finansiella tillgångar som utgör skuldinstrument klassificerade till verkligt värde via resultatet.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel klassificeras som en finansiell tillgång redovisad till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen innehar inga derivatinstrument och tillämpar ej säkringsredovisning.

#### *Finansiella skulder*

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Tilläggsköpeskilling relaterad till tillgångsförvärv klassificeras och redovisas som en finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultatet/upplupet anskaffningsvärde. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta på betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntas förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetka-

pitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Härutöver omfattar nedskrivningen även avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar (inklusive hyresfordringar) samt avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras

på olika metoder. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

#### Värdeförändringar

För förvaltningsfastigheter som fanns såväl vid ingången av som vid utgången av året utgörs värdeförändringen av skillnaden i värde mellan dessa tillfällen. För förvaltningsfastigheter som realiserar under året utgör värdeförändringen av skillnad mellan erhållen likvid och värdet vid senaste värderingstillfället.

#### Avsättningar

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

#### Eventualförpliktelser

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

inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Upplysning lämnas såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

#### Nyttjanderätter

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

#### *Koncernen som leasegivare*

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter.

#### *Koncernen som leasetagare – Tomträtter*

Koncernen innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingkulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

#### *Tillämpning av praktiska undantag*

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner

att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Koncernen tillämpar även undantaget att inte skilja ut ickeleasing- komponenter från leasingkomponenter i leasingavtal. Således redovisas leasing- komponenter och tillhörande ickeleasing- komponenter som en enda leasingkomponent.

#### **Inkomstskatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen då skatten är hänförlig till poster som redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat. Inkomstskatter redovisas direkt mot eget kapital då skatten är hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt utgörs av skatt baserad på taxerad inkomst avseende aktuellt år samt eventuella korrigeringar avseende tidigare år.

Uppskjuten skatt beräknas på skillnaderna (temporära skillnader) mellan å ena sidan tillgångars och skulders skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisande värden. Den uppskjutna skatten beräknas med tillämpning av gällande och aviserade skattesatser och lagar per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas endast när det är troligt att den avdragsgilla temporära skillnaden kommer att kunna utnyttjas och leda till en minskad framtida skattebetalning.

#### **Kassaflödesanalysen**

Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in-

och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten. I kassaflödesanalysen redovisas kortfristiga placeringar som likvida medel då placeringarna har kort löptid och endast är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### **Moderföretagets redovisningsprinciper**

Moderföretaget upprättar sina finansiella rapporter enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent för den period som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

#### *Uppställning*

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

#### *Intäkter från aktier i dotterföretag*

Utdelning eller anteciperad utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

#### *Skatter*

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen.

Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Avskrivningsprinciper	
Byggnader	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markinventarier	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

#### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventuelltillgångar.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper.

Förväntade kreditförluster för likvida medel har inte redovisats, då beloppet bedömts vara oväsentligt.

#### Leasing

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nytt-

janderätter och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

#### Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande perioder. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet de finansiella rapporterna.

#### *Förvaltningsfastigheter*

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller de resurser "input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar koncernen det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet

påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänförs till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet ska klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Samtliga av koncernens förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvaren avser fastigheter i form av förvaltningsfastigheter (som förvärvas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring). Externvärderingarna har utförts av Newsec Advise AB.

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Vid tillämpningen av värderingsprinciperna görs antaganden och uppskattningar över faktorer som är osäkra vid tiden då beräkningarna görs. Ändringar i antaganden kan komma att ha betydande effekt på de finansiella rapporterna i de perioder då antagandena ändras. I ovanstående stycke beskrivs värderingsprinciper som erfordrar antaganden och uppskattningar.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernen tillämpar sina metoder på ett konsekvent sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde kräver alltid en betydande grad av bedömningar. Baserat på de kontroller som tillämpas anser Bolaget att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen och förändringar i verkligt värde som redovisas i resultaträkningen är väl genomarbetade och avvägda och återspeglar de underliggande ekonomiska värdena.

Koncernen har en låg andel osäkra hyres- och kundfordringar och bedömer att det inte föreligger någon väsentlig risk då kreditförlusterna är mycket små.

**Not 3 Närståendetransaktioner****Koncernen**

Koncernen tecknade under oktober 2018 hyresavtal med EkoFast Invest AB (som ägs gemensamt av verkställande direktören Håkan Karlsson och vice verkställande direktören Magnus Fält) avseende en mindre lokal i Eskilstuna med en årshyra om 42 000 kronor. Koncernen överlät hyresavtalet till annan hyresgäst per den 1 april 2019.

**Moderbolaget**

Av årets inköp avser 430 tkr (473) inköp från andra koncernbolag. Av årets försäljning avser 46 893 tkr (34 528) försäljning till andra koncernbolag. Av årets ränteintäkter avser 9 828 tkr (6 143) intäkt från dotterföretag.

Ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning framgår av not 7 Personal och Styrelse.

**Not 4 Intäkter**

Intäkternas fördelning	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 jan-dec
tkr				
Hysesintäkter	191 630	160 925	–	–
Förvaltningsarvoden	–	–	63 211	46 893
Driftintäkter	27 019	20 574	–	–
Övriga intäkter	6 324	5 362	–	–
<b>Total</b>	<b>224 973</b>	<b>186 861</b>	<b>63 211</b>	<b>46 893</b>

**Kontraktförfallostruktur i fastighetsinnehavet i koncernen**

Löptid	tkr	%
2022	13 554	6,4
2023	29 802	14,1
2024	31 689	15,0
2025	23 311	53,6
2026≤	113 501	53,6
<b>Totalt</b>	<b>211 847</b>	<b>100,0</b>

Kontraktvärden har ej tagit hänsyn till förändringar i KPI, taxeringsvärde och ändrade hyresrabatter.

**Not 5 Fastighetskostnader**

Intäkternas fördelning	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 jan-dec
tkr				
Driftskostnader	26 931	19 102	–	–
Underhåll	5 161	3 492	–	–
Fastighetsskatt	11 936	11 452	–	–
Övriga fastighetskostnader	6 682	9 110	3 076	2 892
<b>Totalt</b>	<b>50 710</b>	<b>43 156</b>	<b>3 076</b>	<b>2 892</b>

**Not 6 Ersättning till revisor**

Intäkternas fördelning	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 jan-dec
tkr				
Revisionsuppdrag	2 593	1 536	1 606	505
Revision utöver revisionsuppdraget	68	22	68	22
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	265	–	265
<b>Totalt</b>	<b>2 661</b>	<b>1 823</b>	<b>1 674</b>	<b>792</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser kostnader för kvalitetsgranskningar, t ex översiktlig granskning av delårsrapporter, prospektgranskningar. Övriga tjänster avser

sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, Revisorsverksamhet utöver revisionsuppdraget samt skatterådgivning. Av koncernens totala ersättning för året om 2 661 tkr avser 2 084 tkr ersättning till Ernst & Young och 577 tkr avser ersättning till PwC.

## Not 7 Personal och Styrelse

	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 jan-dec
Medeltalet anställda	9	9	9	9
Varav kvinnor	3	3	3	3
Antal i ledningsgruppen 31/12	–	3	–	3
Varav kvinnor	–	–	–	–
Styrelsen 31/12	3	5	3	5
Varav kvinnor	–	1	–	1
<b>Löner, arvoden och förmåner<sup>1</sup></b>	<b>Koncernen 2021 jan-dec</b>	<b>Koncernen 2020 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2021 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2020 jan-dec</b>
tkr				
Styrelseordföranden	157	223	157	223
Övriga styrelseledamöter	477	765	477	765
Verkställande direktör	2 040	1 782	2 040	1 782
Övriga ledande befattningshavare	3 629	3 024	3 629	3 024
Övriga anställda	3 555	2 694	3 555	2 694
<b>Summa</b>	<b>9 858</b>	<b>8 488</b>	<b>9 858</b>	<b>8 488</b>
<b>Avtalsenliga pensionskostnader</b>	<b>Koncernen 2021 jan-dec</b>	<b>Koncernen 2020 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2021 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2020 jan-dec</b>
tkr				
Styrelseordföranden	–	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	–	–	–	–
Verkställande direktör	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare	1 381	998	1 381	998
Övriga anställda	491	337	491	337
<b>Summa</b>	<b>1 872</b>	<b>1 335</b>	<b>1 872</b>	<b>1 335</b>
<b>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</b>	<b>Koncernen 2021 jan-dec</b>	<b>Koncernen 2020 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2021 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2020 jan-dec</b>
tkr				
Styrelseordföranden	–	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	–	–	–	–
Verkställande direktör	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare	–	–	–	–
Övriga anställda	3 632	2 806	3 632	2 806
<b>Summa</b>	<b>3 632</b>	<b>2 806</b>	<b>3 632</b>	<b>2 806</b>
<b>Totalt</b>	<b>15 362</b>	<b>12 629</b>	<b>15 362</b>	<b>12 629</b>
<b>Ersättning till styrelsen<sup>2</sup></b>	<b>Koncernen 2021 jan-dec</b>	<b>Koncernen 2020 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2021 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2020 jan-dec</b>
tkr				
Carl Petre	123	230	123	230
Eva Eriksson	98	106	98	106
Anna Qviberg Engebretsen	133	162	133	162
Sven Engwall	123	180	123	180
Nils Sköld	157	125	157	125
Christer Sundin	–	98	–	98
Robert Engwall	–	15	–	15
Leif Hässel	–	72	–	72
Tomas Georgiadis	–	–	–	–
Elias Georgiadis	–	–	–	–
Mikael Nicander	–	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>634</b>	<b>988</b>	<b>634</b>	<b>988</b>

<sup>1</sup> Enligt anställningsavtal gällande VD ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår med sex månadslöner.

<sup>2</sup> I samband med Stenhus förvärv av MaxFastigheter 2021 tillsattes en ny styrelse. Ingen ersättning utgår till den nya styrelsen.

<b>Not 8 Finansiella intäkter och kostnader och likande poster</b>				
<b>Finansnetto, tkr</b>	<b>Koncernen 2021 jan-dec</b>	<b>Koncernen 2020 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2021 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2020 jan-dec</b>
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Ränteintäkter	6	266	1 050	3 916
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	9 828	6 143
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>6</b>	<b>266</b>	<b>10 878</b>	<b>10 059</b>
Räntekostnader	–	–	–	–
Räntekostnader på räntebärande skulder	-59 301	-51 180	-40 500	-35 717
Räntekostnader koncernföretag	-3 137	–	-3 137	–
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-62 438</b>	<b>-51 180</b>	<b>-43 637</b>	<b>-35 717</b>
Räntekostnader enligt IFRS 16	-637	-530	–	–
Övriga finansiella kostnader	–	–	–	–
<b>Summa övriga finansiella kostnader</b>	<b>-637</b>	<b>-530</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>-63 069</b>	<b>-51 544</b>	<b>-32 759</b>	<b>-25 658</b>
	<b>Koncernen 2021 jan-dec</b>	<b>Koncernen 2020 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2021 jan-dec</b>	<b>Moderbolaget 2020 jan-dec</b>
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>				
Räntekostnader swappar	-1 244	-915	–	–
<b>Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>	<b>-1 244</b>	<b>-915</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-64 313</b>	<b>-52 359</b>	<b>-32 759</b>	<b>25 658</b>

Värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnetto utan på egen rad i resultaträkningen

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

### Fastighetsvärdering

Bolaget marknadsvärderar 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell nedan samt i enlighet med de principer som beskrivs i not 2 (Förvaltningsfastigheter).

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med fair value option IAS 40 och värdering sker i enlighet med nivå 3 i IFRS 13. Andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Per den 31 december har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB.

Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 31 december. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 237,9 (37,6) miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 3 334,1 (2 861,3) miljoner kronor.

### Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2021 till 1 930 miljoner kronor.

### Åtaganden per balansdag

Per 31 december 2021 fanns förpliktelser gällande projekt om 31,3 miljoner kronor.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec
mkr		
<b>Verkligt värde vid ingången av året</b>	<b>2 861,3</b>	<b>2 314,8</b>
Förvärv	35,3	268,3
Försäljning	-19,9	-
Värdeförändring	237,9	37,6
Investering	219,5	240,6
<b>Verkligt värde vid utgången av året</b>	<b>3 334,1</b>	<b>2 861,3</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>1 055</b>	<b>1 145</b>
varav fastigheter	793	865
varav mark	263	280
<b>Skattemässigt restvärde</b>	<b>1 930</b>	<b>1 670</b>

## Värderingsmetodik

### Nuvärdesberäkning

Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärde. För merparten av värderingarna används tioåriga kassaflödeskalkyler. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer med beaktande av avtalade framtida förändringar av hyror, avtalslängd och långsiktig marknadsvakans. Fastighetskostnaderna baseras på respektive fastighets bedömda kostnader.

### Direktavkastningskrav

Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter.

Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektiviteten, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.

Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

### Restvärdesberäkning

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsparametrar	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,25	9,96	7,79
Direktavkastningskravet, %	4,83	7,80	5,93
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	113	5 492	955
Långsiktig vakans, %	2,26	9,60	4,89
Drift och underhåll, kr/kvm	35	285	104

Känslighetsanalys	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-112,0	117,8
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-127,1	151,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	135,7	-135,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-40,8	40,8
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-39,8	39,8

## Not 10 Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder

Nyttjanderättstillgångar per 31 december 2021 tkr	Tomträtt	Totalt tillgång	Totalt skuld
<b>Ingående balans</b>	<b>32 841</b>	<b>32 841</b>	<b>32 841</b>
Tillkommande avtal	2 291	2 291	2 291
Förvärvade avskrivningar	—	—	—
Årets avskrivningar	—	—	—
Förvärvade amorteringar	—	—	—
Årets amorteringar	—	—	—
Avslutade avtal	—	—	—
Omvärdering	5 384	5 384	5 384
<b>Utgående balans per 31 dec 2021</b>	<b>40 516</b>	<b>40 516</b>	<b>40 516</b>

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 637 tkr varv 637 tkr avser tomträttsavgäld.

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingkulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Nyttjanderättstillgångar per 31 december 2020 tkr	Tomträtt	Totalt tillgång	Totalt skuld
<b>Ingående balans</b>	<b>32 841</b>	<b>32 841</b>	<b>32 841</b>
Tillkommande avtal	—	—	—
Förvärvade avskrivningar	—	—	—
Årets avskrivningar	—	—	—
Förvärvade amorteringar	—	—	—
Årets amorteringar	—	—	—
Avslutade avtal	—	—	—
Omvärdering	—	—	—
<b>Utgående balans per 31 dec 2020</b>	<b>32 841</b>	<b>32 841</b>	<b>32 841</b>

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 530 tkr varv 530 tkr avser tomträttsavgäld.

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingkulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

**Not 11 Övriga materiella anläggningstillgångar**

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	746	701	746	701
Årets inköp	372	45	372	45
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 118</b>	<b>746</b>	<b>1 118</b>	<b>746</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början	-536	-426	-536	-426
Årets avskrivningar	-63	-110	-63	-110
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-599</b>	<b>-536</b>	<b>-599</b>	<b>-536</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>519</b>	<b>210</b>	<b>519</b>	<b>210</b>

**Not 12 Derivat**

tkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående balans	-2 099	1 086	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Avyttringar	-	-57	-	-
Värdetförändring via resultaträkningen <sup>1</sup>	6 441	-3 128	-	-
<b>Utgående balans per 31 dec 2021</b>	<b>4 342</b>	<b>-2 099</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup>Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

Moderbolaget Maxfastigheter i Sverige AB:s direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår enligt nedan.

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	-	-	867 774	698 181
Förvärv	-	-	50	143 493
Aktieägartillskott	-	-	383 882	26 100
Försäljningar	-	-	-	-
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 251 706</b>	<b>867 774</b>

## Bolagsförteckning, per 2021-12-31

Direkt ägda dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %	Bokfört värde 2021-12-31 tkr	Redovisat EK 2021-12-31 tkr	Redovisat resultat 2021 tkr
MaxFastigheter 2 AB	559350-1868	Stockholm	250	100	25	25	0
Stenus Arvika Blästern							
2-Sargen 3-Silon 3 AB	559079-1553	Stockholm	250	100	9 397	9 898	501
Stenus Borlänge Märjan 2 AB	559046-1157	Stockholm	500	100	10 954	11 382	428
Stenus Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 AB	556968-3427	Stockholm	500	100	50 365	52 991	2 626
Stenus Eskilstuna Slagsta 1:27 AB	556798-6251	Stockholm	93 000	100	19 190	19 443	253
Stenus Eskilstuna Valhalla 2:37 AB	559048-2559	Stockholm	500	100	4 561	4 669	109
Stenus Fagersta Dagny 4 AB	559064-1873	Stockholm	50 000	100	4 900	5 265	365
Stenus Fagersta Läkaren 9 AB	559068-9153	Stockholm	500	100	6 652	7 016	364
Stenus Fagersta Tele 1 AB	556937-5453	Stockholm	500	100	6 288	6 288	0
Stenus Filipstad Västerängen 23 AB	559182-5707	Stockholm	50 000	100	160	160	0
Stenus Finspång Hårstorp 1:100 AB	559059-6994	Stockholm	500	100	13 706	14 040	334
Stenus Gävle Hemlingby 49:28 AB	559120-3509	Stockholm	500	100	17 145	18 117	972
Stenus Hagfors Grinnemo 1:180 & Neken 7 AB	559182-5715	Stockholm	50 000	100	14 164	14 810	647
Stenus Hallsberg Vissberga 11:5 AB	559063-3110	Stockholm	500	100	9 326	9 682	356
Stenus Hallsberg Vissberga 11:7 AB	559074-4842	Stockholm	500	100	3 591	3 810	219
Stenus Hedemora Norsen 1 AB	559070-9456	Stockholm	500	100	8 115	8 653	538
Stenus Karlstad Blandaren 1 AB	559283-9244	Stockholm	250	100	12 425	13 035	610
Stenus Karlstad Fanfaren 2 AB	559234-3262	Stockholm	500	100	78 426	73 512	-4 915
Stenus Karlstad Fanfaren 4 AB	556930-7654	Stockholm	500	100	15 071	15 071	0
Stenus Karlstad Fanfaren 5 AB	556931-4809	Stockholm	500	100	39 336	42 983	3 647
Stenus Karlstad Fanfaren AB	556930-7696	Stockholm	500	100	75 730	82 085	6 355
Stenus Karlstad Lerum 1:20 AB	559182-5699	Stockholm	50 000	100	3 718	4 000	283
Stenus Karlstad Släggen 1-4 AB	556357-3277	Stockholm	1 000	100	29 191	30 410	1 220
Stenus Katrineholm Barken 25 AB	556931-4817	Stockholm	500	100	13 040	13 378	338
Stenus Kjula Blacksta 1:14 AB	559159-3180	Stockholm	500	100	12 849	13 847	998
Stenus Köping Reparatören 4 AB	559120-3566	Stockholm	500	100	4 491	4 715	224
Stenus Laxå Laxåskogen 2:56 AB	556921-4264	Stockholm	1 000	100	4 072	4 193	121
Stenus Linköping Prisuppgiften 2 AB	559174-7281	Stockholm	500	100	11 490	12 341	852
Stenus Malung Mobyarna 5:9 AB	559181-0899	Stockholm	500	100	5 453	5 909	455
Stenus Norrköping Blyet 6 AB	559008-5394	Stockholm	500	100	23 912	24 210	298
Stenus Norrköping Föraren 4 AB	556979-3440	Stockholm	500	100	4 872	5 126	254
Stenus Norrtälje Storsten 1 AB	556823-4966	Stockholm	500	100	6 504	6 838	334
Stenus Skövde Traktorn 1:1 AB	559196-5487	Stockholm	500	100	14 755	15 498	744
Stenus Sunne Brårud 1:120 & Skäggeberg 15:72 AB	559182-5681	Stockholm	50 000	100	2 270	2 390	120
Stenus Säffle 6:50 AB	556844-3864	Stockholm	50 000	100	25 951	26 350	399
Stenus Torsby Vasserud 3:10 AB	559182-5632	Stockholm	50 000	100	1 272	1 220	-53
Stenus Torshälla Ormvråken 2 AB	556976-6123	Stockholm	500	100	7 381	7 495	114
Stenus Torshälla Torlunda 1:276 AB	556634-9832	Stockholm	1 000	100	46 052	48 259	2 207
Stenus Uppsala Berthåga 64:1 AB	556948-1400	Stockholm	1 000	100	5 359	5 549	190
Stenus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB	556937-2344	Stockholm	1 000	100	6 196	6 395	199
Stenus Västerås Köpmannen 12 AB	556694-6181	Stockholm	1 000	100	20 627	23 535	2 908
Stenus Västerås Köpmannen 7&15 AB	556613-7625	Stockholm	1 000	100	61 012	63 644	2 631
Stenus Örebro Exeditören 13&17 AB	559080-1535	Stockholm	500	100	9 607	11 127	1 521

**Bolagsförteckning, per 2021-12-31 (forts)**

Indirekt ägda dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 AB	556947-9529	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB	556953-2442	Stockholm	500	100
Stenhus Sandviken Tuna 3:3 AB	559120-3632	Stockholm	500	100
Stenhus Eskilstuna Skiftinge 1:5&6 AB	559174-2852	Stockholm	500	100
Stenhus Grums Karlberg 2:281 AB	556861-1056	Stockholm	2 000	100
Stenhus Torshälla 5:44 AB	556998-3843	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB	556960-4761	Stockholm	500	100
Stenhus Ludvika by 2:22 AB	559120-3558	Stockholm	500	100

**Not 14 Kundfordringar**

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Fordringar på kunder och hyresgäster	6 616	7 412	–	–
Avsättning för osäkra fordringar	-2 536	-1 515	–	–
<b>Totalt</b>	<b>4 080</b>	<b>5 897</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Åldersfördelade kundfordringar tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Ej förfallet	3 838	3 033	–	–
Förfallna <30 dagar	–	–	–	–
Förfallna >31 dagar	2 778	4 379	–	–
<b>Totalt</b>	<b>6 616</b>	<b>7 412</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag**

Långfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	–	–	–	–
Tillkommande fordringar	–	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Kortfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	–	–	402 103	304 004
Tillkommande fordringar	–	–	–	98 099
Reglerade fordringar	–	–	-46 926	–
<b>Totalt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>355 177</b>	<b>402 103</b>

**Not 16 Kortfristiga fordringar och övriga fordringar**

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Momsfordran	23 257	18 849	-	-
Investeringslån	14 436	22 309	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 530	5 697	-	629
<b>Totalt</b>	<b>40 223</b>	<b>46 855</b>	<b>-</b>	<b>629</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Förutbetald försäkring	107	86	107	86
Förmedlingsavgift	5 415	6 722	-	-
Emissionskostnader	-	704	-	704
Tomträttsavgäld	346	417	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	3 867	2 046	627	437
<b>Totalt</b>	<b>9 735</b>	<b>9 975</b>	<b>734</b>	<b>1 227</b>

**Not 18 Räntebärande skulder**

Räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>				
<i>Banklån</i>				
Mellan ett och fem år	728 515	610 912	-	-
Senare än fem år	72 824	155 854	-	-
<i>Obligationslån</i>				
Mellan ett och fem år	492 185	195 582	492 185	195 582
Senare än fem år	-	-	-	-
<b>Totalt långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>1 293 524</b>	<b>962 348</b>	<b>492 185</b>	<b>195 582</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>				
Kortfristiga banklån	550 526	499 893	-	-
Kortfristiga obligationslån	-	195 431	-	195 431
<b>Totalt räntebärande kortfristiga skulder</b>	<b>550 526</b>	<b>695 324</b>	<b>-</b>	<b>195 431</b>
<b>Totalt räntebärande skulder</b>	<b>1 844 050</b>	<b>1 657 672</b>	<b>492 185</b>	<b>391 013</b>
		<b>Kassaflöden</b>		
tkr	2020-12-31	Upptagna lån	Amortering	2021-12-31
Banklån	1 266 659	590 381	-505 175	1 351 865
Obligationslån	391 013	293 435	-192 263	492 185
<b>Totalt</b>	<b>1 657 672</b>	<b>883 816</b>	<b>-697 438</b>	<b>1 844 050</b>

## Not 19 Skatter

tkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Periodens skattekostnad	-5 534	-9 691	-3 089	-1 733
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-69 367	-16 702	-	-
<b>Totalt redovisad skattekostnad</b>	<b>-74 901</b>	<b>-26 393</b>	<b>-3 089</b>	<b>-1 733</b>

tkr	Skattesats %	Koncernen 2021	Skattesats %	Moderbolaget 2021
Resultat före skatt		324 401		-10 301
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-66 827	20,6	2 122
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-7 932		-5 105
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		-		-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-		-
Skatt hänförlig till tidigare år		-		-
Effekt av ändrade skattesatser/skatteregler		-		-
Övriga skattemässiga justeringar		-142		-106
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-74 901</b>		<b>-3 089</b>

tkr	Skattesats %	Koncernen 2020	Skattesats %	Moderbolaget 2020
Resultat före skatt		116 487		-16 785
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-24 928	21,4	3 592
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-7 093		-5 753
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		102		-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		4 255		-
Skatt hänförlig till tidigare år		-		-
Effekt av ändrade skattesatser/skatteregler		843		-
Övriga skattemässiga justeringar		428		428
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-26 393</b>		<b>-1 733</b>

*Redovisat i balansräkningen*  
Uppskjutna skatteskulder hänför sig till följande:

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	151 424	85 481	-	-
Finansiella placeringar	894	-432	-	-
Obeskattade reserver	3 647	1 719	-	-
Övrig temporär skillnad	-	667	-	-
<b>Totalt</b>	<b>155 965</b>	<b>87 435</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Underskottsavdrag	3 366	4 203	-	-
<b>Totalt</b>	<b>3 366</b>	<b>4 203</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	13 714	–	–	–
Upplupna räntekostnader	6 740	2 744	5 340	1 179
Övriga upplupna kostnader	15 387	3 843	2 130	1 517
<b>Totalt</b>	<b>35 841</b>	<b>6 587</b>	<b>7 470</b>	<b>2 696</b>

Övriga upplupna kostnader avser främst periodiserade omkostnader.

**Not 21 Verkligt värde på finansiella instrument**

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Derivatinstrument	4 342	–	4 342	4 342
Kundfordringar	–	4 080	4 080	4 080
Övriga kortfristiga fordringar	–	14 436	14 436	14 436
Likvida medel	–	190 330	190 330	190 330
<b>Summa</b>	<b>4 342</b>	<b>208 846</b>	<b>213 188</b>	<b>213 188</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	–	1 844 050	1 844 050	1 844 050
Leverantörsskulder	–	13 925	13 925	13 925
Skulder till koncernföretag	–	334 125	334 125	334 125
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>2 192 100</b>	<b>2 192 100</b>	<b>2 192 100</b>

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
tkr				
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kundfordringar	–	5 897	5 897	5 897
Övriga fordringar	–	22 390	22 390	22 390
Likvida medel	–	60 147	60 147	60 147
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>88 434</b>	<b>88 434</b>	<b>88 434</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	–	1 657 671	1 657 671	1 657 671
Derivatinstrument	2 099	–	2 099	2 099
Leverantörsskulder	–	19 508	19 508	19 508
Övriga skulder	–	3 000	3 000	3 000
<b>Summa</b>	<b>2 099</b>	<b>1 680 179</b>	<b>1 682 278</b>	<b>1 682 278</b>

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

tkr	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>				
Fastighetsinteckningar	1 605 207	1 367 291	–	–
Aktier i dotterbolag	147 373	–	–	–
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 752 580</b>	<b>1 367 291</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgen för dotterbolag	–	–	1 162 065	1 266 622
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 162 065</b>	<b>1 266 622</b>

**Not 23** Upplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 jan-dec
tkr				
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-	-	63	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63</b>	<b>-</b>

Likvida medel i kassaflödesanalysen	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 jan-dec
tkr				
Likvida medel	190 330	60 147	120 923	2 554
<b>Totalt</b>	<b>190 330</b>	<b>60 147</b>	<b>120 923</b>	<b>2 554</b>

Avstämning mot balansräkning	Koncernen 2021 jan-dec	Koncernen 2020 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec	Moderbolaget 2020 jan-dec
Likvida medel	190 330	60 147	120 923	2 554
<b>Totalt</b>	<b>190 330</b>	<b>60 147</b>	<b>120 923</b>	<b>2 554</b>

**Not 24** Väsentliga händelser efter årets utgång

- MaxFastigheter har gjort bedömningen att bolaget inte direkt påverkas av kriget i Ukraina. Dock påverkas Bolaget delvis av den osäkerhet som råder på finansmarknaden i samband med detta.

MaxFastigheter har dock en låg skuldsättningsgrad vilket ger en förhållandevis lägre exponering för bl a ränteläge. Majoriteten av hyresavtalen är indexreglerade vilket minskar de ekonomiska riskerna ytterligare.

**Not 25** Aktien och ägarna**Aktieägare**

MaxFastigheter avnoterade från Nasdaq First North Growth Market den 12 oktober 2021.

Maxfastigheter ägs till drygt 99,6 % av Stenhus Fastigheter i Norden AB, vilket är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

**Not 26 Förslag till vinstdisposition**

Ingen utdelning föreslås till aktieägarna per 31 december 2021.


Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
<b>Balanserade vinstmedel</b>	
Överkursfond	505 496
Balanserat resultat	-72 413
Årets resultat	-13 390
<b>Disponibla vinstmedel</b>	<b>419 693</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	419 693
<b>Summa</b>	<b>419 693</b>

## Styrelsens försäkran

---

*Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.*

*Stockholm den 29 april 2022*

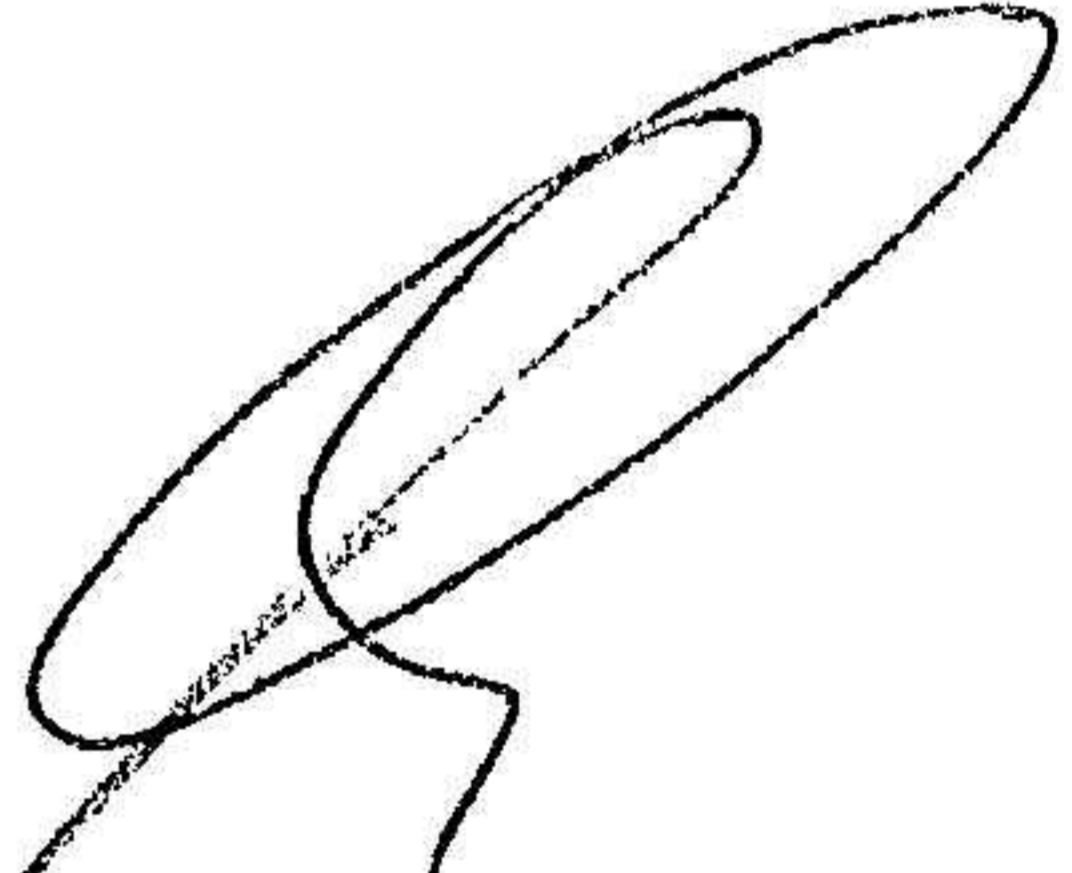


**Elias Georgiadis**  
Styrelsens ordförande

**Håkan Karlsson**  
Verkställande direktör



**Tomas Georgiadis**  
Styrelseledamot



**Mikael Nicander**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022  
Ernst & Young AB



**Mikael Ikonen**  
Auktoriserad revisor

## Styrelsens försäkran

---

*Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.*

*Stockholm den 29 april 2022*

**Elias Georgiadis**  
Styrelsens ordförande



**Håkan Karlsson**  
Verkställande direktör

**Tomas Georgiadis**  
Styrelseledamot

**Mikael Nicander**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022  
Ernst & Young AB

**Mikael Ikonen**  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Maxfastigheter i Sverige AB (publ),  
org nr 556937-5487

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Maxfastigheter i Sverige AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 4. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-37 i detta dokument.

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), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sida 4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### 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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden.

Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

### Förvaltningsfastigheter

#### Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2021 till 3 334 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 238 mkr.

Per balansdagen den 31 december 2021 har hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal, och vid varje kvartal värderas dessa av externa värderare.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av not 2 och not 9.

#### Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och indata i de externt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har med stöd av intern värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad för ett urval av fastigheterna samt gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga, företagsledningen och de externa värderarna.

Vi har för ett urval av fastigheterna granskat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktlängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

#### *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 av Maxfastigheter i Sverige AB (publ) för år 2021 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

*Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sida 4 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB utsågs till Maxfastigheter i Sverige ABs revisor av bolagsstämman den 6 september 2021 och har varit bolagets revisor sedan 6 september 2021.

Stockholm den 29 april 2022

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

## *Definitioner av nyckeltal*

---

**Belåningsgrad**

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter inklusive obligationlån, minus kassa, i relation till fastigheternas verkliga värde.

**Räntetäckningsgrad**

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiellakostnader.

**Soliditet**

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

# Kalendarium

---

Delårsrapport  
Q1  
21 maj  
2022

Årsstämma  
26 maj  
2022

Delårsrapport  
Q2  
26 augusti  
2022

Delårsrapport  
Q3  
25 november  
2022

Boksluts-  
kommuniké  
21 februari  
2023

## Kontaktuppgifter

---

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)  
c/o Stenhus Fastigheter i Norden  
Box 44102  
100 73 Stockholm

Telefon 08-410 22 100  
info@stenhusfastigheter.se  
Information om Stenhus Fastigheter finns på  
www.stenhusfastigheter.se

Telefon: 016-200 69 90  
info@maxfastigheter.se  
Information om MaxFastigheter finns på  
www.maxfastigheter.se

Organisationsnummer: 556937-5487