

Årsredovisning
för
Stena Real Estate AB
559360-3631

Räkenskapsåret
2022-01-14 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Stena Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 12 april 2023



Sofia Granlund

Årsredovisning

för

Stena Real Estate AB

559360-3631

Räkenskapsåret

2022-01-14 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	17

Styrelsen och verkställande direktören för Stena Real Estate AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-14 – 2022-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall självt eller genom hel- eller delägda bolag förvärva fastigheter samt förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenligt verksamhet.

Händelser av betydelse under räkenskapsåret

Under bolagets första räkenskapsår har förvärv skett av tre fastigheter i Polen, belägna i Warszawa, Wrocław och Krakow, fyra fastigheter i USA belägna i Houston samt en andel om 5,8 % i CBRE Global Investors Dutch Office Fund, som äger en portfölj av kontorsbyggnader i Nederländerna. Samtliga transaktioner har skett internt inom Stena Sfären via bolagsförvärv där Stena Real Estate Polen AB förvärvades 2022-06-29 samt Sessanlinjen AB och Stena Participations B.V. förvärvades 2022-12-15.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet förväntas att fortskrida kommande år.

Tillståndspliktig och miljöfarlig verksamhet

Bolaget bedriver inte någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	-818
Resultat efter finansiella poster	-10 015
Avkastning på eget kap. (%)	-0,80
Balansomslutning	2 159 549
Justerat eget kapital	1 278 241
Soliditet (%)	59,20
Antal anställda	0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 308 000 000
årets förlust	<u>-29 808 600</u>
	1 278 191 400
disponeras så att i ny räkning överföres	1 278 191 400

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp redovisas om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-14

-2022-12-31

Centraladministration

2, 3

-818

Rörelseresultat

-818

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

4

13 778

Räntekostnader och liknande resultatposter

5

-22 975

Resultat efter finansiella poster

-10 015

Lämnat koncernbidrag

-31 409

Erhållet koncernbidrag

4 625

Resultat före skatt

-36 799

Skatt på årets resultat

6

6 990

Årets resultat

-29 809

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget

Balansräkning

Not

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	1 088 086
Långfristig fordran koncernföretag		1 059 848
Uppskjuten skattefordran	8	6 990
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 154 924
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 154 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		4 625
Summa kortfristiga fordringar		4 625

Kassa och bank

	9	0
Summa omsättningstillgångar		4 625

SUMMA TILLGÅNGAR

2 159 549

Balansräkning

Not

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust:

1 308 000

Årets resultat

-29 809

1 278 191

Summa eget kapital

1 278 241

Skulder

Långfristiga skulder

10

Långfristig skuld till koncernföretag

570 497

Summa långfristiga skulder

570 497

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10

310 587

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

223

Summa kortfristiga skulder

310 810

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 159 549

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	--- Bundet eget kapital ---		----- Fritt eget kapital -----	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	0	0	0	0
Bildande aktiekapital	50			50
Aktieägartillskott			1 308 000	1 308 000
Årets resultat			-29 809	-29 809
Summa totalresultat	50		1 278 191	1 278 241
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	1 278 191	1 278 241

Antalet aktier vid årets in- och utgång uppgick till 500 stycken till nominellt värde om 100 kronor styck.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-14

-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat efter finansiella poster

-10 015

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

11

-707

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-10 722

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga skulder

-1 038 413

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 049 135

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förväv av företag

-258 865

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-258 865

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Erhållet aktieägartillskott

1 308 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 308 000

Årets kassaflöde

0

Likvida medel vid årets början

0

Likvida medel vid årets slut

0

Noter

Tkr

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Bolagets säte m.m.

Stena Real Estate AB, med org. nr 559360-3631, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Göteborg. Bolagets adress är Värmlandsgatan 2, 413 28 Göteborg.

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Stena Fastigheter AB, org.nr. 556057-3619, med säte i Göteborg. Närmast överordnade moderföretag som upprätar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, med säte i Göteborg. Stena AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Bolagets hållbarhetsarbete beskrivs i hållbarhetsrapporten för Stena AB koncernen som lämnas av Stena AB (publ) org nr 556001-0802 med säte i Göteborg

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 6 tkr av inköpen och 0 tkr av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Transaktioner med närstående

Stena Fastigheter har relationer med företag och personer inom den så kallade Stena Sfären. Samtliga transaktioner sker på armlängds avstånd. Inga väsentliga transaktioner har skett med närstående under året.

Allmänna redovisnings- och klassificeringsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stena AB (publ), org.nr. 556001-0802, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar, avsättningar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Som kostnader för centraladministration räknas i enlighet med rekommendationer från Sveriges Finansanalytikers Förening kostnader på övergripande nivå för aktieägarfunktionen. Dessa består av direkta och indirekta kostnader för styrelse, VD, ekonomichef, personalchef, informationschef, finansfunktion, bolagsstämma, revision och liknande kostnader. Övriga administrativa kostnader redovisas som fastighetsadministration.

Byte av redovisningsprincip

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

Nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Stena Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är nyttjandeperiod för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter, gränsdragning mellan investering och underhåll samt bedömning av uppskjutna skatter.

Redovisningsprinciper m.m.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter, vilket avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsenskatt. En mindre del av intäkterna avser serviceintäkter, vilket avser all annan tilläggsdebitering till kommersiella hyresgäster såsom värme, kyla, sopor, vatten, el m.m.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen i den period som hyran avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med tillträdet såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet och/eller entreprenad till Bostadsrättsförening (BRF) redovisas intäkter i samband med tillträde. Försäljning av fastighet via bolag redovisas som fastighetsförsäljning om syftet är en fastighetstransaktion. Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Periodens skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6%.

Aktuell inkomstskatt

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten

realiseras eller regleras. Temporära skillnader beaktas i normalfallet inte i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skatter uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter samt på aktiverat underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Avdrag för avtalad uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar redovisas som uppskjuten skatt i resultaträkningen.

Nedskrivning

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde till nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet definieras som marknadsvärdet minus försäljningskostnader. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet och det bedöms som bestående skrivs tillgången ned till detta värde.

En nedskrivning reverseras om det skett en tydlig och bestående förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning så att tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Leasing

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

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden. De mest väsentliga leasingavtalet avser tomträttsavgälder. Det finns även ett antal mindre leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare såsom bilar och hyresavtal.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, andra långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde, med eventuella avdrag för nedskrivningar, i enlighet med ÅRL.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyres- och kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser på rörelsefordringar ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar redovisas bland finansiella poster.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. Dessa poster värderas generellt till anskaffningsvärde.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden. Skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser på rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella skulder redovisas bland finansiella poster. Skulder med en löptid understigande ett år redovisas som kortfristiga skulder.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital mot mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition över resultaträkningen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har ett formellt eller informellt åtagande som följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr):

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktkorrigeringar.

Rörelseresultat (tkr):

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning (tkr)

Företagets samlade tillgångar

Soliditet (%)

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

Antal anställda:

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.
Någon ersättning till VD och/eller styrelse har inte utgått.

Not 3 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har inte redovisats som revisionskostnad i bolaget utan har fakturerats Stena Fastigheter AB. Revisionskostnaden ingår dock som en del i det förvaltningsarvode som debiteras bolaget.

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-14	-2022-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	13 778	
	13 778	

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-14	-2022-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-6 499	
Räntekostnad derviat orealiserat	-6 901	
Valutakursförlust	-9 575	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-22 975	

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-14	-2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt på aktiverat underskottsavdrag	5 568	
Uppskjuten skatt på övriga temporära skillnader	1 422	
Totalt redovisad skatt	6 990	

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-14	
	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-36 799
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-7 581
Ej avdragsgilla kostnader		590
Redovisad effektiv skatt	-19,0	-6 990

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Andel i %	Eget Kapital i %	Bokfört värde
Stena Real Estate Polen AB	100	257 032	258 915
Sessanlinjen AB	100	46 202	440 917
Stena Participation BV	100	398 012	388 254
		701 246	1 088 086

	Org.nr	Säte
Stena Real Estate Polen AB	559370-4454	Göteborg
Sessanlinjen AB	556715-7549	Göteborg
Stena Participation BV	84527625	Amsterdam

* Kapitalandelen överensstämmer med ägarandelen. Eget kapital avser dotterbolagets totala egna kapital.

Not 8 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Orealiserade valutakontrakt	1 422	1 422
Aktiverade underskottsavdrag	5 568	5 568
	6 990	6 990

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Orealiserade valutakontrakt	0	1 422	1 422
Aktiverade underskottsavdrag	0	5 568	5 568
	0	6 990	6 990

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Bolaget har underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats i balansräkningen om 0 (f.å. 0).

Uppskjutna skatter, avseende rörelseförvärv, värderas utifrån den gällande skattesatsen 2022 uppgående till 20,6%. Undantag från denna regel görs endast vid sk substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas enligt avtal till mellan 0,0% till 20,6%.

Not 9 Likvida medel

Per den 31 december 2022 har Stena Fastigheter AB koncernen 400 000 tsek. (f.å 400 000) i tillgängliga outnyttjade krediter. Bolagets del av centrala checkkontot redovisas inte som likvida medel utan som fordran resp. skuld till koncernföretag. Säkerheter redovisas under "Ställda säkerheter".

Not 10 Långfristiga och kortfristiga skulder

2022-12-31

Skulder som förfaller inom 1 år från balansdagen	310 587
Skulder som förfaller mer än 5 år från balansdagen	570 497
	881 084

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen redovisas som långfristiga. Även skulder som förfaller inom ett år, men som kan förnyas inom befintliga lånelöften från kreditgivare och skulder härutöver som enligt bolagets bedömning förnyas med stor sannolikhet, redovisas som långfristig skuld i balansräkningen. Skulder som förfaller inom 5 år från balansdagen avser enbart avtalade amorteringar. Skulderna ovan är odiskonterade kassaflöden. Saldo på bolagets centralkonto redovisas som kortfristig fordran respektive skuld mot koncernföretag. De säkerheter som ställts för räntebärande skulder är framför allt fastighetsinteckningar. Säkerheter för räntebärande skulder redovisas under "Ställda säkerheter".

Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att anskaffningsvärdet inte väsentligt avviker från verkligt värde.

Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget Stena Fastigheter AB och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts av styrelsen genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter skall finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand bestämda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långgivarna. Stena Fastigheter AB koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Koncernens huvudsakliga finansiärer är de svenska affärsbankerna.

Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och/eller externa lån. Därutöver har bolaget långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel, samt leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. För att reducera ränteriskerna i koncernen används såväl traditionell räntebindning som derivatinstrument i form av räntetak, räntegolv och swappar.

Den viktade räntan på externa krediter och lån per den 31 december uppgick i koncernen till 2,97 % (f.å. 2,30 %). De externa lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick den 31 december till 47 månader (f.å. 57 månader). Någon hänsyn till räntetak har ej beaktats vid bedömningen av den genomsnittliga räntebindningstiden eller medelräntan. Dock har swappar beaktats. Kapitalbindningen i koncernen uppgick till 63 månader (f.å. 60 månader).

49% av koncernens totala externa långfristiga skulder med rörlig ränta är säkrade via derivat och 20% av koncernens externa långfristiga skulder har fast ränta per 2022-12-31. Totalt är ca 70 % av våra externa långfristiga skulder räntesäkrade.

En ökning i marknadsräntan om 1 % kan få effekt i respektive bolag, men då 70 % av koncernens externa långfristiga skulder är räntesäkrade, bedöms den totala effekten som betydligt lägre.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla likviditet och finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I finansieringspolicyn anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar

att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker. Riskerna, minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

Motpartsrisk

Motpartsrisk, eller kreditrisk, är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Risken hanteras genom rembursar, förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av motpartsrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för företaget. Risken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyror i förskott.

Valutarisk

Valutarisker avseende negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser förekommer ytterst begränsat inom koncernen. Där risk finns hanteras detta med valutaderivat.

Derivatinstrument

Derivatinstrument hanteras centralt av Stena Fastigheter AB och utgörs av ränteswappar som utnyttjas för att täcka exponering av ränterisker. Per den 31 december var 49 % av koncernens totala externa låneräntor säkrade. Totalt har lån om 9 100 Mkr säkrats via ränteswappar. Utöver dessa finns ytterligare 5 500 Mkr som täcker framtida låneförvall. Marknadsvärdet på koncernens derivatinstrument per bokslutsdagen uppgick till netto +1 027 Mkr (f.å -720 Mkr). Värdering av bolagets derivat är hänförligt till kategori 2 i verklig värdehierarki, dvs där värderingen baseras på andra observerbara data än noterade priser antingen direkt som prisnoteringar eller indirekt som härledda prisnoteringar.

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31
Upplupna räntor	2 112
Orealiserade kursvinster	-3 620
Upplupna kostnader	801
	-707

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser per 2022-12-31

Not 13 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 308 000 000
årets förlust	-29 808 600
	<hr/>
	1 278 191 400
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 278 191 400
	1 278 191 400

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

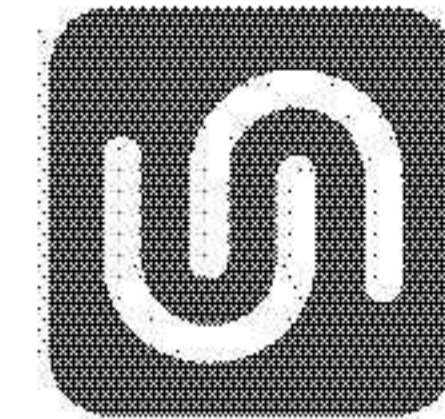
Cecilia Fasth
Ordförande

Claes-Göran Lyrhem
Styrelseledamot

Sofia Granlund
Verkställande direktör

Årsredovisning

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 06:23AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642AEC550C3C7
APR 04 2023 06:23AM

Deltagare

Sanna Axelsson (Skapare)

Stena Fastigheter Ekonomi
sanna.axelsson@stena.com
Skickades: Apr 03 2023 05:16PM

Sofia Granlund (Esignatur)

197509294802
sofia.granlund@stena.com
+46101675013
Signerad: Apr 03 2023 05:22PM




Cecilia Fasth (Esignatur)

197302255588
cecilia.fasth@stena.com
+46
Signerad: Apr 03 2023 05:19PM

Clas Göran Lyrhem (Esignatur)

196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46
Signerad: Apr 04 2023 06:23AM

Registrerade händelser

Apr 03 2023 05:16PM	Sanna Axelsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 194.17.229.129
Apr 03 2023 05:18PM	Cecilia Fasth granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1873821/642aede15a873	IP ADDRESS 83.187.176.105
Apr 03 2023 05:19PM	 Sofia Cecilia Fasth signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551</i> <i>Signerad med: BankID (9c8bb952-25fc-4945-a2f9-6a81c1003fc3)</i>	IP-ADDRESS 83.187.176.105
Apr 03 2023 05:22PM	Sofia Granlund granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1873822/642aede502bd6	IP ADDRESS 90.129.201.72
Apr 03 2023 05:22PM	 Sofia Granlund signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (d5a56615-89e3-4d22-876f-e46c801b4f62)</i>	IP-ADDRESS 90.129.201.72
Apr 04 2023 06:22AM	Clas Göran Lyrhem granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1873823/642aede9c7713	IP ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 06:23AM	 Clas Göran Lyrhem signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.6568 Long 12.0998</i> <i>Signerad med: BankID (461de8cb-2bd5-4cb0-89e9-9921adf46931)</i>	IP-ADDRESS 90.227.186.99
Apr 04 2023 06:23AM	Dokumentet har signerats	