

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	11
Koncernens rapport över finansiell ställning	12
Förändringar i koncernens eget kapital	14
Koncernens kassaflödesanalys	15
Moderbolagets resultaträkning	16
Moderbolagets balansräkning	17
Förändringar i moderbolagets eget kapital	19
Moderbolagets kassaflödesanalys	20
Tilläggsupplysningar	21

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-06-08 . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 22 juni 2023



Fredrik Engberg

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	11
Koncernens rapport över finansiell ställning	12
Förändringar i koncernens eget kapital	14
Koncernens kassaflödesanalys	15
Moderbolagets resultaträkning	16
Moderbolagets balansräkning	17
Förändringar i moderbolagets eget kapital	19
Moderbolagets kassaflödesanalys	20
Tilläggsupplysningar	21



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SVENSKA SAMHÄLLSFÄSTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Affärsidé och strategi

Svenska Samhällsfastigheter AB är moderbolag för koncernen Svenska Samhällsfastigheter. Bolaget grundades 2015 och investerar i och förvaltar fastigheter.

Bolagets affärsidé och strategi bygger på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och studentbostäder i attraktiva svenska orter och samhällen med god efterfrågan på relevanta lokaler och boenden. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap och erfarenhet från den svenska fastighetsmarknaden samt finansiell styrka. Bolagets strategi avser att skapa värden för ägare, medarbetare, hyresgäster, långivare, leverantörer och samhället. Som en långsiktig fastighetsägare är arbetet med hållbarhet en naturlig och strategiskt viktig del i Svenska Samhällsfastigheters verksamhet.

Affärsmodell

Svenska Samhällsfastigheters affärsmodell innebär en aktiv och effektiv förvaltning av bolagets tillgångar med närhet till hyresgäster och leverantörer och där bolaget utvecklar och förädlar fastigheterna för att skapa långsiktiga värden. Bolaget arbetar även aktivt med utvärdering av nya investeringsmöjligheter i form av fastighetsförvärv inom bolagets strategiska segment.

Förvaltning

Svenska Samhällsfastigheter har en effektiv förvaltningsorganisation och arbetar med noggrant utvalda externa leverantörer av fastighetsskötsel och -förvaltning. Förvaltningen sker i nära samarbete med bolagets hyresgäster då en kundnära förvaltning bidrar till en låg vakansgrad och möjliggör utveckling och anpassning av fastigheterna efter hyresgästernas behov.

Utveckling och förädling

Utveckling av befintliga fastigheter är en viktig del i Svenska Samhällsfastigheters affärsmodell. Med målsättningen att skapa långsiktiga värden omfattar bolagets fastighetsutveckling ny-, till- och ombyggnation.

Transaktion

Svenska Samhällsfastigheter följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen på bolagets marknader för att ta tillvara möjligheterna till nya investeringar. Fastigheternas läge, skick, vakansgrad samt befintliga hyresgäster är några av de viktiga faktorer som utvärderas för respektive investering. De av bolagets fastigheter som inte anses vara strategiska avyttras när tidpunkten anses vara rätt.

2023071215275



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Finansiering och likviditet

Svenska Samhällsfastigheter finansieras med eget kapital och banklån. Över tid är målsättningen att hålla belåningsgraden under 70 procent av fastigheternas belåningsvärde. Belåningsgraden ska aldrig överskrida 75 procent. Räntetäckningsgraden ska över tid som lägst vara 1,5 gånger per tolv månadersperiod. Belåningsgraden uppgick per 31 december 2022 till 57 procent (41) och räntetäckningsgraden för 2022 till 2,1 gånger (2,7).

Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 629,4 mkr (666,2). Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 898,2 mkr (611,6). Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 19,5 mkr (136,5).

Ägarförhållanden

Svenska Samhällsfastigheter AB ägs per den 31 december 2022 till 30 procent av grundarna Peter Bornvik (via bolag), Fredrik Engberg och Martin Schmidt, familjen af Jochnick (22 %), JovB Investment (13,6 %), Roosgruppen (12,7 %), FROS Ventures (12,7 %) och fastighetsbolaget Altira (9,8 %).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Efter det att koncernen konsoliderades den 24 juni 2021 är 2022 andra året för Svenska Samhällsfastigheters upprättande av koncernredovisning enligt IFRS.

Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats till verkligt värde vilket medfört en värdeförändring om -59,8 mkr (44,7). Per den 31 december 2022 uppgår förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde till 1 537,5 Mkr (1 167,1).

Under 2022 har Svenska Samhällsfastigheter fortsatt koncernens hållbarhetsarbete efter den plan som bestämdes under 2021.



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Transaktioner

- Den 31 januari tillträdde fastigheten Hovslagaren 1 i Vingåker genom en bolagstransaktion. Fastigheten inrymmer en vårdcentral med Doktor.se som hyresgäst. Total uthyrbar area uppgår till 1 354 kvadratmeter.
- Den 9 mars tillträdde genom bolag tre förskolor i Uppsala, Kungälv och Nybro med förskoleoperatören Norrlandia som hyresgäst. Total uthyrbar area uppgår till ca 7 500 kvadratmeter.
- Den 31 mars tillträdde genom ett bolagsförvärv fastigheten Knivsta Nor 48:3, ett LSS-boende med en uthyrbar area om ca 440 kvadratmeter.
- Den 24 maj tillträdde Inagården Fastighets AB och indirekt tre fastigheter i norra Uppland. Hyresgäst är Inagården som driver behandlingshem för vuxna med komplexa beteendestörningar (HVB och LSS). Total uthyrbar area uppgår till ca 3 040 kvadratmeter.
- Den 6 juni tillträdde genom ett bolagsförvärv fastigheten Nacka Björknäs 1:427. Förmärvarande omfattas fastigheten av ett detaljplanearbete och avsikten är att fastigheten ska bebyggas med student- eller vårdboende.
- Den 30 juni tillträdde fastigheten Enköping Munsundet 2:14 genom bolagsförvärv. Uthyrbar area uppgår till ca 570 kvadratmeter och fastigheten är uthyrd till Serigmo Care som bedriver LSS-verksamhet.
- Den 13 september 2022 tillträdde genom bolag två nybyggda förskolor i Lessebo och Torsås. Förskoleoperatören Norrlandia är hyresgäst och total uthyrbar area uppgår till ca 1 750 kvadratmeter.
- Den 1 november 2022 tillträdde genom bolagsförvärv fastigheterna Tranås Adelöv 12:1 och 6:13. Båda fastigheterna är uthyrda till Team Oliva och total uthyrbar area uppgår till ca 570 kvadrat.
- Den 9 december tillträdde genom bolagsförvärv Stora Långared Säteri i Vårgårda, ca 2 mil öster om Alingsås. Uthyrbar area uppgår till ca 1 000 kvadratmeter med Attendo som hyresgäst.



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Finansiering

- Den kontantemission som bolaget beslutade om den 24 juni 2021 registrerades hos Bolagsverket den 25 januari 2022.
- Den 28 februari 2022 tecknade bolaget avtal om en junior kreditfacilitet med ett maximalt belopp 200 mkr. Faciliteten är revolverande och krediteten är tillgänglig från och med 31 mars 2022. Per den 31 december 2022 är faciliteten fortfarande outnyttjad.
- Den 15 mars 2022 refinansierade indirekta dotterbolaget Fastighets AB Serenadplatsen samtliga befintliga krediter med nya krediter hos SBAB.

Väsentliga händelser efter årets slut

Transaktioner

- Den 23 december 2021 tecknade bolaget avtal om förvärv av sju förskolor varav fyra under uppförande. Bolaget har med säljaren den 23 februari 2023 kommit överens om att, utan kostnad för någon part, frånträda avtalet avseende den förskola som skulle uppföras på Lidingö, Stockholm, och som beräknades tillträdas under sista kvartalet 2023.

Resultat och ställning (koncernen)

Årets totalresultat uppgick till -36 737 tkr (64 459) och eget kapital till 629 423 tkr (666 160). Svenska Samhällsfastigheter AB (publ):s finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och lån från kreditinstitut. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

Omsättning, resultat och ställning

Koncernen

	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>		
Hysesintäkter	79 464	31 726
Förvaltningsresultat	23 987	34 508
<i>Balansräkning i tkr</i>		
Eget kapital	629 423	666 160
Balansomslutning	1 593 966	1 331 293
Soliditet	39,5%	50,0%

Moderbolaget

	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>		
Resultat före skatt	-11 265	-5 869
<i>Balansräkning i tkr</i>		
Eget kapital	517 718	528 983
Balansomslutning	585 839	542 265
Soliditet	88,4%	97,6%



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Nyckeltal ej definierade enligt IFRS	Definition	Motiv för användning
Soliditet	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare i relation till totala tillgångar	Ett mått för att visa finansiell risk, vilket sätter koncernens eget kapital i förhållande till totalt kapital.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder reducerade med likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde	Ett mått för att visa finansiell risk, vilket sätter koncernens räntebärande skulder minskade med likvida medel i förhållande till fastigheternas värde.

Avstämning nyckeltal ej definierade enligt IFRS

	2022	2021
Soliditet		
Eget kapital hänförligt till moderföretags ägare	629 423	666 160
Totala tillgångar	1 593 966	1 331 293
Soliditet	39,5%	50,0%
Belåningsgrad		
Likvida medel	19 457	136 471
Fastigheternas bokförda värde	1 537 504	1 167 088
Belåningsgrad	57,2%	40,7%



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Svenska Samhällsfastigheter är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Marknadsrisker

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Svenska Samhällsfastigheter följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen. Eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att påverka bolagets resultat- och balansräkning negativt. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge, förändring i utbud eller efterfrågan eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter. Utöver det måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar värderingarna och i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Minst årsvis använder Svenska Samhällsfastigheter externa, välrenommerade och oberoende värderingsinstitut för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bolaget vidtar även löpande åtgärder för att begränsa risken för sjunkande marknadsvärden genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med marknadsmässiga och adekvata avtalsvillkor.

Transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv är en del av Svenska Samhällsfastigheters löpande verksamhet och till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna exempelvis av framtida bortfall av hyresgäster, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är vanligtvis belopps- och tidsbegränsade.

De transaktionsrelaterade riskerna förebyggs genom relevanta kontroller och undersökningar samt att bolaget har adekvat kompetens inom transaktionsverksamheten. Om Svenska Samhällsfastigheters organisation skulle sakna kompetens inom ett visst område engageras externa rådgivare.

2023071215280



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Finansiella risker

Finansiering

Svenska Samhällsfastigheters finansiering består primärt av eget samt externt tillhandhållet kapital i form av räntebärande lån från banker och andra finansiella institut. Förutsättningarna på kapital- och kreditmarknaderna kan förändras, vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller inte kan genomföras till rimliga villkor. Därtill kan försvagad konjunktur, förändring i utbud eller efterfrågan på bolagets lokaler och bostäder inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning samt nyckeltal, vilket kan komma försvåra möjligheten till refinansiering av befintliga skulder.

För att begränsa refinansieringsrisken ser Svenska Samhällsfastigheter kontinuerligt över låneportföljens kapitalbindningsstruktur samt att i god tid refinansiera lån som närmar sig förfall. Svenska Samhällsfastigheter använder sig även av flera olika finansieringsinstitut, vilket också bedöms bidra till att begränsa bolagets refinansieringsrisk.

Ränterisk

Räntekostnader är koncernens största löpande kostnad och Svenska Samhällsfastigheters upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget negativt påverkar bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras vilket i sin tur kan påverka ränteläget. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Svenska Samhällsfastigheter har under 2022 uppdaterat bolagets finansiella policy med nya finansiella mål. Ett av dessa mål är att, över tid, minst 30 % av koncernens utestående låneskuld ska löpa med bunden ränta om minst 1 år. Utifrån detta mål följer bolaget löpande utvecklingen av marknadsräntorna och utvärderar kontinuerligt låneportföljens räntebindningsstruktur. Räntebindning kan ske ge genom antingen upplåning av fastföräntade lån eller genom att ingå derivatavtal.

Likviditetsrisk

Svenska Samhällsfastigheter definierar likviditetsrisk som risken att inte ha tillgång till likviditet eller kreditlöften för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar och amorteringar. Brist på likviditet för att täcka förfallna betalningar kan ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Svenska Samhällsfastigheter har ett positivt operativt kassaflöde och en balanserad belåningsgrad på fastighetsportföljen. Vidare har bolaget sedan mars 2022 en outnyttjad kreditfacilitet om 200 miljoner kronor. Sammantaget bedöms det begränsa likviditetsrisken väsentligt.



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Operationella risker

Hysesintäkter och -utveckling

Hysesintäkterna utgör Svenska Samhällsfastigheters huvudsakliga löpande intäkter. Hysesintäkterna påverkas av den långsiktiga efterfrågan på bolagets lokaler och bostäder, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknads- och bostadshyror som påverkas av den ekonomiska utvecklingen, demografisk tillväxt samt omfattningen av nybyggnationer på marknaden.

Svenska Samhällsfastigheter investerar i segment av fastighetsmarknaden där avflyttningar och hyresförluster historiskt sett varit begränsade. För att ytterligare begränsa risken i de kommersiella hyresavtalen strävar bolaget efter långa hyresgästrelationer och prioriterar hyresgäster med hög kreditvärdighet. Bolaget arbetar även kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal för att minimera risken på kort sikt. De kommersiella hyresavtalen har vanligtvis ett tillägg kopplat till konsumentprisindex och är därigenom helt eller delvis inflationsjusterade.

Kreditrisk

Svenska Samhällsfastigheters primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen.

Bolagets hyresgäster är till största delen helt eller delvis och direkt eller indirekt finansierade av skatteintäkter, vilket bidrar till att minska Svenska Samhällsfastigheters exponering mot hyresförluster.

I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, hyresgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Bolaget arbetar även löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnader består främst av kostnader för el, vatten, värme, städning, snöröjning och trädgårdsskötsel samt reparation och underhåll. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal kan de påverka bolagets resultat negativt. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

Svenska Samhällsfastigheter strävar mot att minska exponeringen mot kostnadsökningar genom att i största möjliga mån ingå hyresförhållanden där hyresgästerna har ett relativt omfattande drifts- och underhållsansvar och där huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av bolaget till självkostnad. De kommersiella hyresavtalen har dessutom vanligtvis ett tillägg kopplat till konsumentprisindex och är därigenom helt eller delvis inflationsjusterade.



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Organisatorisk risk

Svenska Samhällsfastigheters utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har en begränsad organisation och skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

Svenska Samhällsfastigheter ser kontinuerligt över möjligheten att förstärka organisationen med ytterligare medarbetare som besitter relevant kompetens. Regelbundna utvecklingssamtal genomförs med all personal, bland annat för att identifiera behov av kompetensutveckling. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och bolaget överväger även möjligheten att upprätta incitamentsprogram för att behålla befintliga medarbetare och attrahera nya.

Legala risker

Regelefterlevnad och affärsetik

Bristande regelefterlevnad kan medföra ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och försämrat anseende. Vissa regelverk är öppna för tolkning (IFRS), innebärande att en regelövervakare och bolaget kan ha olika uppfattning. Risker finns även inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Svenska Samhällsfastigheter kan drabbas av dessa risker genom anställdas eller uppdragstagares agerande.

För att minska riskerna utbildas samtliga anställda i bolagets policys vilka inkluderar Svenska Samhällsfastigheters uppförandekod och hållbarhetspolicy. Bolaget kräver även att samtliga leverantörer accepterar och följer upp efterlevnaden av Samhällsfastigheters uppförandekod för leverantörer.

Skatter och ändrad lagstiftning

Svenska Samhällsfastigheters verksamhet bedrivs i enlighet med bolagets tolkning av gällande skattelagar, förordningar och rättspraxis. Det kan inte uteslutas att bolagets tolkning är felaktig eller att föreskrifter eller rättspraxis ändras med potentiell retroaktiv verkan. Beslut från skattemyndigheter och domstolar kan komma att ändra Svenska Samhällsfastigheters tidigare eller nuvarande skattesituation, vilket kan påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljöfrågor, kan få negativa konsekvenser för bolaget. En betydande andel av Svenska Samhällsfastigheters kommersiella hyresgäster bedriver privat verksamhet som är offentligt finansierad, exempelvis verksamhet som i privat regi erbjuder tjänster som regleras av Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis som påverkar bolagets hyresgäster kan få negativa konsekvenser för bolaget.

Riskerna kopplade till skatter och ändrad lagstiftning förebyggs genom att säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen eller vid behov anlitas genom externa rådgivare.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Klimatrisk

Ökad nederbörd, höjd vattennivå eller andra miljöförändringar skulle kunna medföra skador på Svenska Samhällsfastigheters fastigheter. Detta kan medföra ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader. Det kan även föreligga risker för olönsamma investeringar om klimatriskerna inte beaktas. Därtill kan klimatpolitiska beslut påverka bolaget, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.

Svenska Samhällsfastigheter beaktar klimatriskerna vid utvärdering av möjliga investeringar i nya fastigheter och ingen av fastigheterna i koncernens nuvarande fastighetsportfölj är belägen i ett område särskilt utsatt för påverkan av miljörisiker. Befintlig eller möjlig miljöcertifiering är också en viktig faktor som beaktas vid Svenska Samhällsfastigheters förvärv av fastigheter. Fastigheter i befintligt bestånd miljöcertifieras om förutsättningar finns till exempel vid omfattande ombyggnationer. Svenska Samhällsfastigheter följer även utvecklingen av lagar och förordningar inom

Framtida utveckling

Svenska Samhällsfastigheters verksamhet förväntas fortsätta i linje med bolagets affärsidé och -modell. Det innebär fortsatt tillväxt genom förvärv och projektutveckling samt ett långsiktigt och hållbart ägande och förvaltning.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	4 902 104
Överkursfond nyemission	523 502 326
Årets resultat	-11 264 661
	<u>517 139 769</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

517 139 769

517 139 769



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

KONCERNENS RESULTATRÄKNING		Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr				
Hysesintäkter	3, 4		79 464	31 726
Övriga intäkter	3		332	4 062
Drift- och underhållskostnader	5		-17 706	-8 408
Driftöverskott			62 090	27 380
Central administration	5, 6, 7		-17 285	-12 669
Resultat från joint ventures	8		0	25 218
Finansiella intäkter	9		284	1
Finansiella kostnader	10		-21 102	-5 422
Förvaltningsresultat			23 987	34 508
Resultat före värdeförändringar			23 987	34 508
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11		-59 762	44 725
Värdeförändring finansiella instrument	12		3 200	426
Resultat före skatt			-32 575	79 659
Aktuell skatt	13		-1 124	-877
Uppskjuten skatt	13		-3 038	-14 323
ÅRETS RESULTAT			-36 737	64 459
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare			-36 737	64 459
Innehav utan bestämmande inflytande			-	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr				
Årets resultat			-36 737	64 459
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat			0	0
Övrigt totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare			-	-
Innehav utan bestämmande inflytande			-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT			-36 737	64 459



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	1 537 504	1 167 088
Maskiner och inventarier	15	40	83
Tillgångar med nyttjanderätt	16	20 279	10 551
Andelar i joint ventures	17	-	-
Derivat	18	3 788	588
Summa anläggningstillgångar		1 561 611	1 178 310
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	1 808	1 252
Övriga fordringar	20	5 786	10 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 304	4 639
Likvida medel	21	19 457	136 471
Summa omsättningstillgångar		32 355	152 983
SUMMA TILLGÅNGAR		1 593 966	1 331 293

2023071215286



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	22	579	579
Övrigt tillskjutet kapital		525 377	525 377
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		103 467	140 204

Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare **629 423** **666 160**

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	23	18 759	15 580
Räntebärande skulder	24	379 655	205 563
Övriga långfristiga skulder	26	109	109
Leasingskulder	27	21 046	10 559

Summa långfristiga skulder **419 569** **231 811**

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	24	518 532	406 060
Leverantörsskulder		4 573	4 354
Skatteskulder		1 242	1 510
Övriga kortfristiga skulder		4 466	11 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	16 161	10 246

Summa kortfristiga skulder **544 974** **433 322**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **1 593 966** **1 331 293**

2023071215287



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	63	1 874	89 583	91 520	13	91 533
Årets resultat			64 459	64 459	0	64 459
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
Årets totalresultat			64 459	64 459	0	64 459
Nyemission	178	523 503		523 681		523 681
Fondemission	349		-349	0		0
Indragning av aktier	-11		-12 469	-12 480		-12 480
Försäljning dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande				0	-13	-13
Utdelning			-1 020	-1 020		-1 020
Utgående eget kapital 2021-12-31	579	525 377	140 204	666 160	0	666 160
Ingående eget kapital 2022-01-01	579	525 377	140 204	666 160	0	666 160
Årets resultat			-36 737	-36 737	0	-36 737
Övrigt totalresultat				0	-	0
Årets totalresultat			-36 737	-36 737	0	-36 737
Utgående eget kapital 2022-12-31	579	525 377	103 467	629 423	0	629 423

2023071215288



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2022-01-01

2021-01-01

2022-12-31

2021-12-31

Löpande verksamheten

Driftöverskott	62 090	27 380
Centrala administrationskostnader	-17 285	-12 669
Återläggning av avskrivningar	2 508	560
Erhållen ränta	284	1
Betald ränta	-17 609	-5 306
Betald inkomstskatt	-1 392	189

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

28 596

10 155

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	3 614	3 144
Förändring av rörelseskulder	-3 762	1 999

Kassaflöde från den löpande verksamheten

28 448

15 298

Investeringsverksamheten

Förvärv av förvaltningsfastigheter	-426 829	-261 292
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-3 208	-12 115
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	-2 000
Försäljning av joint ventures	17	25
Försäljning av finansiella tillgångar	0	2
Erhållen utdelning JV	0	3 065
Handpenning framtida förvärv	0	-8 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-430 037

-280 815

Finansieringsverksamheten

29

Nyemission	0	331 556
Indragning av aktier	0	-12 480
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	-13
Utbetald utdelning	0	-1 020
Amortering av leasingskuld	-1 705	-520
Upptagna räntebärande skulder	299 219	72 779
Amortering av räntebärande skulder	-12 939	-5 104
Förändring övriga långfristiga skulder	0	109

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

284 575

385 307

Årets kassaflöde

-117 014

119 790

Likvida medel vid årets början

136 471

16 681

Likvida medel vid årets slut

21

19 457

136 471



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	3	7 866	7 252
Övriga intäkter		-	0
Kostnad för sålda varor	5	-2 047	-3 974
Bruttoresultat		5 819	3 278
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-14 805	-6 985
Rörelseresultat		-8 986	-3 707
Resultat från andelar i koncernföretag	32	-12 104	-5 000
Resultat från andelar i intresseföretag	8	0	3 065
Finansiella intäkter	9	3 652	0
Finansiella kostnader	10	-2 462	-275
Resultat efter finansiella poster		-19 900	-5 917
Bokslutsdispositioner	33	8 635	48
Resultat före skatt		-11 265	-5 869
Skatt på årets resultat	13	-	0
ÅRETS RESULTAT		-11 265	-5 869

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-11 265	-5 869
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-11 265	-5 869



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	15	23	50
Förbättringsutgift på annans fastighet	34	17	33
Summa materiella anläggningstillgångar		40	83
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	36	389 125	379 527
Andelar i intresseföretag	17	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		389 125	379 527
Summa anläggningstillgångar		389 165	379 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	460	572
Fordringar hos koncernföretag		191 648	63 381
Skattefordran		324	97
Övriga fordringar	20	2 074	8 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		876	1 834
Summa kortfristiga fordringar		195 382	74 495
Kassa och bank	21	1 292	88 160
Summa omsättningstillgångar		196 674	162 655
SUMMA TILLGÅNGAR		585 839	542 265

2023071215291



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	579	518
Ej registrerat aktiekapital		-	61
Summa bundet eget kapital		579	579
Fritt eget kapital			
Överkursfond		523 502	523 502
Balanserat resultat		4 902	10 771
Årets resultat		-11 265	-5 869
Summa fritt eget kapital		517 139	528 404
Summa eget kapital		517 718	528 983
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 849	1 153
Skulder till koncernföretag		64 959	8 736
Övriga kortfristiga skulder		640	2 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	673	1 348
Summa kortfristiga skulder		68 121	13 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		585 839	542 265

2023071215292



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital					
2021-01-01	63	0	0	24 609	24 672
Årets resultat				-5 869	-5 869
Nyemission	117	61	523 502		523 680
Fondemission	349			-349	0
Indragning av aktier	-11			-12 469	-12 480
Utdelning				-1 020	-1 020
Utgående eget kapital					
2021-12-31	518	61	523 502	4 902	528 983
Ingående eget kapital					
2022-01-01	518	61	523 502	4 902	528 983
Årets resultat				-11 265	-11 265
Nyemission	61	-61			0
Utgående eget kapital					
2022-12-31	579	0	523 502	-6 363	517 718

2023071215293



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2022-01-01
2022-12-31

2021-01-01
2021-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat	-8 986	-3 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	44	45

Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar

Betald ränta	-1 462	-275
Betald inkomstskatt	-227	-523

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-10 631 **-4 460**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-120 225	-77 699
Förändring av rörelseskulder	53 840	10 646

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-77 016 **-71 513**

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-2 902	-163 896
Försäljning av dotterföretag	0	25
Lämnade aktieägartillskott	-6 950	-12 928
Försäljning av intresseföretag	17	37
Försäljning av finansiella tillgångar	0	4

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-9 852 **-176 758**

Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	331 555
Indragning av aktier	0	-12 480
Utbetald utdelning	0	-1 020
Erhållen utdelning	0	3 065

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 **321 120**

Årets kassaflöde

-86 868 **72 849**

Likvida medel vid årets början

88 160 **15 311**

Likvida medel vid årets slut

1 292 **88 160**

2023071215294



REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ), org nr 559014-9919, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 36 nedan.

Svenska Samhällsfastigheter AB ägs per den 31 december 2021 till 30% av grundarna Peter Bornvik (via bolag), Fredrik Engberg och Martin Schmidt, familjen af Jochnick (22%), JovB Investment (13,6%), Roosgruppen (12,7%), FROS Ventures (12,7%) och fastighetsbolaget Altira (9,8%).

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ):s kontor är beläget på Riddargatan 12A, 114 57 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 31 maj och kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställande.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Svenska Samhällsfastigheter-koncernen ("SSF") har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Ingen översyn av effekterna av ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper och som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare har genomförts av koncernen.

Bolaget har valt att förtidstillämpa förändringarna i IAS 12. Förändringarna tydliggör att undantaget från den så kallade *initial recognition exemption* inte är tillämpliga vid redovisning av transaktioner som samtidigt ger upphov till både en tillgång och en skuld som till exempel nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Detta innebär att koncernen från och med 2022 redovisar en uppskjuten skatt på de temporära skillnader som finns mellan nyttjanderättstillgångar och leasingskulder och dessa skattemässiga värden. Nettoeffekten av förändringen bedöms vara oväsentlig för koncernen för innevarande år och jämförelseåret.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv. Samtliga koncernens förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta.



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Joint ventures

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures främst på grund av att koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder.

Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten.

En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultatandel joint ventures" i resultaträkningen.

Under 2021 förvärvade SSF utestående andelar i koncernens tidigare joint ventures. I samband med förvärvet av de utestående andelarna gjordes en omvärdering av koncernens andelar i joint ventures vilket 2021 redovisas som en del av resultatandel i joint ventures.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, fordringar hos joint ventures och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder, upplupna räntekostnader samt derivat. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Klassificering

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt. I denna grupp ingår derivat.

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktensliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktensliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimfordringar som utgör finansiella instrument.

2023071215297



Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder, låneskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i rörelseresultatet.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning finansiella instrument

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

För koncernens kundfordringar, avtalsstillgångar samt leasingfordringar används den förenklade modellen för kreditreservering. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Kreditförlusterna har historiskt sett inte varit väsentliga, därav uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Med hänsyn till kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Övriga fordringar består främst av fordringar hänförliga till genomförda förvärv. Dessa fordringar analyseras och förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. Kreditreserven för dessa fordringar uppgår till oväsentlig belopp.

Derivatinstrument

SSF använder räntederivatavtal i syfte att hantera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt i syfte att skapa trygghet och förutsägbarhets avseende räntebetalningar.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 enligt IFRS 13. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal koncernen hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter och inventarier. Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)

559014-9919

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernens fastighetsbestånd består av förvaltningsfastigheter som främst är kassaflödesgenererande.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utträngning av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Leasingavtal

Leasing där koncernen är leasegivare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Leasing där koncernen är leasetagare redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Koncernen har identifierat tomträttsavtal som sina mest väsentliga leasingavtal men innehar även leasingavtal avseende bilar, kontor samt kontorsmöbler. Tomträtter betraktas i enlighet med IFRS 16 som eviga hyresavtal då det är sannolikt att dessa kommer att förlängas vid utgången av leasingperioden. Leasingtillgången avseende tomträtter skrivs därför inte av medan övriga leasingtillgångar skrivs av under kontraktets löptid. Värdet på tomträtternas nyttjanderättstillgång kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaden för tomträtt klassificeras som en finansiell kostnad. Kostnaden för övriga leasingavtal delas upp mellan finansiella kostnader samt avskrivningar.

Koncernens leasingavtal där koncernen är leasegivare består per årsskiftet av ett tomträttsavtal samt avtal för kontorsmöbler, bilar och kontor.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbare och utdelning kräver beslut på bolagsstämma. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångens avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Koncernens förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen som realiserade värdeförändringar, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av förvaltningsfastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste finansiella rapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste finansiella rapport.



Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts. Utdelning från joint ventures redovisas som en minskning av andelar i joint ventures.

Utdelningar

Utdelning till Moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper***Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper***

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 1 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 25.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Intäktsredovisning förvaltningsintäkter

Moderbolaget fakturerar förvaltningsarvode. Intäkten redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhålls. Periodisering av intäkterna sker till den period intäkterna är hänförliga.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillningar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Utdelningar

Utdelningar från intresseföretag redovisas i resultaträkningen på raden resultat från andelar i intresseföretag. Utdelningar från koncernföretag redovisas i resultaträkningen på raden resultat från andelar i koncernföretag.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

Vid varje balansdag bedömer moderföretaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbeloppet för övriga finansiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

2023071215303



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens redovisade resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i rapport över finansiell ställning för posten Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 14.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Not 3 Fördelning av intäkter

Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka redovisas enligt IFRS 16, Leasingavtal. Koncernens förvaltningsarvode redovisas enligt IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	79 464	31 726	1 133	-
Förvaltningsarvode	-	3 993	6 733	7 252
Övriga intäkter	332	69	-	-
Summa	79 796	35 788	7 866	7 252



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 4 Avtalade odiskonterade leasingavgifter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan tabell visar odiskonterade betalningar som ska erhållas på årsbasis från koncernens leasingkontrakt de kommande åren:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Leasingavgifter inom 0-1 år	78 548	42 794	-	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	69 002	33 420	-	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	60 074	29 255	-	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	51 967	22 467	-	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	44 760	17 463	-	-
Leasingavgifter senare än 5 år	411 942	100 317	-	-
Summa	716 293	245 716	0	0

Odiskonterade leasingavgifter inkluderar komersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden. För koncernens bostadsbestånd inkluderas endast 3 månader per kontrakt då dessa löpande kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Fastighetskostnader	Koncernen	
	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-14 363	-6 627
Fastighetsskatt	-38	-7
Administrationskostnader	-2 091	-708
Övriga fastighetskostnader	-1 214	-1 066
Summa	-17 706	-8 408

Centraladministration	Koncernen	
	2022	2021
Personalkostnader	-6 443	-5 064
Avskrivningar	-2 508	-560
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-4 632	-4 343
Redovisningstjänster	-1 532	-1 190
Övriga kostnader	-2 170	-1 512
Summa	-17 285	-12 669

	Moderbolaget	
	2022	2021
Personalkostnader	-6 443	-5 064
Avskrivningar	-44	-45
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-3 142	-3 849
Redovisningstjänster	-465	-409
Övriga kostnader	-6 758	-1 592
Summa	-16 852	-10 959

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 6 Ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner	4 316	3 001	4 316	3 001
Sociala avgifter	1 411	1 021	1 411	1 021
Pensionskostnader	620	866	620	866
Summa	6 347	4 888	6 347	4 888

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

	Koncernen 2022		Koncernen 2021	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Verkställande direktören	1 465	486	1 404	465
(varav pensionskostnader)	(300)	(73)	(300)	(73)
Ledande befattningshavare, 2 personer	2 804	914	1 931	624
(varav pensionskostnader)	(199)	(48)	(397)	(97)
Övriga anställda	546	132	363	101
Summa	4 815	1 532	3 698	1 190

Styrelseledamöterna är anställda i bolaget och erhåller vanlig lön och inte styrelsearvode. Bolagets styrelseordförande fakturerar konsultarvode. Styrelseordförandens fakturerade belopp uppgår innevarande räkenskapsår till 2 130 tkr (2

	Moderbolaget 2022		Moderbolaget 2021	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Verkställande direktören	1 465	486	1 404	465
(varav pensionskostnader)	(300)	(73)	(300)	(73)
Ledande befattningshavare, 2 personer	2 804	914	1 931	624
(varav pensionskostnader)	(199)	(48)	(397)	(97)
Övriga anställda	546	132	363	101
Summa	4 815	1 532	3 698	1 190

Medelantal anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Män	4	3	4	3
Kvinnor	-	-	-	-
	4	3	4	3

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
- Styrelsen:				
Män	4	4	4	4
Kvinnor	-	-	-	-
- Övriga ledande befattningshavare:				
Män	1	1	1	1
Kvinnor	-	-	-	-

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	1 214	402	361	20
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	93	-	93	-
skatterådgivning	119	-	119	-
övriga uppdrag	69	5	-	-
MOORE Allegretto AB				
revisionsuppdrag	-	132	-	29
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	6
skatterådgivning	-	-	-	-
övriga uppdrag	-	-	-	-
	1 495	539	573	20

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar 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 8 Resultat från joint ventures och andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning på andelar i intresseföretag	-	-	-	3 065
Resultat vid avyttring	-	-2 879	-	-
Årets resultatandel	-	18 264	-	-
Omvärdering i samband med omklassificering	-	9 833	-	-
Summa	0	25 218	0	3 065

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	3 652	0
Ränteintäkter, övriga	284	1	-	-
Summa	284	1	3 652	0



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-20 783	-5 340	-1 462	-275
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-1 000	-
Periodisering av lånekostnader	-146	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-173	-82	-	-
Summa	-21 102	-5 422	-2 462	-275

Not 11 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Orealiserad värdeförändring	-59 762	46 725	-	-
Realiserad värdeförändring	-	-2 000	-	-
Summa	-59 762	44 725	0	0

Not 12 Värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Orealiserad värdeförändring derivat	3 200	426	-	-
Summa	3 200	426	0	0

2023071215308



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-1 098	-889	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-26	12	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-5 254	-14 218	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	3 385	-	-	-
- avseende leasingsskuld	4 177	-	-	-
- avseende tillgångar med nyttjanderätt	-4 335	-	-	-
- avseende finansiella derivat	-659	-88	-	-
- avseende obeskattade reserver	-352	-17	-	-
Summa	-4 162	-15 200	0	0

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-32 575	79 659	-11 265	-5 869
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 / 20,6%)	6 710	-16 410	2 321	1 209
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-85	-576	-2 567	-1 130
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-2 065	-470	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-	5 004	246	631
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	3 383	-189	-	-710
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-12 489	-2 571	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	26	12	-	-
Övrigt	358	0	-	-
Redovisad effektiv skatt	-4 162	-15 200	0	0

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 16 440 tkr (fg år 18 825 tkr).

2023071215309



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 167 088	12 956
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostn och skatterabatt)	426 970	1 095 292
Investeringar i fastigheter	3 208	12 115
Värdeförändringar	-59 762	46 725
Summa	1 537 504	1 167 088

Fastigheter ägda av Svenska Samhällsfastigheter AB

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

Koncernens värderingsprocess innebär att Svenska Samhällsfastigheter AB har låtit externa värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas att fastigheten är färdigbebyggd och att inflyttning har skett. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt minst en gång om året.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-21 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

2023071215310



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31	2021-12-31
Antal värderingsobjekt	45	30
Värdetidpunkt	2022-12-31	2021-12-31
Inflationsantagande	2-4%	2,0%
Kalkylperiod	10-21 år	10-16 år
Direktavkastning	4,0 % -7,0 %	3,6 % - 5,3 %
Långsiktig vakans	0 % - 10 %	0 % - 6 %
Marknadshyra	942 kr/kvm - 3 100 kr/kvm	1 292 kr/kvm - 3 200 kr/kvm
DoUH-kostnader	50 kr/kvm - 955 kr/kvm	140 kr/kvm - 1 255 kr/kvm

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	0,50%	-62 300 / +66 000
Hysesintäkt	5%	+39 800 / -39 800
Driftskostnader	10%	-30 300 / +30 300
Vakansgrad	2,0%	-19 200 / +7 300

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	221	221	137	137
Utgående ack. anskaffningsvärden	221	221	137	137
Ingående avskrivningar enligt plan	-138	-93	-87	-59
Årets avskrivningar enligt plan	-43	-45	-27	-28
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-181	-138	-114	-87
Utgående planenligt restvärde	40	83	23	50

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 16 Tillgångar med nyttjanderätt

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 040	1 753
Förvärv av fastigheter med tomträtt	0	9 408
Nytecknande/förlängning av övriga leasingavtal	12 192	879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 232	12 040
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 489	-973
Avskrivningar	-2 464	-516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 953	-1 489
Summa	20 279	10 551

Nyttjanderätterna avseende koncernens tomträtt har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,00 procent och uppgår per årsskiftet till 9 408 tkr (9 408). Övriga nyttjanderättstillgångar utgörs av leasingavtal för kontor, bilar samt möbler. Dessa avtal har diskonterats med avtalets implicita ränta och i de fall då den uppgiften inte har varit tillgänglig har koncernens marginella låneränta använts.

Leasingavgifterna som har erlagts under året uppgår till 2 906 tkr (727).

Not 17 Andelar i joint ventures och intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	65 919	0	50
Utdelning	-	-3 065	-	-
Avyttringar	-	-2 904	-	25
Resultatandel	-	9 833	-	-
Omvärdering i samband med förvärv	-	18 264	-	-
Omklassificering till dotterbolag	-	88 047	-	25
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

Koncernen har under 2021 förvärvat utestående andelar i tre joint ventures. I samband med förvärvet av de utestående andelarna har innehaven i dessa joint ventures klassificerats om till dotterbolag. Koncernens tidigare innehav i joint ventures har i samband med detta omvärderats till verkligt värde motsvarande överenskommet transaktionsvärde vilket redovisas i resultaträkningen.

Not 18 Derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	588	0	0	0
Förvärv av derivat	-	162	-	-
Värdeförändringar	3 200	426	-	-
Summa	3 788	588	0	0



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 19 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	1 897	1 289	460	572
Avsättning för osäkra kundfordringar	-89	-37	-	-
Utgående redovisat värde	1 808	1 252	460	572
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-37	0	0	0
Återvunna kundfordringar	6	-	-	-
Årets förändring/reservering	-58	-37	-	-
Avsättning vid årets slut	-89	-37	0	0
Åldersfördelade kundfordringar brutto				
Ej förfallna kundfordringar	788	18	355	-
Förfallna < 30 dagar	752	696	-	227
Förfallna 31 - 60 dagar	67	31	-	-
Förfallna > 61 dagar	290	544	105	345
Summa ej nedskrivna kundfordringar	1 897	1 289	460	572
Nedskrivning kundfordringar per kategori				
Ej förfallna kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-	-	-
Förfallna > 61 dagar	89	37	-	-
Summa nedskrivningar kundfordringar	89	37	0	0
Summa kundfordringar	1 808	1 252	460	572

Koncernen har under året redovisat förluster på 58 tkr (37) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 20 Övriga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Moms	854	531	714	-
Handpenning framtida förvärv	-	8 500	-	8 500
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	3 143	-	1 191	-
Skattekonto	1 515	1 182	-	-
Övriga poster	274	408	169	111
Summa	5 786	10 621	2 074	8 611



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 21 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	19 457	136 471	1 292	88 160
Summa	19 457	136 471	1 292	88 160

Not 22 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Per 2022-12-31 uppgick antalet aktier till 155 353 st med ett kvotvärdet om 3,72914 kr per aktie.

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-3 385	-	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	19 742	14 488	-	-
- avseende finansiella derivat	780	121	-	-
- avseende tillgångar med nyttjanderätt	-4 177	-	-	-
- avseende leasingskulder	4 335	-	-	-
- avseende övriga poster	1 464	971	-	-
Summa	18 759	15 580	0	0

Förändring av uppskjuten skatteskuld

Koncernen 2022	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	14 488	-	5 254	19 742
Underskottsavdrag	-	-	-3 385	-3 385
Derivat	121	-	659	780
Tillgångar med nyttjanderätt	-	-	-4 177	-4 177
Leasingskulder	-	-	4 335	4 335
Obeskattade reserver	971	141	352	1 464
Summa	15 580	141	3 038	18 759

Koncernen 2021	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	270	-	14 218	14 488
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Derivat	-	33	88	121
Obeskattade reserver	0	954	17	971
Summa	270	987	14 323	15 580



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 24 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	303 006	201 612
Skulder till kreditinstitut som förfaller efter fem år efter balansdagen	71 061	3 952
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	524 404	406 060
Summa	898 471	611 624

Moderbolaget hade inga räntebärande skulder per 2022-12-31 eller per 2021-12-31.

Not 25 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, kreditrisk samt refinansierings- och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Svenska Samhällsfastigheter följer löpande utvecklingen av marknadsräntorna och utvärderar kontinuerligt låneportföljens räntebindningsstruktur för att över tid uppnå en tillfredställande genomsnittlig räntenivå.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 3,4 - 5,6 procent med en genomsnittlig ränta, inklusive derivat, om 4,05 procent.

Kreditrisk

Koncernens kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Hyresriskerna begränsas genom att koncernen genomför kreditprövning av sina hyresgäster innan hyresavtal ingås samt löpande bevakar hyresfordringar. Övriga motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen. Vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, hyresgarantier, moderbolagsborgen eller liknande.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Likviditet och refinansieringsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av direkta och indirekta investeringar, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Per balansdagen 31 december 2022 utgörs samtliga räntebärande skulder av lån från svenska affärsbanker. I en normalt fungerande marknad refinansieras dessa lån löpande vid förfall.

Svenska Samhällsfastigheter har finansiella åtaganden (covenanter) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad och soliditet. Svenska Samhällsfastigheter uppfyller samtliga dessa åtaganden.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende amorteringar och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2022. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten. Beloppen avviker mot redovisade upplupna ansaffningsvärden med ca 283 tkr avseende periodiserade upplåningsavgifter vilka nettoredovisats mot lånens nominella värden. Upplåningsavgifterna är periodiserade enligt effektivräntemetoden.

Per 31 december 2022

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 3-5 år
Räntebärande skulder	524 404	5 747	297 076	182
Leverantörsskulder	4 573	-	-	-
Övriga skulder	3 209	-	-	-
Upplupna kostnader	4 001	-	-	-
	536 187	5 747	297 076	182

Per 31 december 2021

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 3-5 år
Räntebärande skulder	406 060	201 338	91	182
Leverantörsskulder	4 354	-	-	-
Övriga skulder	6 391	-	-	-
Upplupna kostnader	792	-	-	-
	417 597	201 338	91	182

Koncernens skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen uppgår till 71 061 tkr (3 952).



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Finansiella överenskommelser

Koncernen har outnyttjade kreditlöften om 200 000 tkr per 31 december 2022.

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2022-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträknin	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen			
Tillgångar			
Derivat	-	3 788	-
Kundfordringar	1 808	-	-
Övriga fordringar	3 417	-	-
Likvida medel	19 457	-	-
Summa	24 682	3 788	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	379 655
Leasingskulder	-	-	21 046
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	518 532
Leverantörsskulder	-	-	4 573
Övriga skulder	-	-	3 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	4 001
Summa	0	0	931 016



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Koncernen	2021-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträknin	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Derivat	-	588	-
Kundfordringar	1 252	-	-
Övriga fordringar	8 908	-	-
Likvida medel	136 471	-	-
Summa	146 631	588	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	205 563
Leasingskulder	-	-	10 559
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	406 060
Leverantörsskulder	-	-	4 354
Övriga skulder	-	-	6 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	792
Summa	0	0	633 719

Det verkliga värden för poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärdet bedöms i all väsentlighet överensstämma med det verkliga värdet.

Not 26 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	109	109	-	-
Summa	109	109	0	0

Not 27 Leasingskulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	10 559	792
Amortering av leasingskuld	-1 705	-520
Förvärv av fastigheter med tomträtt	-	9 408
Nytecknade/förlängning av övriga leasingavtal	12 192	879
Summa	21 046	10 559

Leasingskulden avseende koncernens tomträtt har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,00 procent och uppgår per årsskiftet till 9 408 tkr (9 408). Övriga leasingskulder utgörs av leasingavtal för kontor, bilar samt möbler. Dessa avtal har diskonterats med avtalets implicita ränta och i de fall då den uppgiften inte har varit tillgänglig har koncernens marginella låneränta använts.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 694	5 151	150	-
Upplupna räntekostnader	4 001	792	-	-
Upplupna konsultkostnader	767	1 636	95	1 254
Upplupna fastighetskostnader	5 699	2 667	428	94
Summa	16 161	10 246	673	1 348

Not 29 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	205 563	4 408	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	299 219	67 675	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Periodisering av lånekostnader	284	-	-	-
Lån i bolag vid omklassificering till dotterbolag	-	497 525	-	-
Omklassificeringar till kortfristiga lån	-125 411	-364 045	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	379 655	205 563	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	406 060	91	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-12 939	-	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Lån i bolag vid omklassificering till dotterbolag	-	41 924	-	-
Omklassificeringar från långfristiga lån	125 411	364 045	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	518 532	406 060	0	0
Leasingskulder				
Ingående redovisat värde	10 559	792	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-1 705	-520	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Förvärv av fastigheter med tomträtt	-	9 408	-	-
Nytecknade/förlängning av övriga leasingavtal	12 192	879	-	-
Utgående redovisat leasingeskuld	21 046	10 559	0	0

2023071215319



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 30 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	857 376	610 098	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	128 538	84 660	-	-
Summa	985 914	694 758	0	0

Not 31 Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	631 224	319 431
Summa	0	0	631 224	319 431

Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-12 104	-5 000
Summa	-12 104	-5 000

Nedskrivningen är föranledd av en negativ värdeutveckling på fastigheter i underliggande bolag.

Not 33 Bokslutsdispositioner	Moderbolaget	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	10 209	48
Lämnade koncernbidrag	-1 574	-
Summa	8 635	48

Not 34 Förbättringsutgift på annans fastighet

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83	83
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83	83
Ingående avskrivningar	-50	-33
Årets avskrivningar	-16	-17
Utgående ack. Avskrivningar	-66	-50
Utgående redovisat värde byggnader	17	33

Not 35 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	618
Omklassificeringar	-	-618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 36 Andelar i koncernföretag	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	384 527	6 861
Förvärv	2 165	355 543
Aktieägartillskott	18 800	21 664
Försäljningar/Avyttringar	-	-57
Omklassificeringar	-	38
Förvärvskostnader	737	478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 229	384 527
Ingående nedskrivningar	-5 000	-20
Försäljningar/Avyttringar	-	20
Årets nedskrivningar	-12 104	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 104	-5 000
Utgående redovisat värde	389 125	379 527

Företagets namn	Org.nr	Säte
Barngruppen Fastigheter AB	559214-3803	Stockholm
Valla Projekt AB	559242-8519	Stockholm
Fagerhage Fastighetsutveckling AB	559246-7749	Stockholm
Living at Campus Sweden AB	559168-8063	Stockholm
Älvdansen Bostad AB	559024-3894	Stockholm
Svenska Samhällsfastigheter Holding AB	559176-7016	Stockholm
Svenska Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm
Fastighets AB Spårvägen	559206-9321	Stockholm
Svenska Samhällsfastigheter Norrtäje AB	559322-4172	Stockholm
SSF Salem AB	559004-7022	Stockholm
SSF Bambini AB	559361-7565	Stockholm
SSF Björknäs AB	556789-4836	Stockholm
SSF Långared AB	559325-6950	Stockholm

Företagets namn	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Barngruppen Fastigheter AB	100,0%	100,0%	4 900	4 900
Valla Projekt AB	100,0%	100,0%	25	25
Fagerhage Fastighetsutveckling AB	100,0%	100,0%	2 277	2 827
Living at Campus Sweden AB	100,0%	100,0%	200	50
Älvdansen Bostad AB	100,0%	100,0%	59 365	59 365
Svenska Samhällsfastigheter Holding AB	100,0%	100,0%	6 733	6 733
Svenska Samhällsfastigheter AB	100,0%	100,0%	207 777	207 777
Fastighets AB Spårvägen	100,0%	100,0%	7 032	7 032
Svenska Samhällsfastigheter Norrtäje AB	100,0%	100,0%	4 112	4 112
SSF Salem AB	100,0%	100,0%	85 931	86 706
SSF Bambini AB	100,0%	0,0%	1 257	-
SSF Björknäs AB	100,0%	0,0%	3 379	-
SSF Långared AB	100,0%	0,0%	6 137	-
Summa redovisat värde			389 125	379 527

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 37 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga närstående				
Räntekostnader	-	272	-	272
Köpta tjänster	2 130	2 150	2 130	2 150
Skulder	-	663	-	663
Dotterföretag				
Sålda tjänster			6 629	1 897
Fordringar			191 648	63 381
Skulder			64 959	8 736

Konsolidering

Koncernen Svenska Samhällsfastigheter konsoliderades för första gången den 24 juni 2021 genom moderbolagets förvärv av samtliga icke ägda aktier och tillskott i Svenska Samhällsfastigheter AB och Älvdansen Bostad AB samt att det helägda dotterbolaget Living at Campus Sweden AB förvärvade samtliga icke ägda aktier i Living at Campus Karlstad AB. I samband med detta sålde moderbolaget Carl Ek Fastigheter AB, Kvastå AM AB samt SP Group Bostad Tyresö AB till närstående bolag. Förvärven skedde till marknadsvärdering där ersättningen uppgick till 167 125 tkr. Försäljningarna skedde till bokfört värde vilket uppgick till 64 tkr.

Övrigt

Under jan-juni 2022 har en son till en av ägarna i Svenska Samhällsfastigheter varit timanställd i bolaget och uppburit en marknadsmässig lön. Bolagets styrelseordförande fakturerar konsultarvode. Styrelseordförandens fakturerade belopp uppgår innevarande räkenskapsår till 2 130 tkr (2 150).

Not 38 Händelser efter balansdagen

Den 23 december 2021 tecknade bolaget avtal om förvärv av sju förskolor varav fyra under uppförande. Bolaget har med säljaren den 23 februari 2023 kommit överens om att, utan kostnad för någon part, frånträda avtalet avseende den förskola som skulle uppföras på Lidingö, Stockholm, och som beräknades tillträdas under sista kvartalet 2023.



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)
559014-9919

Not 39 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	4 902 104
Indragning av aktier	0
Fondemission	0
Överkursfond nyemission	523 502 326
Årets resultat	-11 264 661
	517 139 769
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	517 139 769
	517 139 769

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift



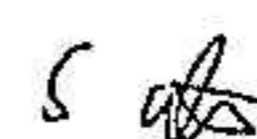
Peter Bornvik
Styrelseordförande



Fredrik Engberg
Verkställande direktör



Martin Schmidt
Styrelseledamot



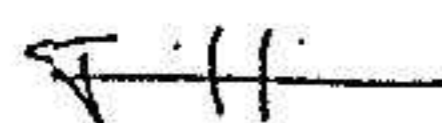
Sebastian af Jochnick
Styrelseledamot



Oscar Christensson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023071215323



Verifikat

Transaktion 09222115557493873159

Dokument

2023071215324

ÅR SSF AB 2022-12-31

Huvuddokument

50 sidor

Startades 2023-05-31 17:00:22 CEST (+0200) av Carl
Jedvall (CJ)

Färdigställt 2023-05-31 21:26:20 CEST (+0200)

Initierare

Carl Jedvall (CJ)

Carl Ek Fastigheter

Org. nr 559110-0028

carl@carlefastigheter.se

+46706452248

Signerande parter

Peter Bornvik (PB)

Personnummer 720216-0417

peter@svsamfast.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Peter Bornvik'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Peter Arne Bornvik"

Signerade 2023-05-31 17:06:33 CEST (+0200)

Martin Schmidt (MS)

Personnummer 720207-0533

martin@svsamfast.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Martin Schmidt'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Björn Martin Wilhelm Schmidt"

Signerade 2023-05-31 17:10:35 CEST (+0200)

Sebastian af Jochnick (SaJ)

Personnummer 730106-4197

sebastian@afjochnick.com

Fredrik Engberg (FE)

Personnummer 720801-0335

Fredrik@svsamfast.se



Verifikat

Transaktion 09222115557493873159



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SEBASTIAN AF JOCHNICK"
Signerade 2023-05-31 17:21:45 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Carl Olof Engberg"
Signerade 2023-05-31 17:07:57 CEST (+0200)

Oscar Christensson (OC)
Personnummer 770222-9316
Oscar.christensson@altira.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR CHRISTENSSON"
Signerade 2023-05-31 20:19:47 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Personnummer 711024-0251
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2023-05-31 21:26:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta



Verifikat

Transaktion 09222115557493873159

dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

2023071215326





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Samhällsfastigheter AB (publ), org.nr 559014-9919

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för våra uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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 och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

2023071215327

Penneo dokumentnyckel: KNLF8-EM2E0-AUVHF-ZSE2B-GIS3Q-4Y5WU



Building a better
working world

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023071215328

Penneo dokumentnyckel: KNLF8-EM2E0-AUVHF-ZSE2B-GIS3Q-4Y5WU

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-31 19:27:19 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023071215329

Penneo dokumentnyckel: KNLF8-EM2E0-AUVHF-ZSE2B-GIS3Q-4Y5WU