20250513080006

Årsredovisning

för

AEVS Nesref II AB

559026-0724

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AEVS Nesref II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 6 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 8 maj 2025

Annika Fridolf

20250513080007

Årsredovisning

för

AEVS Nesref II AB

559026-0724

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	14

20250513080008

Styrelsen för AEVS Nesref II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i euro. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals euro (TEUR). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Fersen II AB 559032-6012, med säte i Stockholm. Sveafastigheter Fersen II AB ägs 100% av Sveafastigheter Fersen II S.à r.l B200.405, med säte i Luxemburg.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har präglats av något stabiliserade nivåer för räntor och inflation jämfört med 2023, men där den geopolitiska osäkerheten fortsatt råder. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2025 kommer bolaget vara delaktig i koncernens vidareutveckling av befintliga fastigheter.

Flerårsöversikt (TEUR)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-5 443	-5 573	-33 503	-4 847	-7 288
Balansomslutning	88 988	109 703	111 111	107 793	103 753
Soliditet (%)	28,6	28,2	32,8	14,1	17,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (TEUR)

	Aktie-kapital	***Balanserat resultat***	***Årets resultat***	***Totalt***
Belopp vid årets ingång	6	36 489	-5 573	**30 923**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 573	5 573	**0**
Årets resultat			-5 443	**-5 443**
Belopp vid årets utgång	***6***	**30 916**	**-5 443**	**25 480**

20250513080009

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (Euro):

balanserad vinst	30 916 098
årets förlust	-5 442 843
	25 473 255

disponeras så att	
i ny räkning överföres	25 473 255
	25 473 255

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

20250513080010

Resultaträkning
TEUR

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-12	-12
Summa rörelsekostnader		**-12**	**-12**
Rörelseresultat	1	**-12**	**-12**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-4 200	-5 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 762	2 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 993	-3 536
Summa finansiella poster		**-5 431**	**-5 561**
Resultat efter finansiella poster		**-5 443**	**-5 573**
Resultat före skatt		**-5 443**	**-5 573**
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		**-5 443**	**-5 573**

20250513080011

Balansräkning
TEUR

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7, 8	46 783	50 983
Fordringar hos koncernföretag	9	24 255	28 215
Summa finansiella anläggningstillgångar		**71 038**	**79 198**
Summa anläggningstillgångar		**71 038**	**79 198**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		13 581	16 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 159	9 021
Summa kortfristiga fordringar		**14 740**	**26 013**
Kassa och bank		3 210	4 493
Summa omsättningstillgångar		**17 950**	**30 506**
SUMMA TILLGÅNGAR		**88 988**	**109 703**

20250513080012

Balansräkning
TEUR

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6	6
Summa bundet eget kapital		**7**	**7**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		30 916	36 489
Årets resultat		-5 443	-5 573
Summa fritt eget kapital		**25 473**	**30 916**
Summa eget kapital		**25 480**	**30 923**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		31 714	33 270
Summa långfristiga skulder		**31 714**	**33 270**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		31 019	33 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	775	11 588
Summa kortfristiga skulder		**31 794**	**45 511**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**88 988**	**109 703**

20250513008013

Kassaflödesanalys
TEUR

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 443	-5 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	4 976	5 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-467**	**26**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		12 385	-1 506
Förändring av kortfristiga skulder		-14 792	451
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2 874**	**-1 029**
Investeringsverksamheten			
Amortering av långfristiga fordringar		2 997	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2 997**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 557	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 557**	**0**
Årets kassaflöde		**-1 434**	**-1 029**
Likvida medel vid årets början		4 493	5 536
Kursdifferens i likvida medel		151	-14
Likvida medel vid årets slut	14	**3 210**	**4 493**

20250513080314

Noter
TEUR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Poster i utländsk valuta
Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärde i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (K3).

Värdering av finasiella tillgångar
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta avanskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella anläggningstillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

20250513080015

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finasiella skulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.
Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

20250513080016

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Sveafastigheter Fersen II AB, organisationsnummer 559032-6012 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

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 1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Det förekommer ingen internhandel mellan dotterbolagen och därav förekommer inga internvinster inom koncernen.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Nedskrivningar	-4 200	-5 000
	-4 200	**-5 000**

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	2 081	2 226
Övriga ränteintäkter	101	103
Kursdifferenser	1 579	646
	3 762	**2 975**

20250513080017

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-2 651	-2 699
Övriga räntekostnader	-171	-364
Kursdifferenser	-2 170	-473
	-4 993	**-3 536**

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-5 443		-5 573
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 121	20,60	1 148
Ej avdragsgilla kostnader	-10,03	-546	-9,98	-556
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	3,34	182	0,77	43
Erhållen negativ ränta	1,99	108	7,09	395
Nedskrivning av dotterbolag	-15,90	-865	-18,48	-1 030
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**

20250513080018

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 456	96 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**96 456**	**96 456**
Ingående nedskrivningar	-45 473	-40 473
Årets nedskrivningar	-4 200	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-49 673**	**-45 473**
Utgående redovisat värde	**46 783**	**50 983**

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde
AEVS Drainpipe AB	100	100 000	14 605
AEVS Vattenslang AB	100	1 000	32 178
			46 783

	Org.nr	Säte
AEVS Drainpipe AB	556905-0767	Stockholm
AEVS Vattenslang AB	556927-3146	Stockholm

Not 8 Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar
Norse Properties 2 AB	100	50 000
AEVS Gräslöken AB	100	1 000
AEVS Smörkniven AB	100	10 000
Fastighets AB Gumsbacken 6	100	1 000
Norse Malmö AB	100	1 000
Granada Fastigheter Aktiebolag	100	20 000
Fastighetsbolaget Skyline Handelsbolag	0	0

	Org.nr	Säte
Norse Properties 2 AB	559027-2091	Stockholm
AEVS Gräslöken AB	556818-1191	Stockholm
AEVS Smörkniven AB	556763-0412	Stockholm
Fastighets AB Gumsbacken 6	556785-4723	Stockholm
Norse Malmö AB	556704-6007	Stockholm
Granada Fastigheter Aktiebolag	556490-1618	Stockholm
Fastighetsbolaget Skyline Handelsbolag	916762-4387	Stockholm

20250513080019

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 215	28 133
Avgående fordringar	-4 047	0
Årets omräkningsdifferenser	88	82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 255**	**28 215**
Utgående redovisat värde	**24 255**	**28 215**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter koncern	1 159	8 872
Förutbetalda lånekostnader	0	149
	1 159	**9 021**

Not 11 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot-värde
Antal Stamaktier	6 500	1
	6 500	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader koncern	775	11 588
	775	**11 588**

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Nedskrivning aktier i dotterbolag	4 200	5 000
Kursdifferenser	592	-173
Upplupna räntor ej betalda	35	472
Amorterade förutbetalda lånekostnader	149	300
	4 976	**5 599**

Not 14 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	3 210	4 493
	3 210	**4 493**

20250513080020

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser finns efter räkenskapsårets slut.

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	0	50 983
Pant i bankräkning	0	4 493
Reversfordringar	0	37 086
Övriga interna fordringar	0	11 870
	0	**104 432**

Stockholm 2025- 05 - 05

Annika Fridolf
Styrelseordförande

Emil Haraldsson
Styrelseledamot

Philippe Dewevre
Styrelseledamot

Jan Hannappel
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 05 - 05

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

20250513080021

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser finns efter räkenskapsårets slut.

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	0	50 983
Pant i bankräkning	0	4 493
Reversfordringar	0	37 086
Övriga interna fordringar	0	11 870
	0	**104 432**

Stockholm 2025- 05-05

Annika Fridolf
Styrelseordförande

Emil Haraldsson
Styrelseledamot

Philippe Dewevre
Styrelseledamot

Jan Hannappel
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

20250513080022

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AEVS Nesref II AB, org. nr 559026-0724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AEVS Nesref II AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AEVS Nesref II ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 AEVS Nesref II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förvaltning för AEVS Nesref II AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

20250513080023

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 AEVS Nesref II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 5 maj 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Styrelsen för

Sveafastigheter Fersen II AB

Org nr 559032-6012

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning – koncernen	6
Rapport över totalresultat – koncernen	6
Balansräkning – koncernen	7
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	9
Kassaflödesanalys – koncernen	10
Resultaträkning – moderbolaget	11
Rapport över totalresultat – moderbolaget	11
Balansräkning – moderbolaget	12
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	13
Kassaflödesanalys – moderbolaget	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	48

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sveafastigheter Fersen II AB org nr 559032-6012, får härmed avge bolagets årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2024. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 25 april 2025. Rapporten har upprättats i tusentals euro, TEUR, om inget annat anges.

Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter, MEUR	9,8	13,2	18,0	30,2	30,9
Driftsöverskott, MEUR	7,2	9,3	10,6	18,2	21,4
Förvaltningsresultat, MEUR	-0,6	1,8	-2,7	0,7	3,3
Periodens resultat, MEUR	-5,7	-4,3	-24,1	-10,2	-44,0
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, MEUR	54,0	149,0	152,6	315,9	344,1
Uthyrningsgrad, %	100,0	96,4	95,6	90,0	87,0
Överskottsgrad, %	73,5	70,5	59,2	60,1	69,2
Balansomslutning, MEUR	66,4	166,9	174,3	351,6	378,1
Soliditet, %	25,1	13,7	15,4	-0,1	2,2

Definitioner: se not 24

Verksamheten

Koncernen

Bolagen ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Sveafastigheter Fersen II AB med säte i Stockholm samt 15 dotterbolag. Bolaget ägs till 100% av Sveafastigheter Fersen II S.à r.l. B 200.405.

Affärsidén är att skapa hög stabil avkastning genom långsiktigt och aktivt ägande. Affärsmodellen bygger på Brunswicks beprövade modell att med lokala partners skapa en effektiv förvaltning och bra relationer med hyresgästerna.

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll m.m. utförs av Brunswick Real Estate. Teknisk- och ekonomisk förvaltning av dotterbolagen utförs av externa underleverantörer.

Under 2024 avyttrades fyra bolag i en transaktion. De fastighetsägande bolagen som avyttrades äger fastigheter belägna i Kalmar, Sundsvall och Västerås. Efter denna transaktion återstår nu 2 fastigheter i Finland och 10 fastigheter i Sverige.

År 2024 har präglats av sjunkande räntor, fallande inflation och stigande reallöner, vilket talar för en positiv utveckling för fastighetsbranschen. Fastighetsbranschen är däremot sencyklisk och det råder fortsatt geopolitisk osäkerhet i omvärlden. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak i att äga och förvalta aktierna i koncernen.

Resultat

Koncernen

Hyresintäkterna från fastighetsrörelsen uppgick under året till 9,8 (13,2) MEUR. Vakansgraden vid periodens slut uppgick till 0,0 (3,6) % för fastighetsrörelsen.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -2,6 (-3,9) MEUR.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 7,2 (9,3) MEUR för fastighetsrörelsen.

Förvaltningsresultat

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till -1,4 (-1,0) MEUR. Finansnettot uppgick till -6,4 (-6,5) MEUR. Förvaltningsresultat för verksamhetsåret uppgick till -0,6 (1,8) MEUR.

Fastigheternas marknadsvärde

Värdering av samtliga fastigheter sker årvis och utförs av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet uppgick till -1,4 (-4,1) MEUR. För ytterligare information hänvisas till not 10.

Skatt

Årets skattekostnad består av uppskjuten skatt om 1,4 (-0,4) MEUR och inkomstskatt om 0,0 (0,0) MEUR.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -5,7 (-4,3) MEUR.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -4,3 (-3,9) MEUR.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till -10,6 (4,6) MEUR. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 81,8 (-1,7) MEUR. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -72,7 (-4,5) MEUR.

Investeringar

Koncernen

Förvärv under året

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick totalt till 0,8 (2,3) MEUR under året.

Avyttringar under året

Under 2024 avyttrades 3 (2) fastigheter med bokfört värde om 89,9 (2,1) MEUR.

Finansiering

Koncernen

Koncernens finansiering består till del av banklån där de finansierade fastigheterna ställts som säkerhet. Vidare finansieras verksamheten av icke-säkerställda lån från aktieägarna. Banklånen uppgick till 2,6 (75,0) MEUR och de icke säkerställda lånen uppgick till 36,3 (37,9) MEUR. Likviditetsreserven uppgick till 3,4 (5,0) MEUR.

De finansiella riskerna i koncernen består huvudsakligen av refinansieringsrisk, ränterisk och valutakursrisk. Hanteringen av dessa risker görs centralt för respektive dotterbolag. Moderbolaget har inte ställt ut några garantier eller borgensåtagande gentemot sina dotterbolag.

Vid årets utgång uppgick marknadsvärdet av räntederivaten till 0,0 (1,1) MEUR.

Koncernen är även exponerad för valutaomräkningsrisker från de svenska dotterbolagens egna kapital och de aktieägarlån som getts till dessa. Denna omräkningsrisk mellan koncernvaluta EUR och SEK valutasäkras inte.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 14.

Moderbolaget

Soliditeten uppgick till 88,5 (91,7) %. Moderbolagets likvida medel var 0,1 (0,4) MEUR.

Hållbarhet

Koncernen ska vara en ansvarstagande hyresvärd och följa de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Koncernen arbetar kontinuerligt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler. Tillsammans med hyresgästerna ska koncernen arbeta för en god inomhusmiljö.

Medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda under året.

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms risken för höjda avkastningskrav vara den risk som är gemensam för underkoncernerna. Ytterligare faktorer såsom hyresutveckling, vakansgrad, kostnadsutveckling, hyreskontraktsstrukturer skiljer sig mellan de olika underkoncernerna.

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Inget arvode utgår till styrelsen. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Fersen II AB, org. nr 559010-7164. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen II AB för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare. För vidare information se not 5.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Det är svårt att bedöma framtida konsekvenser på koncernens finansiella ställning och resultat då detta i stor utsträckning beror på det framtida ekonomiska läget (inflation, energipriser, räntor m.m.). Koncernen följer utvecklingen noga.

Koncernens strategi under 2025 är att fokusera på vidareutveckling av befintliga fastigheter, framförallt uthyrning, energieffektiviseringar och fortsatta hotellrenoveringar. Avyttringsmöjligheter kommer att utvärderas kontinuerligt.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -4 301 607 EUR, balanserat resultat 27 701 592 EUR, totalt fritt eget kapital 23 399 985 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	23 399 985
Summa	**23 399 985**

Resultaträkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter	4	9 771	13 225
		9 771	**13 225**
Driftskostnader		-829	-1 369
Reparations- och underhållskostnader		-557	-742
Fastighetsskatt		-511	-884
Övriga fastighetskostnader		-693	-903
Fastighetskostnader	7	**-2 590**	**-3 898**
Driftsöverskott		**7 181**	**9 327**
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	5,6,7	-1 420	-1 020
Finansiella intäkter	8	1 284	1 044
Finansiella kostnader	8	-7 665	-7 515
Förvaltningsresultat		**-620**	**1 836**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-1 435	-4 104
Realisationsresultat förvaltningsfastigheter	10	-4 019	-716
Orealiserade värdeförändringar derivat	8	-1 051	-906
Resultat före skatt		**-7 125**	**-3 889**
Aktuell skatt	9	–	–
Uppskjuten skatt	9	1 413	-365
Årets resultat		**-5 712**	**-4 254**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-5 723	-4 137
Innehav utan bestämmande inflytande		11	-117
		-5 712	**-4 254**

Rapport över totalresultat - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-5 712	-4 254
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferens		-301	263
Summa årets övriga totalresultat		**-301**	**263**
Årets totalresultat		**-6 013**	**-3 990**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-6 076	-3 870
Innehav utan bestämmande inflytande		63	-121
		-6 013	**-3 990**

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	53 951	149 003
Inventarier	11	7	20
Nyttjanderättstillgångar	12	5 182	4 931
Uppskjutna skattefordringar	15	1 523	3 427
Andra långfristiga fordringar		1 756	2 019
Summa anläggningstillgångar		**62 417**	**159 401**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	1	60
Övriga fordringar	16	55	681
Derivat	14	–	1 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	520	642
Likvida medel	23	3 424	4 989
Summa omsättningstillgångar		**4 000**	**7 454**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 417**	**166 854**

Balansräkning - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		7	7
Övrigt tillskjutet kapital		118 348	118 348
Omräkningsreserv		-8 287	-7 934
Balanserat resultat inkl. årets resultat		-93 262	-87 533
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**16 806**	**22 887**
Innehav utan bestämmande inflytande		-129	-60
Summa eget kapital		**16 676**	**22 827**
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	22	36 304	37 860
Aktieägarlån från ägare med innehav utan bestämmande inflytande		70	965
Långfristiga leasingskulder	12	5 148	4 885
Övriga långfristiga skulder	14	–	141
Uppskjutna skatteskulder	15	2 078	8 328
Summa långfristiga skulder		**43 600**	**52 179**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 623	74 956
Leverantörsskulder		103	236
Skatteskulder		20	61
Kortfristiga leasingskulder	12	32	40
Övriga skulder	20	121	487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 242	16 070
Summa kortfristiga skulder		**6 141**	**91 849**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 417**	**166 854**

Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i TEUR

2023-01-01 - 2023-12-31	**Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare**						
	Aktie-kapital	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Omräknings-reserv**	**Balanserade vinstmedel inkl årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**7**	**118 348**	**-8 201**	**-83 396**	**26 757**	**78**	**26 835**
Årets resultat				-4 137	-4 137	-117	-4 254
Årets övrigt totalresultat			267		267	-4	263
Årets totalresultat	–	–	267	-4 137	-3 870	-121	-3 990
Utdelning				–	–	-18	-18
Vid årets utgång	**7**	**118 348**	**-7 934**	**-87 533**	**22 887**	**-60**	**22 827**

2024-01-01 - 2024-12-31	**Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare**						
	Aktie-kapital	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Omräknings-reserv**	**Balanserade vinstmedel inkl årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Vid årets ingång	**7**	**118 348**	**-7 934**	**-87 533**	**22 887**	**-60**	**22 827**
Årets resultat				-5 723	-5 723	11	-5 712
Årets övrigt totalresultat			-353		-353	52	-301
Årets totalresultat	–	–	-353	-5 723	-6 076	63	-6 013
Erhållna aktieägartillskott		–		–	–	123	123
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-5	-5	-256	-261
Vid årets utgång	**7**	**118 348**	**-8 287**	**-93 262**	**16 806**	**-129**	**16 676**

Eget kapital se vidare not 18.

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i TEUR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		7 181	9 327
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader		-1 420	-1 020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	228	241
		5 989	8 548
Erhållen ränta		183	141
Erlagd ränta		-15 924	-3 267
Betald inkomstskatt		56	-75
		-9 696	**5 347**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		385	54
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 313	-821
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-10 624**	**4 581**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-789	-2 325
Förvärv av dotterbolag, effekt på likvida medel	23	-253	–
Avyttring av dotterbolag, effekt på likvida medel	23	82 889	647
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**81 847**	**-1 678**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		123	–
Amortering av lån		-72 819	-4 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-72 696**	**-4 471**
Årets kassaflöde		**-1 473**	**-1 568**
Likvida medel vid årets början		4 989	6 547
Kursdifferens i likvida medel		-92	10
Likvida medel vid årets slut	**23**	**3 424**	**4 989**

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		96	143
Bruttoresultat		**96**	**143**
Administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-860	-398
Rörelseresultat		**-764**	**-255**
Resultat från finansiella poster	8		
Resultat från andelar i koncernbolag		-3 510	-3 604
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59	-86
Resultat efter finansiella poster		**-4 302**	**-3 927**
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		**-4 302**	**-3 927**
Aktuell skatt	9	–	–
Årets resultat		**-4 302**	**-3 927**

Rapport över totalresultat - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-4 302	-3 927
Årets totalresultat		**-4 302**	**-3 927**

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	13	26 309	29 809
Summa finansiella anläggningstillgångar		**26 309**	**29 809**
Summa anläggningstillgångar		**26 309**	**29 809**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		6	–
Övriga fordringar	16	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3	–
Summa kortfristiga fordringar		**9**	**0**
Kassa och bank	23	139	418
Summa omsättningstillgångar		**147**	**418**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 457**	**30 227**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7	7
Summa bundet eget kapital		**7**	**7**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		27 702	31 628
Årets resultat		-4 302	-3 927
Summa fritt eget kapital		**23 400**	**27 702**
Summa eget kapital		**23 406**	**27 708**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	–
Skulder till koncernbolag		3 026	2 468
Övriga skulder	20	1	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	24	37
Summa kortfristiga skulder		**3 050**	**2 519**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 457**	**30 227**

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TEUR

2023-01-01 - 2023-12-31	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets ingång	**6 500**	**7**	**31 628**	**31 635**
Årets resultat			-3 927	-3 927
Årets totalresultat	–	–	-3 927	-3 927
Vid årets utgång	**6 500**	**7**	**27 702**	**27 708**

2024-01-01 - 2024-12-31	Antal aktier	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets ingång	**6 500**	**7**	**27 702**	**27 708**
Årets resultat			-4 302	-4 302
Årets totalresultat	–	–	-4 302	-4 302
Vid årets utgång	**6 500**	**7**	**23 400**	**23 406**

Eget kapital, se vidare not 18.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i TEUR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-764	-255
		-764	**-255**
Erhållen ränta		1	–
Erlagd ränta		–	–
Betald inkomstskatt		–	0
		-763	**-255**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-5	15
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-36	176
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-804**	**-64**
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-5	–
Avyttringar av dotterbolag		–	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5**	**3**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		530	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**530**	**–**
Årets kassaflöde		**-280**	**-61**
Likvida medel vid årets början		418	478
Kursdifferens i likvida medel		1	0
Likvida medel vid årets slut	**23**	**139**	**418**

Noter

Belopp i TEUR om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget Sveafastigheter Fersen II AB och dess dotterbolag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 mars 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 25 april 2025.

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar RFR 2 och årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivat redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är EUR som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i EUR. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental EUR.

1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

2. Bedömningar och uppskattningar

Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

3. Ändrade redovisningsprinciper
Koncernen har under året implementerat de ändrade reglerna i "IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter" avseende klassificering av skulder som lång- eller kortfristiga när förlängning av en skuld är föremål för lånevillkor (covenants). Implementeringen av ändringen har inte påverkat klassificeringen eller presentationen av de finansiella rapporterna då koncernen uppfyller samtliga lånevillkor.

4. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.
Från och med 1 januari 2027 skall IFRS 18, en ny standard för finansiell rapportering, implementeras. IFRS 18 ersätter därmed IAS 1. Syftet med IFRS 18 är ökad tydlighet och jämförbarhet i finansiella rapporter. Genom striktare definitioner och strukturer för olika resultatkategorier skall det bli lättare att förstå och jämföra de finansiella rapporterna mellan olika företag För Koncernen kan detta innebära att presentationen av de finansiella rapporterna ändras. Det bör dock inte få någon påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning.

5. Konsolideringsprinciper
Koncernen har minst 90% ägande i samtliga direkta och indirekta innehav. Samtliga direkta och indirekta innehav definieras som dotterbolag i koncernredovisningen då moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande över dessa bolag.

Vid förvärv av dotterbolag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde. Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Koncernen förvärvar bolag där i stort sett hela det verkliga värdet är koncentrerat i en identifierbar tillgång eller grupp av liknande tillgångar, vilket vid koncernens förvärv huvudsakligen består av fastigheter. Koncernen har därför klassificerat samtliga förvärv som tillgångsförvärv.

Anskaffningskostnaden fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i anskaffningsvärdet på förvärvade nettotillgångar. Uppskjuten skatt redovisas inte på, initiala, temporära skillnader vid tillgångsförvärv, se nedan under avsnittet Skatter.

6. Intäkter
6.1 Hyres- och serviceintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Koncernens hyreskontrakt för lokaler klassificeras som operationella leasingavtal eftersom de ekonomiska fördelarna och riskerna som förknippas med ägandet av lokalen i allt väsentligt faller på koncernen.
Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den periodbegränsningen föreligger. Huvuddelen av koncernens intäkter utgörs av hyresintäkter enligt IFRS 16.

Servicetjänster såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, snöröjning m.m. redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att intäkten från dessa serviceavtal redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

6.2 Offentliga bidrag
Koncernen redovisar offentliga bidrag som en övrig intäkt när villkoren för bidraget eller stödet har uppfyllts. I praktiken innebär detta att koncernen redovisar intäkten när beslut om bidraget eller stödet har erhållits. I de fall bidraget eller stödet har betalats ut innan villkoren är uppfyllda redovisas en skuld. Offentliga bidrag eller stöd som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde eller redovisas som en förutbetald intäkt.

7. Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader
Driftskostnader består till huvuddel av mediakostnader samt köpta tjänster för driften av fastigheterna. Reparations- och underhållskostnader består av både materialkostnader och köpta tjänster hänförliga till underhållsåtgärder.
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt valutakursvinster. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån från kreditinstitut, aktieägarlån, derivat och leasingskulder samt valutakursförluster.

Säkringsredovisning tillämpas inte.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom derivat som värderas till verkligt värde, se avsnitt 12.2 för mer information. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

8. Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Koncernen beräknar uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Vi ett tillgångsförvärv, redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

9. Förvaltningsfastigheter

9.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är den enskilt största tillgångsposten i koncernen, vilken representerar över 90% av balansomslutningen. Koncernen definierar förvaltningsfastigheter som fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.
Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Vid första värderingstillfället efter förvärvet inkluderar därmed verkligt värdejusteringen även till förvärvet direkt hänförbara utgifter samt eventuell vid förvärvet erhållen skatterabatt.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheterna värderas enligt värderingsprinciper från Samhällsbyggarna, den svenska föreningen för värderare. Anslutna medlemmar är skyldiga, vid all sin värderingsverksamhet, att iakttaga god värderarsed. Reglerna är vägledande dock är de inte uttömmande och får inte uppfattas som att allt som inte är uttryckligen förbjudet skulle vara tillåtet. I och med att Samhällsbyggarna är anslutet till The European Group of Valuers´ Association (TEGoVA) och International Valuers´ Standard Council (IVSC) gäller även dessa organisationers etiska regler för anslutna medlemmar. Se vidare i not 10 avseende betydande indata i värdebedömningarna och vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet.

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per 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 transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

9.2 Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter aktiveras för förvaltningsfastigheter endast om det är värdehöjande. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter aktiveras, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

9.3 Intäkter från fastighetsförsäljning
Koncernen redovisar intäkter från fastighetsförsäljningar normalt på tillträdesdagen om inte kontroll övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens- och/eller köparens kontroll.

10. Leasing
Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår ovan i avsnittet Intäkter.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare utgörs i huvudsak av tomträttsavtal. Dessa betraktas ur ett IFRS 16 perspektiv som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av. Värdet av nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal där koncernen är leasetagare avser främst avtal om arrende av kajplats. Dessa leasingavtal har redovisats som nyttjanderättstillgång och leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgångarna värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet. Nyttjanderättstillgångarna skrivs av linjärt över leasingperioden.
Leasingskulderna värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingskulden belöper med ränta och amorteras över leasingperioden.

Uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld redovisas på de temporära skillnaderna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende leasing nettoredovisas i koncernredovisningen, bruttobeloppen framgår av not 12 Leasing.

11. Finansiella instrument
Finansiella tillgångar i balansräkningen utgörs av likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar med positivt verkligt värde. Finansiella skulder i balansräkningen utgörs av leverantörsskulder, låneskulder samt vissa övriga skulder.

11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen
Koncernen redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i balansräkningen när ett bolag blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Koncernen redovisar en fordran när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller ett bolag förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

11.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar som utgörs av lånefordringar, övriga fordringar, hyres- och kundfordringar samt likvida medel klassificeras i enlighet med IFRS 9 i kategorin *"finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde"*.

Lånefordringar, övriga fordringar samt hyres- och kundfordringar som har fastställbara betalningar, som inte är derivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för förväntade kreditförluster.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

11.3 Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultat
Derivat värderas till verkligt värde via resultaträkningen och i enlighet med IFRS 9 tillhör derivaten kategorin *"finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultat"*.
Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswapar där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswaparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswaparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar derivat.

11.4 Andra finansiella skulder
Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

12. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar, vilka inte värderas till verkligt värde, bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IFRS 9 tillämpas avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar.

12.1 Nedskrivning av finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska

förlustnivåer kombinerat med framåtblickande faktorer. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida diskonterade kassaflöden. Förändring av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokade förlustreserver avseende finansiella tillgångar i bokslutet 31 december 2024 samt föregående år återfinns i not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

12.2 Återföring av nedskrivningar
Nedskrivningar av lånefordringar, övriga fordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från motparten förväntas erhållas. Notera dock att återföring av nedskrivning ej kan ske avseende goodwill.

13. Eget kapital
Som emitterade eget kapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i koncernens tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla de förpliktelser att erlägga kontanter eller annan finansiell förpliktelse. Se not 18 Eget kapital.

14. Närstående parter
Sveafastigheter Fersen II S.à r.l. B 200.405 och AEVS Fersen II AB 559010-7164 är att anses som ett närstående bolag inom koncernen. Moderbolaget har även en närståenderelation med sina dotterbolag, se not 13 Andelar i koncernbolag.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Se vidare not 22 Transaktioner med närstående.

15. Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

15.1 Klassificering och uppställningsformer
Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat samt rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalys baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

15.2 Dotter- och intressebolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag och intressebolag.

15.3 Finansiella instrument och säkringsredovisning
I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning. Finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip där nettoförsäljningsvärdet beräknas i linje med principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i avsnitt 12.1. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader och det belopp som betalas på förfallodagen (över- respektive underkurs).

Säkringsredovisning tillämpas ej. Moderbolaget tillämpar samma bortbokningsregler som i koncernredovisningen.

15.4 Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, i balansräkningen, till skillnad från i koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

15.5 Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar ett bolags aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

15.6 Leasade tillgångar
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Då redovisningen av tillgångsförvärv skiljer sig jämfört med redovisningen av ett rörelseförvärv på flera områden blir klassificeringen som tillgångsförvärv respektive rörelseförvärv central vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

I not 1 avsnitt 5 beskrivs vad som avgör huruvida ett förvärv anses utgöra ett tillgångs- eller rörelseförvärv samt de huvudsakliga skillnaderna i redovisningen dem emellan.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Koncernen

Intäkter per väsentligt intäktsslag	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	9 280	12 562
Serviceintäkter	491	663
Total	**9 771**	**13 225**

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hyresavtalen avseende lokaler är mellan 1 - 20 år. 38,5 % av hyresavtalen är mellan 10 - 20 år och uppgår till 46,9 % av hyrestocken. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika verksamheter. Hyran är oftast indexreglerad, som tillägg i bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme och fastighetsskatt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	2024-12-31			**2023-12-31**	
	Hyra	**% av total**		**Hyra**	**% av total**
Kommersiella lokaler			Kommersiella lokaler		
2025	–	–	2024	1 628	12
2026	–	–	2025	714	5
2027	5	0	2026	987	7
2028	–	–	2027	1 626	12
2029	973	17	2028	147	1
2030 och senare	4 775	83	2029 och senare	8 291	62
Total	**5 753**	**100**		**13 393**	**100**

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar	**2024-12-31**		**2023-12-31**	
	Antal totalt	**varav kvinnor**	**Antal totalt**	**varav kvinnor**
Koncernen				
Styrelsen	6	28%	6	29%
Moderbolaget				
Styrelsen	4	25%	4	25%

Ledande befattningshavares ersättningar (Styrelseledamöter)

Moderbolag

	2024-01-01 2024-12-31			
	Grundlön, arvode	**Rörlig ersättning**	**Övriga förmåner**	**Pensions-kostnad**
Annika Fridolf, Styrelsens ordförande	–	–	–	–
Emil Haraldsson	–	–	–	–
Philippe Dewevre	–	–	–	–
Jan Hannappel	–	–	–	–
Total	–	–	–	–

	2023-01-01 2023-12-31			
	Grundlön, arvode	**Rörlig ersättning**	**Övriga förmåner**	**Pensions-kostnad**
Annika Fridolf, Styrelsens ordförande	–	–	–	–
Emil Haraldsson	–	–	–	–
Lucas Krupp	–	–	–	–
Jan Hannappel	–	–	–	–
Total	–	–	–	–

Ledande befattningshavares förmåner

Koncern och moderbolag

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Fersen II AB, org. nr 559010-7164. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Fersen II AB, om 994 (622) TEUR för alla dess tjänster ges till ledande befattningshavare.

Avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Koncernen		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	60	96
Andra revisionsbyråer		
Andra uppdrag	1	3
	61	**99**
Moderbolaget		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag, lagstadgad granskning	34	55
Andra revisionsbyråer		
Andra uppdrag	1	3
	35	**59**

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.

Not 7 Rörelsens kostnader

Driftskostnader består till huvuddel av mediakostnader samt köpta tjänster för driften av fastigheterna. Reparations- och underhållskostnader består av både materialkostnader och köpta tjänster hänförliga till underhållsåtgärder.

Koncernen	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Fastighetskostnader		
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	829	1 369
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	557	742
Fastighetsskatt	511	884
Övriga fastighetskostnader	645	841
Avskrivningar	49	62
	2 590	**3 898**

Koncernen	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	34	55
Förvaltningsarvode	994	622
Köpta tjänster och övriga kostnader	392	343
	1 420	**1 020**

Moderbolaget	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	34	55
Förvaltningsarvode	434	–
Köpta tjänster och övriga kostnader	392	343
	860	**398**

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll m.m. ingår i förvaltningsarvodet till AEVS Fersen II AB.

Not 8 Finansnetto

Koncernen

I tabellen nedan presenteras ränteintäkter och räntekostnader samt värdeförändringar per värderingskategori i IFRS 9.

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring, derivat	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Ränteintäkter	183	106				
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Räntekostnader, banklån			-2 023	-4 335		
- Räntekostnader, aktieägarlån			-3 025	-3 071		
- Räntekostnader, lån från innehav utan bestämmande inflytande			-35	-76		
- Räntekostnader, övriga			-4	-12		
- Räntekostnader, leasingskulder			-336	-253		
- Övriga finansiella kostnader			-181	-387		
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet						
- Räntederivat			765	1 403	-1 051	-906
- Valutakursvinster/-förluster	1 102	939	-2 827	-784		
Totalt	**1 284**	**1 044**	**-7 665**	**-7 515**	**-1 051**	**-906**

Moderbolaget

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat från andelar i koncernbolag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	1
Nedskrivningar av dotterbolagsaktier	-3 510	-3 605
	-3 510	**-3 604**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, övriga	1	0
Valutakursvinster	30	19
	31	**19**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga finansiella kostnader	0	0
Valutakursförluster	-59	-86
	-59	**-86**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	3 308	-41
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-2 146	-279
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring räntederivat	216	187
Uppskjuten skatt avseende osäkra kundfordringar	-4	-270
Uppskjuten skatt avseende hyresrabatter	37	37
Uppskjuten skatt avseende övriga poster	2	2
	1 413	-365
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**1 413**	**-365**

Avstämning av effektiv skatt	%	**2024-01-01 2024-12-31 Belopp**	%	**2023-01-01 2023-12-31 Belopp**
Resultat före skatt		-7 125		-3 889
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	1 468	20,6%	801
Justering för skatt för verksamheter utanför Sverige enligt gällande skattesats	0,1%	5	0,0%	-2
Ej avdragsgilla räntekostnader	-9,6%	-682	-28,7%	-1 114
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	0,0%	0
Skatteeffekt av fastighets- och bolagsförsäljningar	13,3%	950	-8,1%	-316
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-11,0%	-786	-30,2%	-1 176
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	4,3%	304	36,5%	1 419
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	10,0%	715	0,0%	–
Ändrad bedömning avseende tidigare aktiverade underskottsavdrag	0,0%	–	-0,9%	-34
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade negativa räntenetton	1,2%	82	0,0%	–
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter *)	-2,6%	-189	1,5%	57
Skatt hänförlig till tidigare år	-6,4%	-456	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	**19,8%**	**1 413**	**-9,4%**	**-365**

*) Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteeffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv

Moderbolaget

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	–	–
	–	–
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	–	–

Avstämning av effektiv skatt		2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		-4 302		-3 927
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	886	20,6%	809
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–	0,0%	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0,0%	–
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-3,8%	-163	-1,7%	-66
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-16,8%	-723	-18,9%	-743
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**0**	**0,0%**	**0**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Realiserade värdeförändringar	-4 019	-716
Orealiserade värdeförändringar	-1 435	-4 104
	-5 454	**-4 820**

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Vid årets början	**149 003**	**152 575**
Investeringar i befintliga fastigheter[1)]	789	2 325
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-89 915	-2 089
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet[2)]	-1 435	-4 104
Omräkningsdifferenser	-4 491	309
Omklassificering till inventarier	–	-14
Redovisat värde vid årets slut	**53 951**	**149 003**

[1)]Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad, aktiverade komponentbyten samt tillskapade nya komponenter.
[2)]Orealiserade värdeförändringar under året hänförliga till förvaltningsfastigheter som ägs vid årets slut uppgår till -1 154 (-4 100)

Direkta kostnader	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	1 896	2 995
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	–	–

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter, årsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Per 2024-12-31 har värderingar utförts av värderingsbolaget CBRE Sweden AB (Sverige) och Peltola & Co OY (Finland). De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas till marknadsvärde enligt principer från International Valuation Standards Council ("IVSC").

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2035. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2035. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1 och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av bolagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg av nedlagda kostnader och

- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde
Uppgifterna avser ett vägt snitt

2024-12-31	Handel	Logistik	Hotell
Aktuell hyra (EUR/kvm)	–	37,3	170,6
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	–	5,0	13,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	0,0	14,0	7,4

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

		Påverkan på verkligt värde,		
	Förändring	Handel	Logistik	Hotell
Hyresintäkter	+/-10%	0,0	35,0	668,3
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	0,0	7,0	183,7
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	0,0	22,0	75,2

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde
Uppgifterna avser ett vägt snitt

2023-12-31	Handel	Logistik	Hotell
Aktuell hyra (EUR/kvm)	117,6	36,8	163,9
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	4,7	0,5	13,8
Förväntad normaliserat driftnetto (EUR/kvm)	123,7	14,9	177,4
Ekonomisk vakansgrad (%)	5,9	0,8	0,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	8,9	12,3	9,7

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering
Väsentliga icke observerbara indata

		Påverkan på verkligt värde,		
	Förändring	Handel	Logistik	Hotell
Hyresintäkter	+/-10%	12,5	50,0	8,4
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-0,25 %	3,3	50,0	2,7
Förväntade fastighetskostnader	+/-10%	3,0	240,0	2,1

Not 11 Inventarier

Koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	248	245
Avyttringar	-14	–
Omklassificeringar	–	2
Omräkningsdifferenser	-8	1
	226	**248**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-228	-222
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2	–
Omklassificeringar	–	12
Årets avskrivning	-1	-17
Omräkningsdifferenser	8	-1
	-219	**-228**
Redovisat värde vid årets slut	**7**	**20**

Not 12 Leasing

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	**2024-01-01 2024-12-31** Tomträtter	**Övriga tillgångar**
Vid årets början	4 539	392
Omvärdering	267	97
Årets avskrivning	–	-48
Omräkningsdifferenser	-52	-14
Redovisat värde vid årets slut	**4 754**	**428**

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	**2023-01-01 2023-12-31** Tomträtter	**Övriga tillgångar**
Vid årets början	4 975	417
Omvärdering	275	20
Avyttringar	-718	–
Årets avskrivning	–	-45
Omräkningsdifferenser	7	0
Redovisat värde vid årets slut	**4 539**	**392**

Leasingskulder

Koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden[1)]		
Inom 1 år	391	350
1-2 år	391	366
2-3 år	391	366
3-4 år	391	366
> 4 år	7 933	7 799
Totala odiskonterade kassaflöden	**9 497**	**9 249**
Kortfristiga leasingskulder	32	40
Långfristiga leasingskulder	5 148	4 885
Summa leasingskulder	**5 180**	**4 925**

[1)]Avser odiskonterade kassaflöden fram till nästa omförhandling av respektive tomträttsavtal. Tomträttsavtal har evighetskapitaliserats i balansräkningen.

Uppskjuten skatteskuld på nyttjanderättstillgångar uppgår till 1 044 (994) TEUR och uppskjuten skattefordran på leasingskulder uppgår till 1 048 (996) TEUR. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har nettoredovisats i balansräkningen.

Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	112 424	112 422
Avyttring	–	-2
Aktieägartillskott	10	5
	112 434	**112 424**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	-82 615	-79 010
Årets nedskrivningar	-3 510	-3 605
	-86 125	**-82 615**
Redovisat värde vid årets slut	**26 309**	**29 809**

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

				2024-12-31		**2023-12-31**	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Redovisat värde**	**Andel i %**	**Redovisat värde**
AEVS Surfboard AB	559027-1739	Stockholm	6 500	100	0	100	0
AEVS Nesref II AB	559026-0724	Stockholm	6 500	100	26 309	100	29 809
Summa aktier och andelar i koncernbolag					**26 309**		**29 809**

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

			2024-12-31		2023-12-31	
Dotterbolag /Org nr/ Säte			**Antal andelar**	**Andel i %**	**Antal andelar**	**Andel i %**
Norse Properties 2 AB	559027-2091	Stockholm	50 000	100,0	50 000	100,0
Haminan Satamakiinteistöt Oy	FI 2374822-2	Helsingfors	2 500	97,0	2 500	97,0
Kiinteistö Oy Itä Terminaali HCT 4	FI 2413241-1	Helsingfors	100	97,0	100	97,0
Kiinteistö Oy Gerhardin väylä 3	FI 2435290-8	Helsingfors	3 600	97,0	3 600	97,0
AEVS Smörkniven AB	556763-0412	Stockholm	10 000	100,0	10 000	100,0
Handelsfastigheter i Sundsvall AB	556796-5560	Stockholm	–	–	1 000	95,5
AEVS Gräslöken AB	556818-1191	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
AEVS Finkviken AB	556840-5269	Stockholm	–	–	1 000	95,5
Norse Malmö AB	556704-6007	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
Granada Fastigheter Aktiebolag	556490-1618	Stockholm	20 000	100,0	20 000	100,0
Fastighetsbolaget Skyline Handelsbolag	916762-4387	Stockholm	*)	100,0	*)	100,0
Fastighets AB Gumsbacken 6	556785-4723	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0
AEVS Drainpipe AB	556905-0767	Stockholm	100 000	100,0	100 000	100,0
AEVS Hall AB	556904-8001	Stockholm	100 000	97,0	100 000	97,0
AEVS Traversvagnen AB	556792-3908	Stockholm	–	–	100 000	95,5
AEVS Räfsa AB	556927-5992	Stockholm	–	–	1 000	95,5
AEVS Vattenslang AB	556927-3146	Stockholm	1 000	100,0	1 000	100,0

*) Uppgift ej tillämpligt för handelsbolag
Avser koncernens totala ägarandel

Koncernens affärsmodell bygger på att investeringar i fastighetsbolag om möjligt sker tillsammans med externa innehavare utan bestämmande inflytande med innehav om normalt 1 - 5 % av aktierna i bolagen ifråga. Dotterbolagen är primärt finansierade med aktieägarlån, där innehavare utan bestämmande inflytandes andel av aktieägarlånen i samtliga fall understiger aktieägandet. Innehav utan bestämmande inflytande om maximalt 5 % förekommer i 1 (2) av koncernens dotterbolag. Innehavare utan bestämmande inflytandes sammanlagda ägande svarar för cirka 0,2 % (2,9 %) av koncernens redovisade värden av fastigheter. Av årets resultat om -5 712 (-4 254) TEUR hänför sig 11 (-117) TEUR till innehav utan bestämmande inflytande, d.v.s. 0 %. Eftersom innehav utan bestämmande inflytande är fördelat över 1 av koncernens dotterbolag och inget enskilt innehav utan bestämmande inflytande bedöms som väsentligt lämnas ingen specifikation av tillgångar, skulder och resultat för enskilda innehav utan bestämmande inflytande.

Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen

Finansiell riskhantering

Hanteringen av finansiella risker inom koncernen genomförs centralt, men regleras för varje enskilt dotterbolag i samband med förvärv och affärsplanering. All finansiering är säkerställd enbart på dotterbolagsnivå och inga garantier eller borgensåtaganden ges till dessa dotterbolag. Att finansieringen sker utan regressrätt gentemot moderbolag eller övriga dotterbolag är den mest grundläggande finansiella riskhanteringen inom koncernen. Koncernen löper därmed inga ekonomiska risker i fallet att ett enskilt dotterbolag inte kan honorera sina åtaganden.

För varje extern upplåning bedöms ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen. Normalt hanteras ränterisker genom ränteswappar och/eller räntetak.

De primära riskerna som varje dotterbolag är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, elprisrisk samt kredit- och motpartsrisk.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig.

Tillgänglig likviditet	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Obundna bankmedel	3 424	4 989
Likviditetsreserv	**3 424**	**4 989**

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 2 623 (74 956) TEUR. Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan. I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar.Vid beräkningen av framtida räntebetalningar på lån som löper med rörlig ränta har per balansdagen aktuella swapräntekurvor använts

2024-12-31	2025	2026	2027	2028	2029 or later	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån[1)]	2 623	–	–	–	–	2 623
Lån från moderbolag	–	–	–	–	36 304	36 304
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	70	70
Leasingskulder[2)]	52	56	59	63	447	678
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån	144	–	–	–	–	144
Lån från moderbolag	2 904	2 904	2 904	2 904	2 904	14 520
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	6	6	6	6	6	30
Leasingskulder[2)]	29	26	22	18	29	124
	5 758	**2 991**	**2 991**	**2 991**	**39 759**	**54 492**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	103					103
Upplupna kostnader	371					371
Skatteskulder	20					20
Övriga skulder	121					121
	615	**–**	**–**	**–**	**–**	**615**
Totalt	**6 374**	**2 991**	**2 991**	**2 991**	**39 759**	**55 107**

2023-12-31	2024	2025	2026	2027	2028 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån[1)]	75 105	–	–	–	–	75 105
Lån från moderbolag	–	–	–	–	37 860	37 860
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande					965	965
Leasingskulder[2)]	23	42	45	48	227	386
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån	3 517		–	–	–	3 517
Lån från moderbolag	3 029	3 029	3 029	3 029	3 029	15 144
Lån från innehavare utan bestämmande inflytande	77	77	77	77	77	386
Ränteswappar	-1 263	–	–	–	–	-1 263
Leasingskulder[2)]	27	24	21	18	39	129
	80 515	**3 172**	**3 172**	**3 172**	**42 197**	**132 229**
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	236					236
Upplupna kostnader	713					713
Skatteskulder	61					61
Övriga skulder	628					628
	1 638	**–**	**–**	**–**	**–**	**1 638**
Totalt	**82 153**	**3 172**	**3 172**	**3 172**	**42 197**	**133 867**

[1)] inkluderar ej förutbetalda lånekostnader
[2)] inkluderar ej diskonterade tomträttsavgälder på 4 754 (4 539) TEUR. Koncernen innehar 3 (3) stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 309 (300) TEUR. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv. Se vidare not 12.

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov och likviditetsbehov dels för 12 månader framåt och dels för kommande 3 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Ränterisk

Koncernen hanterar risken för att framtida räntekostnader ska stiga vid finansiering med rörlig ränta genom att ingå ränteswapavtal och räntecapavtal med banken där koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Av den totalt utestående volymen extern låneskuld med rörlig ränta om 2 623 (74 956) TEUR har totalt 0 (12 082) TEUR räntesäkrats med ränteswappar. Därutöver finns capar med ett nominellt värde om 0 (45 912) TEUR. Säkringsredovisning tillämpas inte, utan all orealiserad värdeförändring på derivaten redovisas i resultatet som "Värdeförändring derivat". Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive låneskulder med fast ränta och räntederivat uppgår till 0,3 (0,5) år. Den genomsnittliga upplåningsräntan var 4,03 (4,04) %. En momentan ökning av de korta räntorna på marknaden med 1%-enhet skulle ge en ökad årlig räntekostnad för koncernen med 0,0 (0,9) MEUR.

Valutarisk

Valutarisk avser de oförutsedda fluktuationer i valutakurser som medför osäkerhet i storleken på utländska kassaflöden. Koncernen är exponerad mot EUR/SEK-kursen i och med dess tillgångar i Finland och Sverige, där uppföljning och riskmätning sker löpande. Ingen valutasäkring görs i koncernen.

Elprisrisk

Elprisrisk avser risken att marknadspriserna på el stiger avsevärt och påverkar elkostnaderna. Elkostnader faktureras vidare på hyresgästerna i en stor del av koncernens fastighetsinnehav vilket reducerar riskexponeringen. Upphandling av elprisavtal sker i varje specifik fastighetsportfölj.

Per årsskiftet uppgick totala elkostnaderna till #N/A (#N/A) TEUR, varav 79 (230) TEUR vidarefakturerats till hyresgäster. Koncernen har erhållit elstöd om 0 (71) TEUR, varav 0 (67) TEUR vidarefakturerats till hyresgäster.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2024-12-31	Varav nedskrivna	2023-12-31	Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	1	–	55	–
Förfallna 91 - 180 dagar	1	–	25	-20
Summa kundfordringar	**1**	**–**	**80**	**-20**
Rapporterade kundfordringar		**1**		**60**

	2024-12-31	2023-12-31
Osäkra fordringar vid årets början	-20	-1 371
Reservering för befarade kundförluster	-7	-46
Återvunna kundförluster	1	3
Konstaterade förluster	–	1 354
Balanser i avyttrade bolag	25	–
Omräkningsdifferenser	1	40
Osäkra fordringar vid årets slut	**–**	**-20**

Förväntade förluster är mycket låga, vilket styrks av historik.

Finansiell kredit- och motpartsrisk

För att minska kreditrisken i derivat ingår koncernen derivatavtal under *International Swaps and Derivatives Association (ISDA)* master netting avtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden ska regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i balansräkningen. Detta beror på att kvittning enligt ISDA-avtalen endast är tillåten om motparten eller koncernen inte kan reglera sina åtaganden. Därtill är det inte heller motpartens eller koncernens avsikt att reglera mellanhavanden på nettobasis eller vid samma tidpunkt. Koncernen vare sig ställer eller tar emot finansiella säkerheter för motpartsrisker i derivatavtal.

Redovisade derivattillgångar i balansräkningen uppgår till 0 (1 083) TEUR och derivatskulder till 0 (0) TEUR. Dessa belopp kan inte kvittas i händelse av att en av parterna i avtalen inta kan reglera sina åtaganden.

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		**Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Ränteswappar	–	1 083		
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde				
Andra långfristiga fordringar			1 756	2 019
Kundfordringar			1	60
Upplupna intäkter			64	299
Övriga fordringar			39	319
Likvida medel			3 424	4 989
Summa finansiella tillgångar	**–**	**1 083**	**5 284**	**7 685**

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde				
Skulder till moderbolag			36 304	37 860
Långfristiga aktieägarlån från ägare av innehav utan bestämmande inflytande			70	965
Långfristiga leasingskulder			5 148	4 885
Övriga skulder, långfristiga			–	141
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 623	74 956
Leverantörsskulder			103	236
Kortfristiga leasingskulder			32	40
Upplupna kostnader			371	713
Övriga skulder, kortfristiga			1	8
Summa finansiella skulder	**–**	**–**	**44 652**	**119 803**

Verkligt värde för finansiella instrument

Poster som värderas till verkligt värde i balansräkningen
De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som alltså inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder för optionsvärdering där endast observerbar marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i verklig värdehierarki.

Poster som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen
Verkligt värde för banklån har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för banklånen uppgick per den 31 december 2024 till 2 623 (75 105) TEUR. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell spread har använts. Uppgifter om aktuell spread har estimerats utifrån koncernens aktuella uppgifter om spreadar från senaste gjorda transaktionerna och som därför tillhör nivå 3 i verklig värdehierarki.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation och verkligt värde på grund av den korta löptiden och uppgifter om verkligt värde lämnas därför inte. Samtliga derivat tillhör nivå 2 i den hierarki för värdering till verkligt värde som beskrivs i IFRS 13.

Not 15 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-)	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	-1 709	-7 685	-1 709	-7 685
Derivat	–	–	–	-223	–	-223
Osäkra kundfordringar	–	4	–	–	–	4
Underskottsavdrag	1 519	3 421	–	–	1 519	3 421
Hyresrabatter	–	–	-368	-419	-368	-419
Nyttjanderättstillgångar	–	–	1 044	994	1 044	994
Leasingskulder	1 048	996	–	–	1 048	996
Skattefordringar/-skulder	**2 567**	**4 421**	**-1 033**	**-7 334**	**1 534**	**-2 912**
Nettning	-1 044	-994	-1 044	-994	-2 088	-1 989
Skattefordringar/-skulder, netto	**1 523**	**3 427**	**-2 078**	**-8 328**	**-555**	**-4 901**

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar och –skulder har redovisats via resultaträkningen som framgår av not 9.

Ej redovisade underskottsavdrag i koncernen uppgår till 16 400 (19 645) TEUR. Av de ej redovisade underskottsavdragen hänför sig 38 % (29 %) till de finska dotterbolagen. Underskott i Finland kan utnyttjas inom 10 år. Återstående förfallotid för balansen av ej aktiverade underskott i Finland är 10 år för 1 %, 9 år för 39 %, 8 år för 11 %, 7 år för 20 %, 6 år för 3 %, 5 år för 3 %, 4 år för 2 %, 3 år för 2 %, 2 år för 7 % och 1 år för 12 %.

Förutom underskottsavdragen finns i koncernen inga väsentliga ej redovisade temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

Ej redovisade underskottsavdrag i moderbolaget uppgår till 4 579 (3 924) TEUR.

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Mervärdesskattefordran	9	313
Aktuell skattefordran	–	42
Fordran på innehavare utan bestämmande inflytande	0	300
Övriga fordringar	45	27
	55	**681**
Moderbolaget		
Övriga fordringar	0	0
	0	**0**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Upplupna intäkter	64	299
Hyresrabatter avseende framtida perioder	426	202
Övriga förutbetalda kostnader	29	142
	520	**642**
Moderbolaget		
Övriga förutbetalda kostnader	3	–
	3	**–**

Not 18 Eget kapital

Moderbolaget har Stamaktier och varje Stamaktie berättigar till en röst.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier	6 500
Totalt antal aktier	6 500

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutit från ägarna.

Omräkningsreserv

Avser ackumulerade omräkningsdifferenser. Ackumulerade omräkningsdifferenser innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter samt förändring avseende omräkning av övervärde i lokal valuta.

Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat, ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat -4 301 607 EUR, balanserat resultat 27 701 592 EUR, totalt fritt eget kapital 23 399 985 EUR disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	23 399 985
Summa	**23 399 985**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	411	1 582
Upplupna projektkostnader	2	191
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	35	640
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	2 240	12 679
Upplupna räntekostnader, innehavare utan bestämmande inflytande	22	270
Upplupna driftskostnader	137	214
Upplupna revisionskostnader	40	62
Upplupna redovisningskostnader	2	4
Upplupna tomträttsavgälder	141	141
Hyresstöd avseende framtida perioder	163	185
Övriga poster	49	101
	3 242	**16 070**
Moderbolaget		
Upplupna revisionskostnader	21	33
Upplupna redovisningskostnader	2	2
Övriga poster	1	1
	24	**37**

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Mervärdesskatteskuld	119	480
Övriga skulder	1	8
	121	**487**
Moderbolaget		
Mervärdesskatteskuld	1	6
Övriga skulder	–	8
	1	**14**

Not 21 Ställda säkerhet och eventualförpliktelser

Koncern	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 600	92 107
Aktier och andelar i dotterbolag	4 013	29 048
Bankräkningar	–	4 493
Derivat	–	1 083
Säkerhetsöverlåtelse	–	15 321
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Moderbolaget	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	–	29 809
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har haft en kostnad avseende förvaltningsarvode om 434 (0) TEUR till AEVS Fersen II AB. Utöver moderbolagets kostnader har dotterbolag kostnader avseende förvaltningsarvode till AEVS Fersen II AB om 560 (622) TEUR.

Koncern	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Resultatposter från koncernbolag		
Räntekostnader till moderbolag	3 025	3 071
Skulder till koncernbolag		
Skulder till moderbolag	36 304	37 860
Ränteskulder till moderbolag	2 240	12 679
	38 544	**50 539**

Moderbolaget	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Resultatposter från koncernbolag		
Intäkter från koncernföretag	96	143
	96	**143**
Fordringar hos koncernbolag		
Fordringar hos koncernbolag	6	–
	6	**–**
Skulder till koncernbolag		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	3 026	2 468
	3 026	**2 468**

Not 23 Upplysningar till kassaflödesanalys

Information avseende leasingavtal	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Koncernen		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-374	-288

Likvida medel

Koncernen och moderbolaget

Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
Koncernen		
Avskrivningar av inventarier och nyttjanderättstillgångar	49	62
Periodiserade hyresrabatter	196	195
Periodiserade hyresstöd	-16	-16
	228	**241**

Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Koncernen		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Innehav utan bestämmande inflytande	255	–
Summa skulder	**255**	**–**
Köpeskilling	**255**	**–**
Avgår: Ej likvidreglerad post	-1	–
Utbetald köpeskilling	**253**	**–**
Påverkan på likvida medel	**253**	**–**

Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Koncernen		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	89 915	2 089
Inventarier	12	–
Nyttjanderättstillgångar	–	718
Uppskjutna skattefordringar	1 928	–
Rörelsefordringar	299	25
Likvida medel	0	8
Summa tillgångar	**92 154**	**2 840**
Långfristiga räntebärande skulder	–	-718
Uppskjutna skatteskulder	-6 130	123
Kortfristiga rörelseskulder	-894	121
Summa skulder	**-7 023**	**-474**
Nettovinst/-förlust från avyttringar	-2 242	-885
Försäljningspris	**82 889**	**1 481**
Avgår: Ej likvidreglerad post	–	-826
Erhållen köpeskilling	**82 889**	**655**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	0	-8
Påverkan på likvida medel	**82 889**	**647**

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

2024-12-31	**Skulder till kredit-institut**	**Skulder till moder-bolag**	**Aktieägar-lån från innehavare utan bestäm. inflytande**	**Leasing skulder**	**Övriga långfristiga skulder**	**Totalt**
Vid årets ingång	74 956	37 860	965	4 925	141	118 846
Kassaflöden						
Amorteringar	-70 355	-1 556	-869	-39	–	-72 819
Förändringar som inte medför betalningar						
Periodiserade lånekostnader	150					150
Omvärdering				364		364
Omklassificering		–	–	-4		-4
Omföring kort del av långfristigt lån	–		–		-141	-141
Kurseffekter	-2 128		-26	-66	–	-2 220
Vid årets utgång	**2 623**	**36 304**	**70**	**5 180**	**–**	**44 177**

2023-12-31	Skulder till kredit-institut	Skulder till moder-bolag	Aktieägar-lån från innehavare utan bestäm. Inflytande	Leasing skulder	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	79 004	37 860	962	5 392	–	123 218
Kassaflöden						
Amorteringar	-4 437		–	-35	–	-4 471
Förändringar som inte medför betalningar						
Balanser i avyttrade bolag	–		–	-718	–	-718
Periodiserade lånekostnader	300					300
Omvärdering				295		295
Omklassificering				-16		-16
Omföring kort del av långfristigt lån	–				141	141
Kurseffekter	88		3	7	–	98
Vid årets utgång	**74 956**	**37 860**	**965**	**4 925**	**141**	**118 846**

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Uthyrningsgrad	Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdatumet
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter
Soliditet	Totalt eget kapital/Totala tillgångar

Sveafastigheter Fersen II AB
Organisationsnummer 559032-6012

Stockholm den 28 mars 2025

Annika Fridolf
Ordförande

Philippe Dewevre
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Sveafastigheter Fersen II AB
Organisationsnummer 559032-6012

Stockholm den 28 mars 2025

Annika Fridolf
Ordförande

Philippe Dewevre
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2025

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Sveafastigheter Fersen II AB
Organisationsnummer 559032-6012

Stockholm den 28 mars 2025

Annika Fridolf
Ordförande

Philippe Dewevre
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Sveafastigheter Fersen II AB
Organisationsnummer 559032-6012

Stockholm den 28 mars 2025

Annika Fridolf
Ordförande

Philippe Dewevre
Ledamot

Emil Haraldsson
Ledamot

Jan Hannappel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Fersen II AB, org. nr 559032-6012

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveafastigheter Fersen II AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sveafastigheter Fersen II AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm 2025-04-02

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor