

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Emporia**  
556688-3681

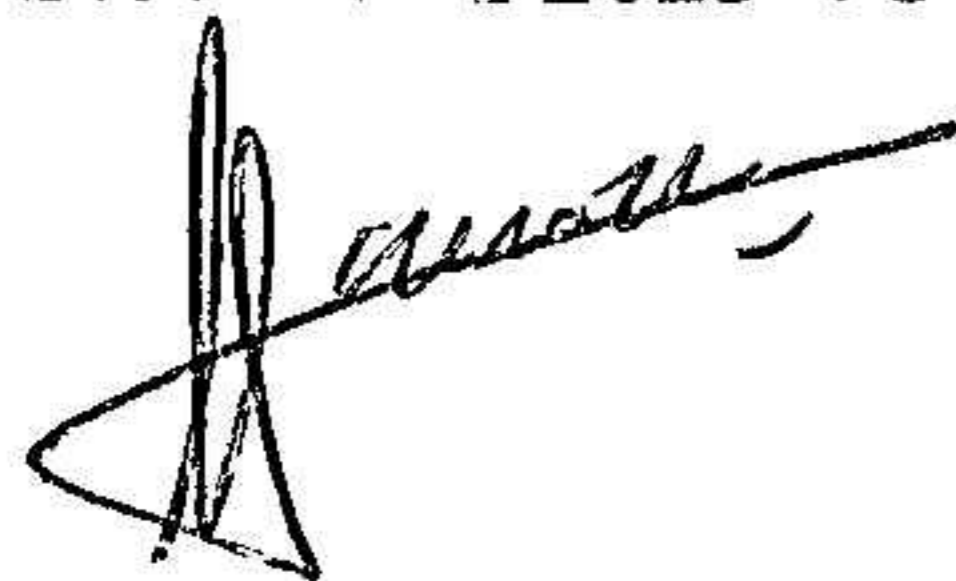
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Emporia intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-30



Marie Caniac

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Emporia**

556688-3681

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Emporia avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Marknadsplatsen 1.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för risker knutna till de makroekonomiska förhållandena, där utvecklingen på hyresmarknaden är den viktigaste faktorn. För övrigt är bolagets resultat beroende av räntemarknaden för lån i fast egendom. Ränterisken är reducerad genom att bolaget har ränteswappar på sina lån.

Bolaget räknar med en stabil tillväxt de närmsta åren.

### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Steen & Ström Holding AB, org.nr. 556290-7211, med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	340 637	299 528	286 387	322 811	303 973
Resultat efter finansiella poster	88 143	69 546	27 804	72 482	68 595
Balansomslutning	2 888 273	2 945 023	2 930 355	2 979 590	3 020 261
Soliditet (%)	19,6	17,7	16,4	16,6	17,2

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fond för verkligt värde	39 086 487
balanserad vinst	514 803 356
årets vinst	11 351 093
	<b>565 240 936</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	565 240 936
	<b>565 240 936</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	340 637	299 528
Övriga rörelseintäkter		11 808	11 635
		<b>352 445</b>	<b>311 163</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Övriga externa kostnader	5	-132 535	-106 005
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 317	-88 809
Övriga rörelsekostnader	6	-11 872	-11 688
		<b>-228 724</b>	<b>-206 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>123 721</b>	<b>104 661</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 055	2 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-43 633	-37 771
		<b>-35 578</b>	<b>-35 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>88 143</b>	<b>69 546</b>
Bokslutsdispositioner		-69 012	-33 967
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 131</b>	<b>35 579</b>
Skatt på årets resultat	9	-7 780	-7 536
<b>Årets resultat</b>		<b>11 351</b>	<b>28 043</b>

2023072024272

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	2 337 919	2 389 923
Fasad	11	72 680	77 613
Byggnadsinventarier	12	104 320	121 213
Markanläggning	13	15 039	16 582
Inventarier	14	9 905	9 905
Pågående nyanläggningar	15	167 754	159 405
		<b>2 707 617</b>	<b>2 774 641</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	16	473	2 888
Andra långfristiga fordringar	17	49 279	0
		<b>49 752</b>	<b>2 888</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**2 757 369**      **2 777 529**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Förskott till leverantörer		19	0
		<b>19</b>	<b>0</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		4 675	9 104
Fordringar hos koncernföretag		35 500	11 000
Aktuella skattefordringar		590	0
Övriga fordringar		7 908	6 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	26 586	19 525
		<b>75 259</b>	<b>46 073</b>

##### *Kassa och bank*

		55 626	121 421
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>130 904</b>	<b>167 494</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**2 888 273**      **2 945 023**

2023072024273

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde	21	39 086	4 916
Balanserad vinst eller förlust		514 803	487 393
Årets resultat		11 351	28 043
		<b>565 240</b>	<b>520 352</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>565 340</b>	<b>520 452</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	113 774	98 910
<b>Summa avsättningar</b>		<b>113 774</b>	<b>98 910</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	23		
Skulder till kreditinstitut		1 212 717	1 213 889
Skulder till koncernföretag		741 310	923 006
Övriga skulder		12 387	5 306
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 966 414</b>	<b>2 142 201</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		30 552	38 656
Leverantörsskulder		0	241
Skulder till koncernföretag		168 999	88 466
Aktuella skatteskulder		0	2 706
Övriga skulder		37 765	41 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	5 429	12 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>242 745</b>	<b>183 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 888 273</b>	<b>2 945 023</b>

2023072024274

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>-7 710</b>	<b>516 088</b>	<b>-28 695</b>	<b>479 783</b>
Disposition av föregående års resultat			-28 695	28 695	0
Årets resultat				28 043	28 043
Förändring fond för verkligt värde (swap)		12 626			12 626
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>4 916</b>	<b>487 393</b>	<b>28 043</b>	<b>520 452</b>
Disposition av föregående års resultat			28 043	-28 043	0
Årets resultat				11 351	11 351
Förändring fond för verkligt värde (swap)		34 170			34 170
Differens balanserat eget kapital			-633		-633
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>39 086</b>	<b>514 803</b>	<b>11 351</b>	<b>565 340</b>

2023072024275

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	123 721	104 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	84 317	88 809
Erhållen ränta	8 055	232
Erlagd ränta	-43 633	-37 771
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>172 460</b>	<b>155 931</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	4 429	6 677
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 044	7 156
Förändring av kortfristiga skulder	45 371	-3 821
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>189 216</b>	<b>165 943</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-17 293	-16 843
Lån till koncernföretag	0	11 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 293</b>	<b>-5 843</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-168 706	0
Lämnade koncernbidrag	-69 012	-88 466
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-237 718</b>	<b>-88 466</b>

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	121 421	47 364
Kursdifferens i likvida medel	0	2 424

### Likvida medel vid årets slut

**55 626**                      **121 422**

2023072024276

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Fastighets AB Emporia med org.nr. 556688-3681 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Steen & Ström Sverige AB, Box 16335, 103 26 Stockholm. Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Emporia är dotterföretag till är Klepierre, reg.nr. 780 152 914, med säte i Paris. Moderföretag i den minsta koncernen som Fastighets AB Emporia är dotterföretag till är Steen & Ström Holding AB, org.nr. 556290-7211, med säte i Stockholm. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Steen & Ström AS, Stöperigatan 1, 0118 Oslo, Norge.

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Fastighets AB Emporias intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrning av kommersiella lokaler.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

#### *Leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

#### Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### *Omräkning av poster i utländsk valuta*

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet på motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgången anskaffningsvärde,

eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnad	50 år
Fasad	25 år
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	3-20 år
Inventarier	3-10 år

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde.

Vid den initiala redovisningen klassificeras ett finansiellt instrument i en av följande kategorier:

- a) Finansiella tillgångar och finansiella skulder som innehas för handel
- b) Lånefordringar och kundfordringar
- c) Investeringar som hålls till förfall
- d) Finansiella tillgångar som kan säljas
- e) Övriga finansiella skulder

### *Finansiella instrumentens verkliga värde*

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande: Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

### *Upplupet anskaffningsvärde*

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Bolaget ingår i Steen & Ström Holding ABs cashpool, vilket innebär att de banktillgodohavanden som ingår i cashpoolen redovisas som ett koncerninternt mellanhavande med Steen & Ström Holding AB. Mellanhavandet regleras inte och redovisas därför som en långfristig fordran/skuld i balansräkningen.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare redovisas direkt i eget kapital.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder", vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

### **Skulder till kreditinstitut och andra låneskulder**

Räntebärande banklån och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid.

### **Derivatinstrument**

Företaget ingår derivattransaktioner med syfte att hantera och ränterisken. Företaget tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultatet som en följd av säkring av ränterisken. Säkringsredovisning innebär att värdeförändringar i säkringsinstrumentet redovisas i resultaträkningen samtidigt som resultatet från den säkrade posten.

### **Kassaflödessäkring**

Derivatet redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Orealiserade värdeförändringar redovisas till den del de är mycket effektiva i fond för verkligt värde. När den prognostiserade transaktionen inträffar, överförs de ackumulerade vinster eller förluster som redovisas i fond för verkligt värde från eget kapital till resultaträkningen.

Säkringsredovisning upphör när säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning, företaget häver identifieringen, den prognostiserade transaktionen förväntas inte längre inträffa, eller säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller lösas in. Resultateffekter som uppkommer när säkringen upphör redovisas i resultaträkningen.

De värdeförändringar som redovisats i fond för verkligt värde kvarstår kvar till dess att den prognostiserade transaktionen påverkar resultaträkningen eller inte längre förväntas inträffa. Därefter överförs värdeförändringarna till resultaträkningen.

### **Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer som tyder på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, förutom de tillgångar som värderas till verkligt värde via resultatet, behöver skrivas ned. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs. En nedskrivning av en finansiell tillgång som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Derivat och finansiella instrument

Företaget innehar derivatkontrakt i form av ränteswappar.

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Företaget är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Företaget påverkas också av ändrade marknadsräntor som följd av de derivatinstrument som innehas för att säkra transaktionsexponeringen (se ovan).

Företaget samtliga ränteswappar som innebär att rörlig ränta swappas till fast ränta är identifierade som kassaflödessäkringar, innebärande säkring av företagets kassaflöde hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Ränteswappar innebärande att fast ränta swappas till rörlig ränta är identifierade som verkligt värdesäkringar, innebärande säkring av ränterisken i lån som löper med fast ränta.

### Säkringsredovisning

Det verkliga värdet för dessa derivat uppgår till ett totalt belopp om 39 086 (4 916) Tkr. Hela värdeförändringen på derivaten under perioden har redovisats i fond för verkligt värde. Det verkliga värdet på ränteswapparna beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

## Not 3 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasegivare

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder.

Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 172 245 (107 426) Tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	180 815	177 315
Senare än ett år men inom fem år	298 312	219 187
Senare än fem år	4 016 658	8 798
	<b>4 495 785</b>	<b>405 300</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 5 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
<b>Deloitte AB</b>		
Revisionsuppdrag	27	120
	<b>27</b>	<b>120</b>

#### Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Övriga rörelsekostnader	-11 872	-11 688
	<b>-11 872</b>	<b>-11 688</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	8 052	232
Kursdifferenser	3	2 424
	<b>8 055</b>	<b>2 656</b>

Ränteintäkterna är hänförliga till tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-12 556	-9 743
Övriga räntekostnader	-31 052	-25 666
Övriga finansiella kostnader	-25	-2 362
	<b>-43 633</b>	<b>-37 771</b>

Räntekostnaderna är hänförliga till skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde, liksom räntebenet på räntederivat som utgör säkringsinstrument och vars värdeförändringar redovisas i fond för verkligt värde.

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-7 780	-7 536
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-7 780</b>	<b>-7 536</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 131		35 579
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 941	20,60	-7 329
Ej avdragsgilla kostnader		-1 966		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		-1 873		-323
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>40,67</b>	<b>-7 780</b>	<b>21,51</b>	<b>-7 652</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 864 918	2 864 918
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 864 918</b>	<b>2 864 918</b>
Ingående avskrivningar	-474 995	-422 990
Årets avskrivningar	-52 004	-52 005
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-526 999</b>	<b>-474 995</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 337 919</b>	<b>2 389 923</b>

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 5 056 (5 244) Mkr. Värderingen har genomförts av Cushman & Wakefield Sweden AB, en oberoende värderingsman.

### Not 11 Fasad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 041	120 041
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 041</b>	<b>120 041</b>
Ingående avskrivningar	-42 428	-37 503
Årets avskrivningar	-4 933	-4 925
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 361</b>	<b>-42 428</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 680</b>	<b>77 613</b>

2023072024285

### Not 12 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	452 298	452 246
Inköp	8 944	12 359
Omklassificeringar	0	-12 307
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>461 242</b>	<b>452 298</b>
Ingående avskrivningar	-331 085	-300 748
Årets avskrivningar	-25 837	-30 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-356 922</b>	<b>-331 085</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>104 320</b>	<b>121 213</b>

### Not 13 Markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 850	30 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 850</b>	<b>30 850</b>
Ingående avskrivningar	-14 268	-12 726
Årets avskrivningar	-1 543	-1 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 811</b>	<b>-14 268</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 039</b>	<b>16 582</b>

### Not 14 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 668	15 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 668</b>	<b>15 668</b>
Ingående avskrivningar	-5 763	-5 763
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 763</b>	<b>-5 763</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 905</b>	<b>9 905</b>

2023072024286

**Not 15 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 405	142 614
Inköp	8 349	4 484
Omklassificeringar	0	12 307
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167 754</b>	<b>159 405</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>167 754</b>	<b>159 405</b>

**Not 16 Uppskjuten skattefordran**

	2022-12-31	2021-12-31
Outnyttjade underskottsavdrag	473	2 888
	<b>473</b>	<b>2 888</b>

**Not 17 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	49 279	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 279</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 279</b>	<b>0</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	12 262	6 154
Periodiserade hyresrabatter	9 802	10 677
Övriga poster	4 522	2 694
	<b>26 586</b>	<b>19 525</b>

**Not 20 Antal aktier och kvotvärde**

1 000 st aktier á 100 kronor

**Not 21 Fond för verkligt värde**

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde ränteswap DNB Bank, Lån WSS2012053103498	0	-4 946
Verkligt värde ränteswap DNB Bank, Lån WSS2020101302911	-13 555	30
Verkligt värde ränteswap DNB Bank, Lån WSS2021082506500	-35 724	0
<b>Summa</b>	<b>-49 279</b>	<b>-4 916</b>

Årets värdeförändring har redovisats i sin helhet i fond för verkligt värde.

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld i temporära skillnader, byggnader och mark	102 790	97 617
Ränteswap	10 984	1 293
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>113 774</b>	<b>98 910</b>

**Not 23 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 203 286	1 213 889
Skulder till koncernföretag	741 310	923 006
Övriga skulder	21 818	5 306
	<b>1 966 414</b>	<b>2 142 201</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	5 429	12 383
	<b>5 429</b>	<b>12 383</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 900 000	1 900 000
	<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023-06-30

Brian Jensen  
Ordförande

Marie Caniac  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Mats Persson  
Auktoriserad revisor

2023072024289



# Document history

COMPLETED BY ALL  
30.06.2023 13:12  
SENT BY OWNER  
Annie Åkesson • 30.06.2023 10:07  
DOCUMENT ID  
SJWMvaZnOh  
ENVELOPE ID  
rkxfvp-hu3-SJWMvaZnOh

DOCUMENT NAME  
Fastighets AB Emporia - Årsredovisning 221231.pdf  
19 pages

## Activity log

Recipient	Action	Time	Method	Details
1. Marie Jacqueline Ginette Caniac Marie.CANIAC@steenstrom.com	Signed	30.06.2023 10:15	eID	MitID DK E-Ident (DOB: 06/12/83)
	Authenticated	30.06.2023 10:14	Low	IP: 188.183.132.121
2. Brian Jensen Brian.Jensen@steenstrom.com	Signed	30.06.2023 11:13	eID	MitID DK E-Ident (DOB: 04/08/78)
	Authenticated	30.06.2023 11:13	Low	IP: 147.161.184.83
3. MATS PERSSON matpersson@deloitte.se	Signed	30.06.2023 13:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/03/30)
	Authenticated	30.06.2023 13:11	Low	IP: 94.245.45.99

\* A tick (✓) indicates the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Emporia  
organisationsnummer 556688-3681

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Emporia för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Fastighets AB Emporia enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisorssed 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.

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, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Emporia för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Emporia enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

aktiebolagslagen.

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

Malmö / 2023

Deloitte AB

Mats Persson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MATS PERSSON

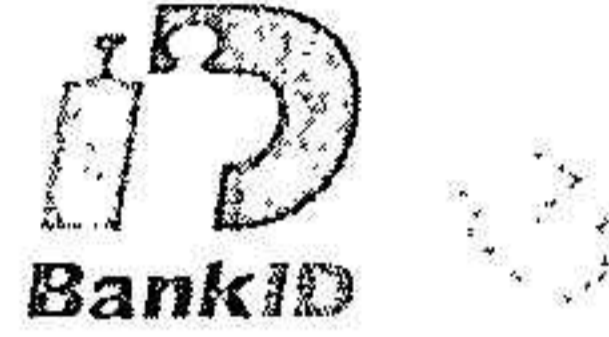
### Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19650330xxxx

IP: 94.245.xxx.xxx

2023-06-30 11:13:25 UTC



2023072024292

Penneo dokumentnyckel: WYOLU-IUBHA-LXAED-CA182-V5K0B-18IN7

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Bolagsverket  
 Årsredovisningar  
 851 98 Sundsvall  
 Sverige

17. July 2023

Please find enclosed the Annual Reports 2022, for the following companies. And a copy of the Annual Report for the Mother Company in France (Klepierre).

Company name	Org. no.		
Fastighets AB Centruminvest	556051-2922	✓	— Koncern finns här
Fastighets AB Allum	556646-4201	✓	
Partille Lexby AB	556664-4638	✓	
Fastighets AB P Brodalen	556612-7501	✓	
Fastighets AB P Porthälla	556664-4620	✓	
Fastighets AB P Åkanten	556664-4612	✓	
Steen & Ström Sverige AB	556388-2827	✓	
FAB Borlänge Köpcentrum	556549-9901	✓	
FAB Marieberg Galleria	556285-7457	✓	
FAB Centrum Västerort	556210-0791	✓	
Fastighets AB Emporia	556688-3681	✓	
Steen & Ström Holding AB	556290-7211	✓	
Nordica HoldCo AB	556745-7097	✓	

Med venlig hilsen / Best regards

**Jon FRITZBØGER**

SC Accounting Manager  
 Mobile: +45 31 45 46 86  
 Email: jon.fritzboeger@steenstrom.com

STEEN  STROM

**Steen & Strøm Danmark A/S**

Arne Jacobsens Allé 20, 2300 København SCVR nr.: 19 95 09 05, <http://www.steenstrom.com>