20220707153147

Årsredovisning

för

Serafim Invest AB

556862-8506

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Serafim Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-30

Johan Poska Tilander

20220715148

Årsredovisning

för

Serafim Invest AB

556862-8506

Räkenskapsåret

2021

20220707151149

Styrelsen för Serafim Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktier.
Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 060	-18	5 099	-22	30 000
Justerat eget kapital	40 594	40 594	40 611	40 611	40 633
Balansomslutning	42 150	40 594	40 746	40 755	40 755
Soliditet (%)	96	100	100	100	100

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	40 511 363	-17 813	**40 593 550**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-17 813	17 813	**0**
Utdelning		-3 060 000		**-3 060 000**
Årets resultat			3 060 000	**3 060 000**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**37 433 550**	**3 060 000**	**40 593 550**

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 433 550
årets vinst	3 060 000
	40 493 550
disponeras så att	
i ny räkning överföres	40 493 550
	40 493 550

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

20220707151150

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		0	-17 813
Summa rörelsekostnader		**0**	**-17 813**
Rörelseresultat		**0**	**-17 813**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 060 000	0
Summa finansiella poster		**3 060 000**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**3 060 000**	**-17 813**
Resultat före skatt		**3 060 000**	**-17 813**
Årets resultat		**3 060 000**	**-17 813**

20220707151511

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	40 554 189	40 554 189
Summa finansiella anläggningstillgångar		**40 554 189**	**40 554 189**
Summa anläggningstillgångar		**40 554 189**	**40 554 189**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		39 361	39 361
Summa kassa och bank		**39 361**	**39 361**
Summa omsättningstillgångar		**39 361**	**39 361**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 593 550**	**40 593 550**

20220707151552

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		**100 000**	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		37 433 550	40 511 363
Årets resultat		3 060 000	-17 813
Summa fritt eget kapital		**40 493 550**	**40 493 550**
Summa eget kapital		**40 593 550**	**40 593 550**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 593 550**	**40 593 550**

20220707153153

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Koncernförhållanden
Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen koncernredovisning.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterföretag till Serafim Holding AB (559105-6048), med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av Serafim Holding AB 559105-6048.

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 554 189	32 735 688
Inköp	0	7 818 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 554 189**	**40 554 189**
Utgående redovisat värde	**40 554 189**	**40 554 189**

20220707151534

Stockholm 2022-06-30

Johan Poska Tilander

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

20220707153155

mazars

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Serafim Invest AB
Org. nr 556862-8506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Serafim Invest AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Serafim Invest AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Serafim Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

PRAXITY™
Empowering Business Globally

20220707153156

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Serafim Invest AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Serafim Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30/6 2022

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

PRAXITY™
Empowering Business Globally

ÄRENDE: 94159 50 | 2022

20221208804730

Årsredovisning & Koncernredovisning

SERAFIM HOLDING AB

559105-6048

För perioden 2021-01-01 – 2021-12-31

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047 31

Förvaltningsberättelse 3

Koncernens resultaträkning 6

Koncernens rapport över totalresultat 6

Koncernens balansräkning 7

Koncernens rapport över Förändring i eget kapital 9

Koncernens kassaflödesanalys 10

Moderbolagets resultaträkning 11

Moderbolagets rapport över totalresultat 11

Moderbolagets balansräkning 12

Moderbolagets rapport över Förändring i eget kapital 13

Moderbolagets kassaflödesanalys 14

NOTER 15

1 Redovisningsprinciper, Allmän information 15

2 Kritiska bedömningar och uppskattningar 27

3 Nettoomsättning, Fördelning av intäkter 28

4 Övriga rörelseintäkter 28

5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag 28

6 Antal anställda och Ersättningar till anställda 29

7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 29

8 Leasing 30

9 Finansiella intäkter 30

10 Finansiella kostnader 30

11 Kreditförluster 31

12 Skatt på årets resultat 31

13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten 33

14 Förvärvade kundavtal 33

15 Goodwill och nedskrivningsprövning 34

16 Tillgångar med nyttjanderätt 34

17 Förvaltningsfastigheter 35

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047 32

18	**Inventarier**	**36**
19	**Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**	**36**
20	**Ägarintressen i övriga företag**	**37**
21	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**	**38**
22	**Andra långfristiga fordringar**	**38**
23	**Övriga fordringar**	**39**
24	**Övriga skulder**	**39**
25	**Finansiella tillgångar och skulder, koncern**	**40**
26	**Projekt och exploateringsfastigheter**	**41**
27	**Utlåning till allmänheten**	**42**
28	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	**42**
29	**Upplåning**	**43**
30	**Aktiekapital**	**43**
31	**Likvida medel**	**43**
32	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	**43**
33	**Ej kassaflödespåverkande poster**	**44**
34	**Förklaring till kassaflöde**	**44**
35	**Finansiella risker och finanspolicy**	**45**
36	**Ställda säkerheter**	**48**
37	**Eventualförpliktelser**	**48**
38	**Andelar i koncernföretag**	**49**
39	**Transaktioner med Närstående**	**52**
40	**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**	**52**
41	**Effekter av övergång till IFRS**	**53**
42	**Förslag till vinstdisposition**	**53**
UNDERSKRIFTER		54

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-5LGMN-E4HTM-ON52M

20221208047333

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Serafim Holding AB, 559105-6048, med säte i Stockholm avger härmed års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Serafim Holding koncernen bildades 2000 och dess verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Från och med 2021 upprättar Serafim Holding AB koncernredovisning för "Serafimkoncernen" för första gången. Koncernen bedriver verksamhet inom branscherna fastigheter, finans och vårdbemanning. Verksamheten bedrivs, i allt väsentligt, i följande bolag.

Serafim Fastigheter AB ("Serafim Fastigheter") förvärvar förvaltningsfastigheter för egen löpande förvaltning samt råmark för utveckling till byggrätter och bostäder, båda inom Stockholms län.

Serafim Capital AB bedriver genom dotterbolaget Serafim Finans AB ("Serafim Finans"), f.d Promentor Finans AB, finansverksamhet med kreditmarknadstillstånd från Finansinspektionen. Serafim Finans erbjuder finansiella lösningar och tryggt sparande till företag och konsumenter. Lösningarna utgörs av fakturaköp, fakturaservice, inkasso, företagslån, fastighetsfinansiering och konsumentkrediter. Sparkonton med statlig insättningsgaranti tillhandahålls både företag och privatpersoner.

Medlink Nordic AB ("Medlink") verkar inom vårdbemanning i hela Sverige. Bolaget bemannar regioner, kommuner och privata vårdgivare med läkare och sjuksköterskor och andra specialiteter inom vården.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Covid-19 pandemin påverkade dotterbolaget Medlink Nordic genom högre sjukfrånvaro. I övrigt har covid 19 pandemin haft begränsat påverkar på verksamheten under 2021.

Johan Poska Tilander gick in som koncern-VD i september 2021 efter Catarina Göthberg.

Moderbolaget, Serafim Finans och Serafim Fastigheter flyttade till större och mer ändamålsenliga lokaler under april 2021.

Serafim Fastigheter förvärvade åtta fastigheter under 2021 för egen förvaltning. Förvärvade fastigheter utgörs, dels av förvaltningsfastigheter inom lager och lättindustri, dels av råmark för utveckling av bostäder samt förvaltningsfastigheter som ska drivas som JV och utvecklas till bostäder.
I december avyttrades nio fastigheter till en extern aktör mot revers vilken reglerades 31 januari 2022.

Den 13 januari 2021 bytte Promentor Finans AB namn till Serafim Finans AB och bolaget har erhållit tillstånd att bedriva gränsöverskridande verksamhet till Norge och Finland. Bolaget fortsatte sin digitala resa och lanserade i oktober en ny digital plattform, Aura, för hanteringen av konsument- och fastighetskrediter.

I december nåddes en kreditbalans om 1 miljard SEK vilket innebär en tillväxt om 682 MSEK i utlånad volym och möts till stor del av en ökning om 486 MSEK av inlåning från allmänheten. Denna tillväxt har varit lönsam och förklarar en ökning med 46% av räntenettot under 2021. Serafim Finans har sett en stark efterfrågan på sina existerande produkter och tjänster och har positionerat sig som ett komplement till storbankerna inom företag-och fastighetssektorn.

Medlink har sett en fortsatt hög efterfrågan på bemanningspersonal inom vården. Bolaget har under året arbetat med effektiviseringar av interna processer genom processförändringar, utveckling av systemstöd och genom omorganisationer. I september 2021 tillträdde Catarina Göthberg som ny VD efter att ha avslutat sitt uppdrag som koncern-VD för Serafim.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047 34

HÅLLBARHET

Hållbarhet blir allt viktigare för koncernbolagens kunder och därmed för verksamheten. För en långsiktigt hållbar utveckling och affär har miljöaspekterna och ett större socialt engagemang blivit allt viktigare. Vårt hållbarhetsarbete är inriktat till följande områden med olika stort fokus beroende på bolag:

MILJÖPÅVERKAN

Koncernen och framför allt Serafim Fastigheter strävar efter att verksamheten ska bidra till en ekologisk och socialt hållbar miljö och minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön. Hållbarhetsfrågor är med på den dagliga agendan. Under verksamhetsåret har detta tagit sig uttryck vid valet av leverantörer som koncernen arbetar med, återanvändning av material, långsiktig planering med hyresgästerna och att hålla sig i framkant med den senaste teknologin inom fastighetsdrift.

LÅNGIVNING

Enligt riksdagen ska det finansiella systemet bidra till en hållbar utveckling, vilket innebär att Finansmarknadens aktörer ska väga in miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsmässiga aspekter, även de så kallade ESG-målen. Detta innebär att bolagen ska utvärdera den långsiktiga motståndskraften mot ESG-risker i institutens affärsmodeller, fastställa ESG-riskrelaterade mål, engagera sig med kunderna och överväga utveckling av hållbara produkter. Koncernen, genom Serafim Finans, följer de lagar och föreskrifter, liksom egna interna policys och instruktioner, som styr verksamheten och säkerställer att bolaget bedriver affärsverksamhet på ett ansvarsfullt sätt. Koncernen strävar efter att tillsammans med sina kompetenta medarbetare hitta flexibla och långsiktiga lösningar som gör det enkelt och smidigt för kunderna att nå sin fulla potential.

ORGANISATION

Koncernen och framför allt Serafim Finans AB verkar i en förtroendebransch och ska säkerställa god styrning och kontroll. Koncernen arbetar aktivt för ökad jämställdhet och mångfald. Vi strävar också efter att skapa ett hållbart kontor genom en god arbetsmiljö.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Som en koncern med verksamhet inom flera olika sektorer (fastighet, finans och bemanning) är Serafim Holding koncernen exponerad emot en rad strategiska, operationella och finansiella risker. Genom att erhålla en god förståelse, genom grundlig analys, för vilka riskerna är, dess omfattning samt dess inverkan på verksamheten har vi möjligheten att minimera dessa i verksamhetens drift. De finansiella riskerna kan primärt delas upp i följande kategorier: marknadsrisk (inkl. valutarisk, ränterisk och kreditspreadrisk/prisrisk), kreditrisk, likviditetsrisk och utöver detta finns operativa risker. För att kontrollera risktagandet i verksamheten har koncernens bolag fastställt ett riskramverk och policys som kapslar in verksamhetens risktagande. Riskerna bevakas och kontrolleras löpande så inga limiter överskrids. För mer utförlig förklaring om bolagets Finansiella risker, se not 32.

Strategiska risken är primärt kopplade till makroekonomin, ändrade fastighetsvärden, lagstiftning och ändrade beteenden hos kunder och leverantörer.

Operationella risker är framför allt kopplade till medarbetare i organisationen, transaktionsrisker, hyresmarknaden och driftskostnader. Bolagen arbetar mycket med att behålla befintlig personal och nyckelpersonal genom marknadsmässig ersättning och incitamentsprogram. Kontinuerlig utbildning och kunnig personal bidrar till ett högt kunnande i arbetet med att identifiera och mitigera risk. Bolagen utvecklar stabila interna processer och strukturer för att minimera den s.k. mänskliga faktorn och för att effektivisera arbetet samt upprättar interna regelverksmodeller för att säkerställa god intern styrning och kontroll.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Mål för verksamheten inom fastighetssektorn är att fortsätta förvärv av kassaflödesfastigheter till bra ingångsvärden i attraktiva lägen samt att än mer effektivisera nuvarande fastighetsbestånd genom aktiva förvaltningsinsatser. Inom bostadsutvecklingen är målet att ta våra planprojekt vidare i utvecklingen för att nå färdiga bostadsbyggrätter.

Mål för verksamheten inom finans är fortsätt utvecklingsarbete för att vara Sveriges ledande finansbolag som genom engagemang, kompetens och ett personligt bemötande är det självklara valet för såväl kunder som medarbetare.

Mål för verksamheten inom bemanning är att fortsätta arbetet med den digitala utvecklingen och att effektivisera våra interna processer för att höja leveransen och upprätthålla kvalitet när vi växer.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047335

FLERÅRSÖVERSIKT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET		
Belopp i tkr	***2021***	***2020***	***2021***	***2020***	***2019***
Nettoomsättning	379 995	325 505	0	0	0
Resultat efter fin. poster	-24 065	-58 290	2 655	-526	35 570
Balansomslutning	2 050 297	1476 527	65 324	64 633	64 512
Belåningsgrad (%)	68%	57%	42%	46%	44%
Soliditet (%)	32%	43%	58%	54%	56%
Medeltal anställda	172	149	0	0	0

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel per 2021-12-31, 32 048 845 sek disponeras enligt nedan.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	35 047 717
Årets resultat	- 2 999 872
Totalt	32 048 845

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	10 000 000
I ny räkning överföres	22 048 845
Totalt	32 048 845

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2021 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på moderföretaget och koncernens egna kapital, samt hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser.

För förändringar i eget kapital under räkenskapsåret hänvisas till Koncernen och Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.

I övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med noter.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047 36

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	*2021-01-01 2021-12-31*	*2020-01-01 2020-12-31*
Nettoomsättning	3	379 995	325 505
Övriga rörelseintäkter	4	6 161	5 310
Kostnader projekt och exploateringsfastigheter		0	-71 271
Centraladministration	5,6,7,8,11	-389 238	-313 285
Driftskostnader		-6 853	-10 760
Resultat från andelar i intresseföretag	19	- 287	8 071
Rörelseresultat		**-10 222**	**-56 430**
Finansiella intäkter	9	1 727	8 980
Finansiella kostnader	10	-15 570	-10 841
Värdeförändringar i aktier värderade till verkligt värde över resultaträkningen	20,23	- 5 655	0
Resultat efter finansiella poster		**-29 720**	**-58 290**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17	20 056	1 107
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17	43 413	31 302
Resultat före skatt		**33 749**	**-25 881**
Aktuell Skatt	12	-3 641	-1 084
Uppskjuten skatt	12	-5 672	-6 737
Årets resultat		**24 436**	**-33 702**
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		**12 307**	**-37 091**
Innehav utan bestämmande inflytande		**12 129**	**3 389**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	*2021-01-01 2021-12-31*	*2020-01-01 2020-12-31*
Årets resultat	**29 926**	**-33 702**
Övrigt totalresultat för året	0	0
Summa totalresultat för året	**29 826**	**-33 702**
Hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	12 307	-37 091
Innehav utan bestämmande inflytande	12 129	3 389

Penneo dokumentnyckel: 4OAZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047377

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Not	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingsutgifter	13	11 997	8 993
Förvärvade kundavtal	14	631	0
Goodwill	15	38 315	38 315
		50 944	**47 308**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	360 000	375 298
Inventarier, verktyg och installationer	18	989	579
Tillgångar med nyttjanderätt	16	14 882	0
		373 121	**375 878**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	29 615	29 074
Ägarintressen i övriga företag	20	8 845	14 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21,25	36 047	20 840
Uppskjutna skattefordringar		0	475
Andra långfristiga fordringar	22,25	635 801	301 406
		710 308	**366 295**
Summa anläggningstillgångar		**1 137 122**	**789 481**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	26	76 641	9 986
		76 641	**9 986**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	25	43 658	43 056
Aktuella skattefordringar		8 506	1 239
Övriga fordringar	23,25	560 140	124 095
Pågående arbeten		1 080	1 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25,28	29 810	35 102
		643 192	**204 622**
Likvida medel	31	187 686	472 438
Summa omsättningstillgångar		**907 519**	**687 046**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 044 642**	**1 476 527**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ONS2M

20221208047 38

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr		*2021-12-31*	*2020-12-31*
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Balanserat vinst inklusive årets resultat		511 714	499 311
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		*511 764*	*499 311*
Innehav utan bestämmande inflytande		*147 635*	*128 906*
Summa eget kapital		**659 399**	**628 267**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,29	131 486	73 699
Övriga skulder	24,29	301 085	168 224
Leasingskulder	8,29	7 880	0
Uppskjutna skatteskulder	12	12 552	6 991
Summa långfristiga skulder		**453 003**	**248 914**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,29	20 440	88 000
Leasingskulder	8,29	7 398	0
Leverantörsskulder	25	28 278	9 335
Skatteskulder		8 840	0
Övriga skulder	24,25,29	826 113	458 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,32	41 171	43 270
Summa kortfristiga skulder		**932 240**	**599 346**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 044 642**	**1 476 527**

Penneo dokumentnyckel: 4OAZE-PTDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1W-ON5ZM

20221208047 39

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50**	**0**	**536 240**	**58 908**	**595 198**
Årets resultat			-37 091	3 389	-33 702
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-30 362	-30 362
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande:					
Tillskott under året				90 053	90 053
Förs till minoritet			-52	6 892	-32 798
Övriga transaktioner			214	17	240
Utgående eget kapital 2020-12-31	**50**	**0**	**499 311**	**128 906**	**628 267**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50**	**0**	**499 311**	**128 906**	**628 267**
Årets resultat			12 307	12 129	24 436
Tillskott under året			4 941		4 941
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande:					
Kvittningsemission				7 499	7 499
Tillskott under året				981	981
Utdelning				-25 323	-25 323
Förvärv av verksamheter			50	22 417	22 417
Övriga transaktioner			- 4 895	-1 026	- 3 869
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**0**	**511 714**	**147 635**	**659 339**

Aktiekapital, Övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel är hänförligt till moderföretagets aktieägare

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGWN-E4H1M-ON52M

20221208047 40

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	*2021-01-01* *2021-12-31*	*2020-01-01* *2020-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10 222	-56 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	14 394	21 967
Erhållen ränta		1 735	1 476
Betald ränta		-9 290	-10 753
Betald skatt		-3 669	-2 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**- 7 052**	**-46 005**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter/Övrigt varulager		9 756	55 858
Minskning(+)/ökning(-) utlåning till allmänheten		-663 425	-147 639
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-29 534	2 388
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		4 209	-6 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-678 995**	**-141 841**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar	13	- 5 858	-607
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	17	- 41 830	-34 970
Förvärv av dotterbolag	17,29	- 80 445	-136 389
Avyttring av dotterbolag	17	60 239	0
Förvärv av obligationer och andra räntebärande värdepapper	21	-124 837	-16 276
Avyttring av obligationer och andra räntebärande värdepapper	21	103 562	0
Investering i långsiktig fordran		-5 267	0
Investering i intresseföretag	19	- 6 767	-2 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-101 203**	**-191 042**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna lån från kreditinstitut	34	137 102	165 704
Amortering av lån från kreditinstitut	34	-90 124	-129 800
Erhållna aktieägartillskott		4 941	89 399
Övrig upplåning*		481 684	503 920
Förvärv av aktier i innehav utan bestämmande inflytande			0
Utbetald utdelning till minoritet		-25 323	-30 362
Årets amortering leasingskuld		- 5 783	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**502 497**	**598 861**
Årets kassaflöde		**-284 753**	**265 978**
Likvida medel vid årets början		472 438	206 460
Likvida medel vid årets slut	31	**187 686**	**472 438**

*) Upplåning från allmänheten nettoredovisas i kassaflödet till följd av korta tidsintervaller i dagliga flöden.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047 41

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	*2021-01-01* *2021-12-31*	*2020-01-01* *2020-12-31*
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-1	-1
Summa rörelsens kostnader		*-1*	*-1*
Rörelseresultat		**-1**	**-1**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 060	0
Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i		- 5 655	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	121	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-526	-647
Summa finansiella poster		*- 2 999*	*-525*
Resultat efter finansiella poster		**- 3 000**	**-526**
Resultat före skatt		**- 3 000**	**-526**
Skatt på årets resultat	12	0	0
Årets resultat		**- 3 000**	**-526**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2021-01-01 *2021-12-31*	*2020-01-01* *2020-12-31*
Årets resultat	- 3 000	-526
Övrigt totalresultat för året	0	0
Summa totalresultat för året	**- 3 000**	**-526**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-ZTIU2-ELGMN-F4H1M-ON52M

20221208047 42

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Belopp i tkr	Not	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	38	48 383	48 383
Ägarintresse i övriga företag	20	8 845	14 500
		57 228	**62 883**
Summa anläggningstillgångar		**57 228**	**62 883**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 029	1 029
Övriga fordringar		0	40
Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader	28	368	246
		1 397	**1 315**
Kassa och Bank	31	1 044	435
Summa omsättningstillgångar		**2 441**	**1 750**
SUMMA TILLGÅNGAR		**59 669**	**64 633**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i tkr	Not	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Eget kapital	30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		35 048	35 574
Årets resultat		- 3 000	-526
		32 048	35 048
Summa eget kapital		**32 098**	**35 098**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		19 804	21 976
		19 804	**21 976**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 672	0
Övriga skulder		2 066	6 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	2 029	1 503
Summa kortfristiga skulder		**7 767**	**7 560**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**59 669**	**64 633**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z11U2-ELGMN-E4H1M-ON5ZM

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50**	**35 574**	**35 624**
Årets resultat		-526	-526
Utgående Eget kapital 2020-12-31	**50**	**35 048**	**35 098**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50**	**35 048**	**35 098**
Årets resultat		- 3 000	- 3 000
Utgående Eget kapital 2021-12-31	**50**	**32 048**	**32 098**

20221208047 43

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IUZ-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208044744

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	*2021-01-01 2021-12-31*	*2020-01-01 2020-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-1**	**-1**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		0	0
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-3 950	-5 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 951**	**-5 001**
Investeringsverksamheten			
Utdelning från koncernföretag		3 060	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**3 060**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna koncernlån		1 500	5 000
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 500**	**5 000**
Årets kassaflöde		**609**	**-1**
Likvida medel vid årets början		435	435
Likvida medel vid årets slut	31	**1 044**	**435**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047 45

NOTER

1 REDOVISNINGSPRINCIPER, ALLMÄN INFORMATION

1.1 ALLMÄN INFORMATION

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Serafim Holding AB (559105-6048) och dess dotterbolag. Koncernen investerar i bolag med verksamhet i branscherna fastigheter, finans och vårdbemanning och drivs genom följande bolag.

Serafim Fastigheter AB som driver sin verksamhet i två affärsben, fastighetsförvaltning och bostäder.

Serafim Finans AB, ett kreditmarknadsbolag med tillstånd från Finansinspektionen. Bolaget erbjuder finansiella lösningar och tryggt sparande till företag och konsumenter.

Medlink Nordic AB bemannar regioner, kommuner och privata vårdgivare med läkare och sjuksköterskor och andra specialiteter inom vården

Koncernen har sitt säte i Stockholm och Serafim Holding har sin adress på Kungsgatan 12–14, 111 35 Stockholm. Koncernredovisning upprättas för första gången 2021.

1.2 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsprinciper för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och dess tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Vid upprättande av rapporter enligt IFRS krävs användning av uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna är upprättade med antagandet om koncernen och dess underliggande bolags fortsatta drift. De områden som innefattar en hög grad av bedömning eller där antaganden och uppskattningar är väsentliga för koncernredovisningen redovisas i not 2.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. Avvikelser redogörs i punkt *1.25 Moderbolagets redovisningsprinciper.*

Detta är den första finansiella rapport som upprättats för koncernen. Samtliga relevanta standarder som gäller från och med 1 januari 2021 eller tidigare har tillämpats vid upprättande av Serafim Holding-koncernens koncernredovisning.

Nya och uppdaterade IFRS som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2021 och senare

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2021. Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-ZIUZ2-ELGMN-54H1M-ON52M

1.3 RAPPORTERINGSVALUTA

Rapporteringsvalutan för koncernen samt moderbolaget är svenska kronor (SEK), vilket är dess funktionella valuta. Beloppen anges i tusentals SEK (tkr) om inget annat anges.

Verksamheten inom koncernen är främst belägen i Sverige varvid omfattningen av transaktioner i annan valuta än SEK är mycket begränsad.

20221208047 46

1.3.1 Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner som görs i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt den valutakurs som gäller på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till svenska kronor med de valutakurser som gäller på balansdagen. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser för icke-monetära finansiella tillgångar och skulder som klassificeras som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet, redovisas som en del av vinster och förluster för verkligt värde.

1.4 KONCERNREDOVISNING

1.4.1 DOTTERFÖRETAG

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Serafim Holding AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger om bolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger. Koncernens sammansättning framgår av not 38.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden för redovisning av koncernens förvärv vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagets eget kapital som tillkommit efter förvärvet. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1W-ON52M

1.4.2 INTRESSEFÖRETAG

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang. Intresseföretag 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 intresseföretag efter förvärvstidpunkten. Vid beräkning av resultat- och kapitalandel från intresseföretag där intresseföretaget har dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande, beräknas andelen baserat på det resultat respektive eget kapital som är hänförligt till moderföretagets aktieägare i koncernredovisningen för intresseföretaget. Om koncernens andel av förluster i ett intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag redovisar inte koncernen inga ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å intresseföretagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intresseföretag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultaträkningen.
Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde.

1.4.3 TILLGÅNGSFÖRVÄRV KONTRA RÖRELSEFÖRVÄRV

Förvärv av fastigheter kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För årets samtliga transaktioner, vilka samtliga har skett i dotter i Serafim Fastigheter, har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

20221208047747

1.4.3.1 TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av t.ex. förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen vid förvärvstidpunkten. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten (d.v.s. i de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där de förvärvade företaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet). En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde (d.v.s. anskaffningsutgiften inkluderat direkt hänförbara utgifter samt eventuell avdragen rabatt för uppskjuten skatt). Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

1.4.3.2 RÖRELSEFÖRVÄRV

Förvärvsmetoden ska användas för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar. För Serafim innebär IFRS 3 att det verkliga värdet på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella innehav utan bestämmande inflyttande i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag ska i förekommande fall ändras för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

Inga rörelseförvärv har gjorts under året.

1.4.4 TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Koncernen tillämpar principen att redovisa transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

1.5 FINANSIELLA INSTRUMENT

Poster som är finansiella instrument för koncernen framgår av not 25. Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.
Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och härför avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1OJF-ZIIU2-ELGWN-E4H1M-ON52M

20221208047 48

1.5.1 KLASSIFICERING OCH VÄRDERING FINANSIELLA TILLGÅNGAR

De kategorier som är tillämpliga för Serafims finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet. De poster som värderas till verkligt värde via resultatet är vid utgången av räkenskapsåret posten ägarintresse i övriga företag samt viss del korta placeringar vilka ingår i likvida medel. En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Serafims finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Andra långfristiga värdepappersinnehav är redovisade till verkligt värde.

1.5.2 KLASSIFICERING OCH VÄRDERING FINANSIELLA SKULDER

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat för vilket säkringsredovisning inte tillämpas eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst koncernens räntebärandeskulder ingår i denna kategori.

Koncernen har inga finansiella skulder som redovisas till verkligt värde.

1.5.3 DERIVATINSTRUMENT

Koncernen använder inte derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Säkringsredovisning tillämpas inte.

1.5.4 NEDSKRIVNING

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Koncernen har valt att tillämpa förenklingsmetoden enligt IFRS 9 avseende kundfordringar. Detta innebär att koncernen för sina kundfordringar har tagit sin utgångspunkt i historiska kreditförluster och justerat med framåtblickande skattningar.
Den förenklade metoden används generellt av koncernen, utom när det gäller Serafim Finans bedömning av nedskrivningsbehov. För hantering av nedskrivningar i Serafim Finans, se avsnittet nedan " Kreditförluster Serafim Finans".

En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Koncernen har under senare år haft endast oväsentliga kundförluster.

1.5.5 MODIFIERINGAR

När ett lån i koncernen modifieras men inte tas bort från balansräkningen görs fortsättningsvis en bedömning av väsentliga ökningar i kreditrisken jämfört med den ursprungliga kreditrisken i nedskrivningssyfte. Modifieringar resulterar inte automatiskt i en minskning av kreditrisken och alla indikatorer kommer att fortsätta bedömas. Vidare kommer en modifieringsvinst eller -förlust redovisas i resultaträkningen. När ett lån modifieras och tas bort från balansräkningen anses datumet då modifieringen gjordes vara det första redovisningstillfället för det nya lånet i syfte att bedöma nedskrivningsbehov, inklusive bedömningen av väsentliga ökningar i kreditrisk.

1.5.6 KREDITFÖRLUSTER SERAFIM FINANS

1.5.6.1 REDOVISNING AV KREDITFÖRLUSTER

Kreditförluster i Serafim Finans utgörs av förväntade kreditförluster, konstaterade kreditförluster, återvinningar på kreditförluster som tidigare redovisats som konstaterade samt återföring av ej längre erforderliga förväntade kreditförluster. Konstaterade kreditförluster kan avse hela eller delar av fordringar då det inte finns någon realistisk möjlighet till återvinning. En konstaterad kreditförlust redovisas som en bortskrivning av det bruttoredovisade värdet samt återläggning av den del av reserven för förväntade kreditförluster som avser bortskrivet lån eller del av lån. Återvinningar består av inbetalningar på lån som tidigare redovisats som konstaterade kreditförluster. Återföringar av förväntade kreditförluster sker då ett nedskrivningsbehov inte längre anses föreligga.

Penneo dokumentnyckel: 4OAZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047 49

1.5.6.2 VÄRDERING AV FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

Förväntade kreditförluster i Serafim Finans beräknas för varje individuell kreditexponering som den diskonterade produkten av sannolikheten för fallissemang (PD), exponering vid fallissemang (EAD) och förlust givet fallissemang (LGD). PD motsvarar sannolikheten för att en exponering kommer att fallera under en tolv månaders horisont för exponeringar i steg 1 eller under finansiella tillgångens förväntade återstående löptid för exponeringar i steg 2 och steg 3. EAD motsvarar en förväntad kreditexponering vid fallissemangstidpunkten efter att hänsyn tagits till förväntan om återbetalningar samt pålagda räntor och avgifter. LGD motsvarar den förväntade förlusten på en fallerad kreditexponering med hänsyn tagen till förväntade betalningar efter datumet för fallissemang.

1.5.6.3 KREDITFÖRSÄMRADE LÅN

För kreditförsämrade exponeringar i Serafim Finans redovisas en förlustreserv för den återstående löptiden när en eller flera händelser som har en negativ inverkan på de förväntade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången har inträffat. En exponering anses vara kreditförsämrad när exponeringen har obetalda belopp som är förfallna med mer än 90 dagar. Om en exponering som ansetts vara kreditförsämrad inte längre är det, sker en återföring antingen till steg 2, om exponeringen fortsatt kan anses ha haft en betydande ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, eller till steg 1.

1.5.6.4 PRESENTATION AV KREDITFÖRLUSTER

För finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde presenteras reserveringar för kreditförluster i balansräkningen som en minskning av redovisat bruttovärde för tillgången, för att erhålla redovisat nettovärde. I resultaträkningen presenteras förändringar i reserveringar för kreditförluster och bortskrivningar som centraladministration. Återbetalningar av bortskrivningar liksom återvinningar av reserveringar redovisas som minskning av centraladministration.

1.6 LEASING

1.6.1 KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Ett kontrakt avseende nyttjanderätt tas upp som en tillgång och en motsvarande skuld, från det datum då den leasade tillgången är tillgänglig för koncernen. En leasingbetalning delas upp mellan amortering av skuld och räntekostnad.

Räntekostnaden för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden. Tillgångar med nyttjanderätt skrivs av planenligt över leasingkontraktets längd, eller om äganderätten överförs i slutet av leasingperioden, över den kortare av tillgångens ekonomiska livslängd och leasingkontraktets längd.

Tillgångar och skulder hänförliga till leasing värderas initialt till verkligt värde.

Leasingskulden inkluderar nuvärdet av följande betalningar:
- Löpande fasta betalningar
- Rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris
- Köpoption om det är rimligt säkert att denna möjlighet kommer att utnyttjas
- Belopp som är förväntade att betalas ut enligt ett åtagande om restvärdesgaranti

Framtida betalningar är diskonterade till nuvärde med kontraktets implicita ränta, eller då denna inte enkelt kan fastställas, koncernens marginella låneränta för en motsvarande tillgång med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde och omfattar följande:
- Den summa leasingskulden ursprungligen värderats till
- Leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatum för kontraktet, ex första förhöjd avgift
- Direkta kostnader och återställningskostnader

Den efterföljande värderingen av nyttjanderättstillgången följer vad som anges i avsnitt 1.9 Materiella anläggningstillgångar.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047S0

1.6.2 TILLÄMPNING AV PRAKTISKA UNDANTAG

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Betalningar hänförliga till korttidskontrakt eller för kontrakt av mindre värde kostnadsförs löpande i resultaträkningen. Korttidskontrakt avser kontrakt med en leasingperiod om högst 12 månader. Mindre värde är av ledningen bedömt som de fall där värdet för en leasad tillgång, när den är ny understiger 50 000 SEK.

1.6.3 KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut fastigheter och lokaler till sina kunder via leasingavtal. Dessa avtal klassificeras antingen som operationella eller finansiella leasingavtal i enlighet med IFRS 16.

Innebörden av ett operationellt leasingavtal är att koncernen bibehåller de risker och förmåner som är förknippande med ägandet av tillgången. Vid ett finansiellt leasingavtal har koncernens kund övertagit de förmåner och risker som är förknippade med ägandet eller nyttjanderätten och det likställs då med ett avbetalningsköp.

I de fall bedömning skett att leasingavtalet är ett s.k. operationellt leasingavtal bibehåller koncernen den uthyrda tillgången i balansräkningen. Se avsnitt 1.22 om Intäktsredovisning för en beskrivning av koncernens intäkter kopplade till operationella leasingavtal vilket avser hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter.

I de fall avtalet bedömts utgöra ett finansiellt leasingavtal tas den materiella anläggningstillgången eller nyttjanderättstillgången bort från balansräkningen vid inledningsdatum av kontraktet. En lång- respektive kortfristig finansiell fordran redovisas vid ingången av avtalet mot kund och en motsvarande intäkt redovisas. I takt med att inbetalningar sker från kund redovisas en amortering av fordran. Ränteintäkten för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden.

Fordran redovisas inledningsvis till ett belopp som motsvarar nettoinvesteringen i leasingavtalet. Nettoinvesteringen utgörs av alla framtida betalningar av fasta avgifter och rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris, diskonterade till nuvärde med kontraktets implicita ränta.

Bedömning är att koncernen per balansdagen inte har några finansiella leasingavtal som leasegivare.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PDJF-Z1IU2-ELGMN-E4HTM-ON52M

1.7 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar med bestämbara nyttjandeperioder som förvärvats separat eller upparbetats internt, redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsår, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

1.7.1 GOODWILL

Goodwill som uppkommer vid företagsförvärv hänförs till de kassagenererande enheter som drar nytta av förvärvet. Nyttjandeperioden är obestämbar. Ingen avskrivning sker.

1.7.2 BALANSERADE UTVECKLINGSUTGIFTER

Balanserade utvecklingsutgifter redovisas när följande kriterier är uppfyllda:

- det finns en identifierbar tillgång,
- företaget har kontroll över tillgången och det är sannolikt att de förväntade framtida ekonomiska fördelar som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla företaget,
- tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, och det finns erforderliga och adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella tillgången.
- Anskaffningsvärdet av immateriella tillgångar består av direkt hänförbara utgifter såsom utgifter för anställda och material. Övriga utvecklingskostnader, som inte uppfyller dessa kriterier, kostnadsförs när de uppstår.
- Utvecklingskostnader som tidigare kostnadsförts redovisas inte som tillgång i efterföljande period. Utvecklingskostnader som redovisas som immateriell tillgång skrivs av under sin bedömda nyttjandeperiod, när tillgången kan användas. Avskrivning sker linjärt över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod som bedöms vara 5 år. Nyttjandeperioden omprövas årligen.

20221208047S1

1.8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är våra hyresfastigheter som innehas för egen förvaltning. Förvaltningsfastigheter, vilka initialt värderas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde och fastställs genom en intern värderingsmodell. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam. Modellen bygger på en värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet. Detta innebär att marknadens direktavkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Avdrag från beräknat avkastningsvärde görs för bedömt framtida investeringsbehov. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad.

Som underlag för bedömningen av fastigheternas värde beaktas bland annat:

i. Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad
ii. Bedömning av fastigheterna specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge
iii. Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling
iv. Analys av befintliga hyresgäster
v. Förutsättningarna på kreditmarknaderna
vi. Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad och effekter av kontrakterade försäljningar. Verkligt värde för nyproduktion av hyresrätter fastställs som anskaffningsvärdet med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkt i relation till byggnationens färdigställandegrad, vilken i sin tur baseras på nedlagda kostnader. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering.

Koncernens bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3 (se nedan not 23 om finansiella tillgångar och skulder vilket beskriver värderingsnivåerna och innebörden av dessa). Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde. Verkliga värden som hänförs till nivå 3 avseende mark och byggrätter har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriser på jämförbara byggnader i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då risker och förmåner övergått till köparen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

Serafim Fastigheter-koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som utgör en exploateringsfastighet eller ett bostadsrättsprojekt. Dessa redovisas i stället i balansräkningen som Exploateringsfastigheter.

Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen. Tillkommande utgifter aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram till dess att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4HIM-ON5ZM

1.9 INVENTARIER

Materiella tillgångar redovisas när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget, samt när tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivning enligt plan sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod som varierar från 3–5 år. Inventarier har en nyttjandeperiod på 5 år. Tillgångar med nyttjanderätt skrivs av planenligt över leasingkontraktets längd, eller om äganderätten överförs i slutet av leasingperioden, över den kortare av tillgångens ekonomiska livslängd och leasingkontraktets längd.

20221208047S2

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

1.10 NEDSKRIVNING AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vissa tillgångar såsom immateriella och materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter) omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36 Nedskrivningar. Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod och immateriella tillgångar där avskrivning ännu inte har påbörjats, prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov samt när indikation på nedskrivning föreligger. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. En redovisad nedskrivning av goodwill får dock inte återförs i en senare period.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

1.11 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl kommersiella ytor, hyresrätter och bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader, för av Serafim färdigutvecklade fastigheter, innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/hyresrätter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då tillträde har skett.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

1.12 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är finansiella instrument som ska betalas av kund för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om förfallodatumet är inom 12 månader klassificeras de som omsättningstillgångar, och om längre än 12 månader fram i tiden som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i resultaträkningen i funktionen Driftskostnader.

Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

1.13 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

20221208047S3

1.14 AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som aktiekapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

1.15 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder är finansiella instrument vilka avser förpliktelser att betala för varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om förfallodatumet är inom 12 månader klassificeras de som kortfristiga skulder, respektive långfristiga skulder om förfallodatumet är senare än 12 månader bort i tiden.

Leverantörsskulder redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minus eventuella reserveringar för värdeminskning.

1.16 AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare inträffad händelse där det är troligt att ett utflöde av resurser kommer behövas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Avsättningar värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

1.17 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

1.18 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

1.18.1 KORTFRISTIGA ERSÄTTNINGAR

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

1.18.2 PENSIONSKOSTNADER

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till en separat juridisk enhet och har inte någon rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Avgifterna redovisas som personalkostnader under den period när de anställda utför de tjänster som avgiften avser. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen till godo.

1.18.3 ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNING

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

1.18.4 VINSTANDELS- OCH BONUSPLANER

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus och vinstandelar baserat på en formel som beaktar den vinst som kan hänföras till moderföretagets aktieägare efter vissa justeringar. Koncernen redovisar en avsättning när det finns en legal förpliktelse eller in informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047S4

1.19 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 det land där koncernens bolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter, det vill säga Sverige. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Avsättning för uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värde i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. 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.

Per balansdagen 2020-12-31 var skattesatsen: 20,6%

Per balansdagen 2021-12-31 var de beslutade skattesatserna:

- Räkenskapsår som inleds 2022-01-01: 20,6%

Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt.

I Serafim Holding koncernen finns huvudsakligen en post där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt:

- Förvaltningsfastigheter

Uppskjuten skatteskuld består främst av temporära skillnader mellan fastigheterna redovisade värde och deras skattemässiga värde – men även den uppskjutna skatten på obeskattade reserver.

Uppskjuten skattefordran avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att den kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar.

Vid förändringar i redovisade värden och skattemässiga värden avseende ovan specificerade poster förändras således även den uppskjutna skatteskulder respektive uppskjutna skattefordran. Förändringen i värde redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om det är samma motpart (Skattemyndigheten i Sverige), det finns en legal rätt att kvitta fordran mot skuld samt om avsikten finns att kvitta skattefordran och skatteskuld. I noterna är de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna bruttoredovisade.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P7DJF-Z7IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

1.20 UPPLÅNING

Upplåning (upplåning från kreditinstitut och övrig långfristig upplåning) redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Lånekostnader (räntekostnader och transaktionskostnader) redovisas i resultaträkningen enligt effektivräntemetoden.

1.21 UTDELNINGAR

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

20221208047555

1.22 INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter redovisas till ett belopp som avspeglar förväntad ersättning företaget har rätt till för överlåtande av fastigheter och/eller tjänster till kunder när kontrollen har överförts till kunden. Hänförligt till dotterbolagens olika verksamheter består koncernens intäkter främst av hyresintäkter, intäkter vid fastighetsförsäljning, ränteintäkter, provisionsintäkter och intäkter från tjänsteuppdrag.

1.22.1 HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna redovisas i den perioden som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IFRS 16 leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och serviceintäkter görs. De åtaganden som Serafim ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med exempelvis el och vatten är en integrerad del av hyran i och med att hyresgästen inte kan påverka valet av leverantör. Den service som tillhandahålls till hyresgästen har bedömts utgöra en integrerad del av hyran och är i förhållande till totala intäkter begränsade. Mot bakgrund av detta redovisas all ersättning som hyra.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyresavtalen medger en reducerad hyra som motsvaras av en högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktsperioden.

1.22.2 INTÄKTER VID FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastighetens verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen. Intäkterna redovisas som övriga rörelseintäkter då försäljningarna avser en ej återkommande intäkt.

1.22.3 INTÄKTER UPPDRAGSAVTAL

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning samt förvaltning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter. Projektledningen omfattar utveckling av fastigheten mot ett fördefinierat mål avseende driftöverskott samt värdeutveckling på fastigheten. Ersättning erhålls kontinuerligt över projektens löptid. Förvaltning omfattar teknisk och administrativ förvaltning av fastigheterna. Intäkterna redovisas som övrig rörelseintäkt.

1.22.4 INTÄKTER FRÅN FÖRSÄLJNING EXPLOATERINGSFASTIGHETER

En del av koncernens intäkter kommer från försäljning av mark till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Intäkterna redovisas som intäkter exploiteringsfastigheter. Intäkten redovisas när kunden får kontroll över marken.

1.22.5 RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNDER

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas och redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter och räntekostnader inkluderar i förekommande fall periodiserade belopp av erhållna avgifter som medräknas i effektivräntan (främst uppläggningsavgifter vid utgivande av lån), transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran/skulden och det belopp som regleras vid förfall. Ränteintäkter redovisas på basis av tillgångarnas nettoredovisade värde i steg 3 och på bruttoredovisat värde (exklusive förlustreserv) för tillgångar i steg 1 och steg 2.

1.22.6 PROVISIONSINTÄKTER

Provisionsintäkter intäktsredovisas när prestationsåtagandet är uppfyllt, vilket sker löpande över tiden. Provisionsintäkter består främst av utlåningsprovisioner för förmedlade krediter, avgifter erhållna för utförda tjänster relaterade till utlåning samt avgifter erhållna för förvaltning av kunders fordringar. Uppläggningsavgifter anses utgöra en integrerad del av effektivräntan och redovisas under ränteintäkter i enlighet med IFRS9.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1U2-ELGMN-E4H1M-ON5ZM

20221208047S6

1.22.7 INTÄKTER FRÅN TJÄNSTEUPPDRAG

Tjänsteuppdrag på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs.

1.22.8 UTDELNINGSINTÄKTER

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

1.23 DRIFT- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

1.23.1 CENTRALADMINISTRATION

Centraladministrationskostnader omfattar övriga externa kostnader, provisionskostnader, kostnader för underkonsulter och personalkostnader inklusive löner och provisioner, pensionskostnader, arbetsgivaravgifter och andra sociala avgifter. Under provisionskostnader redovisas kostnader för mottagna tjänster i den mån de inte är att betrakta som ränta. Centraladministrationskostnader innefattar även nedskrivningar och avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar samt kreditförluster relaterat till inlåning från allmänheten, se vidare not 5.

1.23.2 DRIFTSKOSTNADER

Serafim Fastigheter-koncernens driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, reparationer, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser. En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

1.24 KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden, utlåning till kreditinstitut och i förekommande fall andra likvida investeringar med en förfallotid på 3 månader eller mindre från anskaffningstidpunkten och som är utsatta för obetydlig värdefluktuation.

1.25 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Årsredovisningen för moderbolaget är upprättat i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder samt av IFRIC utgivna uttalanden. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderföretaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

Moderbolaget tillämpar undantaget i IFRS 9 att inte värdera finansiella instrument till verkligt värde. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Nedskrivningsprövning av andelar i dotterföretag görs årligen.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-F4H1M-ON52M

20221208047 57

2 KRITISKA BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Upprättande av redovisning kräver att ledningen uppskattar och gör bedömningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av intäkter, kostnader, tillgångar och skulder som presenteras i redovisningen. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

2.1 VÄRDERING AV FASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Väsentliga antaganden är Avkastningskrav, Kalkylränta, Inflation, Vakansgrad samt vilken prognosperiod som används.

För mer information kring förvaltningsfastigheterna hänvisas till not 17.

2.2 KÄNSLIGHETSANALYS

Koncernen har ca 360 mkr i bokfört värde på förvaltningsfastigheterna. En förändring av marknadsvärdet om +/- 1 % har en effekt om 1,45 mkr på resultatet efter finansnetto.

2.3 LÅNEFORDRINGAR

För information kring de väsentliga uppskattningar och bedömningar som görs vid värdering av lånefordringar hänvisas till not 1.5 Finansiella instrument.

2.4 FÖRVÄNTADE KREDITFÖRLUSTER

För information hänförliga till metod för beräkning av reserv för förväntade kreditförluster se siffror i tabell 31.5.2 Känslighetsanalys, not 11 Kreditförluster.

2.5 GOODWILL

För information kring bedömningar kopplade till Goodwill se not 15 Goodwill och nedskrivningsprövning.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PTDJF-Z1IU2-ELGMN-E4HTM-ON5ZM

20221208047S8

3 NETTOOMSÄTTNING, FÖRDELNING AV INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Intäkter exploateringsfastigheter*	0	76 578	0	0
Tjänsteuppdrag	264 365	191 591	0	0
Ränteintäkter från utlåning till allmänheten	62 818	38 798	0	0
Provisionsintäkter	26 119	2 105	0	0
Hyresintäkter	26 666	16 055	0	0
Övrigt	27	377	0	0
Summa	**379 995**	**325 505**	**0**	**0**

*) Intäkter exploateringsfastigheter avser i allt väsentligt resultat från försäljningen av fastigheter genom bolag samt bostadsprojekt som uppstått genom försäljning av mark.

4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Övriga rörelseintäkter	3 783	2 522	121	121
Intäkter från uppdragsavtal	2 169	2 547	0	0
Resultat vid avyttring av koncernföretag	209	241	0	0
Summa	**6 161**	**5 310**	**121**	**121**

5 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Centraladministration	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Övriga externa kostnader	-48 121	-54 190	-1	-1
Provisionskostnader	-27 461	-5 449		
Personalkostnader	-174 539	-158 531	0	0
Kostnader underkonsulter	-125 832	-85 079	0	0
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 222	-2 343	0	0
Avskrivningar på nyttjanderättstillgång	-5 986	0	0	0
Kreditförluster relaterat till inlåning från allmänheten	-2 761	-7 693	0	0
Resultat vid avyttring av koncernföretag	-2 316	0	0	0
Summa	**-389 238**	**-313 285**	**-1**	**-1**

	KONCERNEN		MODERBOALGET	
Driftskostnader	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Direkta kostnader för fastighetsdrift	-6 853	-10 760	0	0
Summa	**-6 853**	**-10 760**	**0**	0

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047S9

6 ANTAL ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Medelantalet anställda	***2021***	***2020***	***2021***	***2020***
Antalet anställda	172	149	0	0
Varav män	59	54	0	0

Företagsledningen, moderbolaget	Kvinnor	Män
Styrelsen	1	1
VD och övriga företagsledningen	0	0

	KONCERNEN	
Personalkostnader	***2021***	***2020***
Löner och ersättningar	126 968	115 965
Sociala avgifter	42 442	33 978
Pensioner	6 715	5 179
Totalt	**176 125**	**155 122**

Varav styrelseledamöter samt VD		
Löner och ersättningar	9 865	8 092
Sociala avgifter	3 542	2 670
Pensioner	2 100	1 271
Tantiem	0	2 319
Totalt	**15 507**	**14 352**

Moderbolaget saknar anställda. Ingen ersättning utgår till styrelse.

7 UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Arvoden och kostnadsersättningar				
Mazars AB				
Revisionsuppdraget	1 750	2 644	18	31
Skatterådgivning	112	217	0	0
Summa	**1 862**	**2 861**	**18**	**31**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PTDIF-Z7IUZ-ELGMN-E4H1M-ONSZM

20221208047 60

8 LEASING

Koncernen är leasetagare främst genom hyreskontrakt för lokaler. Koncernens nyttjanderättstillgångar består av hyrda lokaler på Kungsgatan 12-14 där hyreskontraktet löper på till 2024-03-31 samt hyrda lokaler på Karlavägen 101 vilken hyrs löpande med 6 månaders uppsägningstid. Koncernen flyttade in i lokalerna på Kungsgatan första kvartalet 2021 och koncernens bedömda marginella låneränta om 1,3% har använts vid diskontering av leasingskulden. Denna nyttjanderättstillgång, som tillträddes 2021, togs upp i 2021 års redovisning.

Hyresavtalet på Karlavägen 101, som hyrs löpande med 6 månaders uppsägningstid, behandlas under 2020 som ett korttidsleasingavtal. Koncernen har nu gjort bedömningen att tre förlängningsoptioner kommer utnyttjas framöver och har tagit upp nyttjanderättstillgången i 2021 års redovisning samt bedömt att den marginella låneräntan är 2,5%.

	Koncernen	
Belopp redovisade i resultaträkningen	***2021***	***2020***
Avskrivningar på nyttjanderättstillgång	-5 985	-2 943
Räntekostnader för leasingskulder	-808	-74
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	0	-4 748
Summa	**-6 793**	**-7 765**

	Koncernen	
Kassaflöde	***2021***	***2020***
Amortering av leasingskulder	-5 784	-2 965
Räntekostnader för leasingskulder	-808	-74
Korttidsleasingavtal samt leasingavtal av lågt värde	-0	-4 748
Summa	**-6 592**	**-7 787**

9 FINANSIELLA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Ränteintäkter övriga	910	1 030	121	121
Realisationsresultat vid försäljningar (tilläggsköpeskilling)	0	7 950	0	0
Övriga finansiella intäkter	817	0	0	0
Summa	**1 727**	**8 980**	**121**	**121**

Samtliga finansiella intäkter för koncernen och moderföretaget avser resultat från finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av posten rearesultat vid försäljningar om 7 950 Tkr 2020.

10 FINANSIELLA KOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Räntekostnader upplåning	-9 214	-7 286	0	0
Räntekostnader övriga	-5 548	-3 555	-526	-647
Räntekostnader leasing	- 808	0	0	0
Summa	**-15 570**	**-10 841**	**-526**	**-647**

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4HTM-ON52M

20221208047761

11 KREDITFÖRLUSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Lån till upplupet anskaffningsvärde, låneåtaganden samt finansiella garantier	***2021***	***2020***	***2021***	***2020***
Förändring kreditförlustreserv steg 1	-2 127	-1 592	0	0
Förändring kreditförlustreserv steg 2	2	48	0	0
Kreditförluster netto ej kreditförsämrad utlåning	**-2 125**	**-1 544**	**0**	**0**
Förändring kreditförlustreserv steg 3	757	638	0	0
Periodens bortskrivning avseende konstaterade förluster	-1 394	-6 786	0	0
Förändring av reserv enligt tidigare redovisningsprinciper	0	0	0	0
Kreditförluster netto, kreditförsämrad utlåning	**-637**	**-6 148**	**0**	**0**
Summa kreditförluster netto	**-2 762**	**-7 692**	**0**	**0**

Kreditförluster enligt tabell ovan ingår i resultaträkningen i posten centraladministration och avser beräknade förluster på tillgångsposterna "Andra långfristiga fordringar" samt " Övriga fordringar" hänförligt till dotterföretaget Serafim Finans. Se not 25 och not 27.

12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Aktuell skatt	-3 641	-1084	0	0
Skatt avseende tidigare år	0	27	0	0
Uppskjuten skatt	- 5 672	-6 764	0	0
Summa	**-9 313**	**-7 821**	**0**	**0**
Teoretisk skatt				
Redovisat resultat före skatt	33 749	-25 881	2 655	-526
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-8 083	5 539	547	-108
Avstämning av redovisad skatt				
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 577	-320	0	0
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	4 513	3 601	630	0
Effekt av ej redovisade avdragsgilla kostnader	0	53	0	0
Effekt av ej värderade underskottsavdrag	-6 569	-16 610	0	0
Effekt av utnyttjade tidigare ej värderade underskottsavdrag	0	-108	-83	-108
Effekt från tidigare år	-1 300	0	0	0
Övriga poster	3 572	24	0	0
Summa	**-9 313**	**-7 822**	**0**	**0**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ONS2M

20221208047 62

Förändringar i uppskjutna skattefordringar och – skulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion:

Koncernens ackumulerade underskottsavdrag:

	2021-12-31	*2020-12-31*
Underskottsavdrag utan förfallotidpunkt	173 540	174 585
Summa underskottsavdrag inom koncernen	**173 540**	**174 585**
Varav redovisade underskottsavdrag	0	0
Summa ej värderade underskott	**173 540**	**174 585**

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Årets förändring av uppskjuten skatteskuld:

Koncernen	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	6 991	543
Årets försäljningar förvaltningsfastigheter	-3 382	
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8 943	6 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**12 552**	**6 991**

KONCERNEN	*2021-01-01* *2021-12-31*	2020-01-01 2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12 663	6 991
Förändring skattesats	-111	0
Summa uppskjutna skatteskulder	**12 552**	**6 991**
Uppskjutna skattefordringar		
Övrigt	0	475
Summa uppskjutna skattefordringar	**0**	**475**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**12 552**	**6 516**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PTDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047763

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

KONCERNEN	*2021-01-01* *2021-12-31*	*2020-01-01* *2020-12-31*
Uppskjutna skatteskulder		
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	12 552	6 992
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	0	0
Summa uppskjutna skatteskulder	**12 552**	**6 991**
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	0	0
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	**0**	**0**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**12 552**	**6 991**

13 BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGSARBETEN OCH LIKNANDE ARBETEN

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	*2020*	*2021*	*2020*
Ingående anskaffningsvärde	10 448	9 703	0	0
Inköp	5 127	745	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 575**	**10 448**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-1 455	0	0	0
Årets avskrivningar	-2 122	-1 455		
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 578**	**-1 455**	**0**	**0**
Redovisat värde	**11 997**	**8 993**	**0**	**0**

Balanserade utgifter avser utvecklingskostnader relaterat till kreditriskmodellen och utvecklingskostnader relaterat till den nya plattformen i den finansiella verksamheten.

14 FÖRVÄRVADE KUNDAVTAL

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	*2020*	*2021*	*2020*
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	0
Inköp	731	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**731**	**0**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-100	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-100**	**0**	**0**	**0**
Redovisat värde	**631**	**0**	**0**	**0**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PTDJF-Z1IU2-ELGMN-E4HTM-ON5ZM

20221208047764

15 GOODWILL OCH NEDSKRIVNINGSPRÖVNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Anskaffningsvärde	38 315	38 315	0	0

Anskaffningsvärdet motsvarar bokfört värde i samband med övergång till IFRS under 2020.

15.1 NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL

Koncernens goodwill är hänförligt till dotterbolaget Medlink enligt tabellen nedan.

Fördelning goodwill per kassagenererande enhet	***2021***	***2020***
Medlink Nordic AB	38 315	38 315
Summa	**38 315**	**38 315**

Återvinningsbart belopp för en kassagenererande enhet fastställs baserat på beräkningar av nyttjandevärde. Dessa beräkningar utgår från uppskattade framtida kassaflöden baserade på finansiell budget och prognos som godkänts av ledning och styrelse och som täcker en fyraårsperiod. Kassaflöden bortom fyraårsperioden extrapoleras med hjälp av bedömd tillväxttakt enligt uppgift nedan. Även vid en justering av diskonteringsräntan med +0,25% eller en justering av EBIT i procent av omsättningen med –0,1% eller tillväxt med –0,2% så uppstår inget nedskrivningsbehov.

Medlink Nordic AB	***2021***	***2020***
EBIT i procent av omsättningen	2,0%	5,4%
Tillväxt	2,0%	2,0%
Diskonteringsränta	12,0%	13,1%

16 TILLGÅNGAR MED NYTTJANDERÄTT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Ingående anskaffningsvärde	5 886	5 886	0	0
Årets anskaffningar	20 868	0		
Försäljningar och utrangeringar	- 5 886	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 868**	**5 886**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-5 886	-2 943	0	0
Försäljningar och utrangeringar	5 886			
Årets avskrivningar	-5 986	-2 943	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 986**	**-5 886**	**0**	**0**
Redovisat värde	**14 882**	**0**	**0**	**0**

Tillgångar med nyttjanderätt avser nyttjanderätt till kontorslokal. Rättigheten skrivs av över kontraktets löptid.

Penneo dokumentnyckel: 4OAZE-P1OJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047 65

17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Ingående redovisat värde	375 298	30 823	0	0
Omklassificering	0	49 414	0	0
Årets fastighetsförvärv genom förvärv av bolag	103 941	0	0	0
Årets fastighetsförvärv	33 240	260 357		
Försäljningar och utrangeringar	-204 015	0	0	0
Årets aktiverade utgifter	8 123	3 402	0	0
Verkligt värde, justering	43 413	31 302	0	0
Utgående redovisat värde	**360 000**	**375 298**	**0**	**0**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter				
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	20 056	1 107	0	0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	43 413	31 302	0	0
Summa värdeförändringar förvaltningsfastigheter	**63 469**	**32 409**	**0**	**0**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter				
Försäljningsintäkt sålda fastigheter	144 500	18 000	0	0
Värde sålda fastigheter	-124 444	-16 893	0	0
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	**20 056**	**1 107**	**0**	**0**

Upplysning om hyresintäkter och direkta kostnader se not 3 och 5.

17.1 TILLÄMPAD VÄRDERINGSMETOD

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell, vilken går ut på att värdet beräknas som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden med tillägg för restvärdet under en kalkylperiod. Diskonteringen sker med en bedömd kalkylränta. Hänsyn tas till befintliga gällande hyreskontrakt, kontraktens villkor, fastigheternas marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader, administrationskostnader samt eventuellt behov av investeringar

Kalkylräntan och avkastningskravet baseras på värderingspersonens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förutsättningar och för jämförbara fastigheter.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke-observerbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin, se not 2 ovan för beskrivning av detta). Den icke observerbara data som påverkar värderingen är diskonteringsräntan. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed inte heller någon överföring av antaganden mellan verkligt värde-nivåerna.

17.2 INDATA I GENOMFÖRDA ANALYSER OCH VÄRDERINGAR

Prognosperioden är satt till 10 år – men anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal. Kalkylerna antar 2 procents inflation. Framtida driftnetto baseras på gällande hyresavtal och antaganden om den framtida aktuella hyresmarknaden.

Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. Därefter, vid marknadsmässiga hyresnivåer, har det antagits att de kan förlängas på oförändrade villkor eller ny-uthyras på liknande villkor.
Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på erfarenheter från likartade fastigheter. Se även not 5 för beskrivning av nuvarande kostnadsnivåer avseende Driftskostnader.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047766

Sammanfattning av väsentliga antaganden:

Direktavkastningskrav vid värdering 2021-12-31 (procent)	LÄGSTA - HÖGSTA	GENOMSNITT
Direktavkastningskrav vid värdering	2,64-6,62	5,18

Värderingsantaganden, gemensamma för samtliga fastigheter	2021-12-31
Inflationsantagande, %	2,0
Kalkylränta för kassaflöde, %	8,3
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,18
Långsiktig vakansgrad, %	1,3
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	114
Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm	1 312

18 INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	*2020*	*2021*	*2020*
Ingående anskaffningsvärde	1 811	1 989	0	0
Inköp	842	0	0	0
Ökning genom rörelseförvärv	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-92	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 653**	**1 897**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-1 272	-1 043	0	0
Ökning genom rörelseförvärv	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-393	-367	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	92	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 664**	**-1 318**	**0**	**0**
Redovisat värde	**989**	**579**	**0**	**0**

19 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

				REDOVISAT VÄRDE	
KONCERNEN	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	*2021*	*2020*
Sundaslottet	556891–6489	Stockholm	50%	25	25
SF Struktur 1 AB	559155–0560	Stockholm	0%	0	6 226
SF Struktur 2 AB	559155–0354	Stockholm	44,5%	15 285	15 323
Västra Häggvik Holding AB	556961–1055	Stockholm	50%	1000	2 500
Stenby Park Holding AB	559270–1139	Stockholm	30%	5 000	5 000
Alléplan Utveckling AB	559331–3603	Stockholm	50%	8 305	0
Summa				**29 615**	**29 074**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047 67

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Ingående anskaffningsvärde	29 074	26 274	0	0
Investeringar	8 305	602	0	0
Omklassificering	-6 226	21 873	0	0
Utdelning	-1500	-27 746	0	0
Försäljning	0	0	0	0
Årets resultatandel	-38	8 071	0	0
Redovisat värde	***29 615***	***29 074***	***0***	***0***

2021	*SF Struktur 2 AB*	*Stenby Park Holding AB*	*M Öhman Fastighets förädling AB*	*Västra Häggvik Holding AB*	*Alléplan Utveckling AB*
Nettoomsättning	4 217	–	–	–	–
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	**-3 818**	**4862**	**-15**	**-372**	**-57**
Omsättningstillgångar	39 913	40 447	362	1 518	268
Anläggningstillgångar	50 359	48 623	124	–	7 417
Kortfristiga skulder	-7 446	-67 735	–	-17	-366
Långfristiga skulder	-27 000	–	–	–	-7 350
Nettotillgångar	**55 826**	**21 335**	**486**	**1 501**	**-31**

Redovisat värde avviker från proportionerlig andel av nettotillgångarna i intressebolaget då bolaget innehar både preferensaktier och stamaktier. Innehavare av preferensaktier representerar en större del av bolagens nettotillgångar.

20 ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Ingående redovisat värde	14 500	14 500	14 500	14 500
Nedskrivning	- 5 655	0	- 5 655	0
Redovisat värde	**8 845**	**14 500**	**8 845**	**14 500**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PIDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047768

21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Ingående anskaffningsvärde	20 840	5 000	0	0
Inköp av belåningsbara statsskuldväxlar	20 908	16 275	0	0
Omklassificering	-5 000	0		
Årets periodisering av övervärde	-701	-435	0	0
Redovisat värde	**36 047**	**20 840**	**0**	**0**

	KONCEREN		*MODERBOLAGET*	
Belåningsbara statspapper	***2021***	***2020***	***2021***	***2020***
Anskaffningsvärde vid årets början	16 275	0	0	0
Inköp	124 837	16 275	0	0
Försäljningar	-103 929	0	0	0
Anskaffningsvärde vid årets slut	**37 183**	**16 275**	**0**	**0**
Ack. Periodisering av övervärde vid årets början	-435	0	0	0
Årets periodisering av övervärde	-701	-435	0	0
Ack. Periodisering av övervärde vid årets slut	**-1 136**	**-435**	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**36 047**	**15 840**	**0**	**0**
Nominellt belopp, att erhålla på förfallodagen	35 000	15 000	0	0

22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Ingående redovisat värde	301 406	30 299	0	0
Omklassificering	5 000	0	0	0
Årets nettoförändring*	329 395	271 107	0	0
Redovisat värde	**635 801**	**301 406**	**0**	**0**

*Till följd av korta tidsintervaller i dagliga flöden nettoredovisas förändringen över året.

Andra långfristiga fordringar består av posterna nedan

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Utlåning till allmänheten	599 531	299 788	0	0
Fordringar avseende sålda andelar i dotterföretag	23 910	0	0	0
Övrigt	12 360	1 618	0	0
Redovisat värde	**635 801**	**301 406**	**0**	**0**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047769

23 ÖVRIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	*2020*	*2021*	*2020*
Utlåning till allmänheten	466 579	106 105	0	0
Fordringar avseende sålda andelar i dotterföretag	87 158	1 104	0	0
Övrigt	6 402	16 886	0	0
Redovisat värde	**560 139**	**124 095**	**0**	**0**

24 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Långfristiga	*2021*	*2020*	*2021*	*2020*
Inlåning från allmänheten	267 267	149 805	0	0
Räntebärande skulder	31 048	16 402	0	0
Icke räntebärande skulder	2 770	2 018	0	0
Redovisat värde	**301 085**	**168 224**	**0**	**0**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Kortfristiga	*2021*	*2020*	*2021*	*2020*
Inlåning från allmänheten	806 524	437 784	0	0
Momsskuld	6 936	6 103	0	0
Personalrelaterade skulder	11 262	11 703	0	0
Övrigt	1 390	2 701	2 066	6 056
Redovisat värde	**826 113**	**458 291**	**2 066**	**6 056**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047770

25 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, KONCERN

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2021	*Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet*	*Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*	***Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde***
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga fordringar	0	635 801	635 801
Kundfordringar	0	43 658	43 658
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	36 047	36 047
Ägarintressen i övriga företag	8 845	0	8 845
Övriga fordringar	0	560 140	560 140
Upplupna intäkter	0	12 494	12 494
Likvida medel	20 131	167 570	187 701
Totalt	**28 976**	**1 455 709**	**1 484 685**
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	0	301 085	301 085
Skulder till kreditinstitut	0	151 926	151 926
Leverantörsskulder	0	28 278	28 278
Övriga skulder	0	826 113	826 113
Upplupna kostnader	0	37 173	37 173
Summa kortfristiga skulder	**0**	**1 344 575**	**1 344 575**

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2020	*Finansiella tillgångar /skulder värderade till verkligt värde via resultatet*	*Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*	***Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde***
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga fordringar	0	301 366	301 366
Kundfordringar	0	43 056	43 056
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	15 840	20 840
Övriga fordringar	0	124 095	124 095
Upplupna intäkter	0	18 783	18 783
Likvida medel	20 131	452 307	472 438
Totalt	25 131	**955 447**	**980 578**
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	0	168 224	168 224
Skulder till kreditinstitut	0	161 698	161 698
Leverantörsskulder	0	9 335	9 335
Övriga skulder	0	458 291	458 291
Upplupna kostnader	0	34 472	34 472
Totalt	**0**	**832 019**	**832 019**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047771

25.1 VÄRDERING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

25.2 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer vilka utgörs av:

- Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
- Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (härledda från prisnoteringar
- Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

26 PROJEKT OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Redovisat värde vid årets början	9 986	116 789	0	0
Förvärv	66 655	0	0	0
Byggnationer	0	0	0	0
Omklassificering	0	-48 780	0	0
Sålda exploateringsfastigheter	0	-58 023	0	0
Redovisat värde vid årets slut	**76 641**	**9 986**	**0**	**0**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047772

27 UTLÅNING TILL ALLMÄNHETEN

	2021-12-31			*2020-12-31*		
Företag	*Bruttoexponering*	*ECL*	*Nettoexponering*	*Bruttoexponering*	*ECL*	*Nettoexponering*
Stage 1	964 058	-3 412	960 646	315 029	-1 453	313 575
Stage 2	257	-6	251	481	-21	461
Stage 3	12 259	-2 191	10 068	24 523	-4 211	20 312
Summa	**976 574**	**-5 609**	**970 965**	**340 033**	**-5 685**	**334 348**
Hushåll						
Stage 1	88 793	-616	88 177	67 957	-447	67 510
Stage 2	4 801	-248	4 553	2 890	-236	2 654
Stage 3	5 367	-2 952	2 415	3 071	-1 689	1 382
Summa	**98 961**	**-3 816**	**95 145**	**73 919**	**-2 373**	**71 546**
Summa utlåning till allmänheten	**1 075 535**	**-9 425**	**1 066 110**	**413 952**	**-8 058**	**405 894**

Utlåning till allmänheten består av och ingår i följande balansposter	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Andra långfristiga fordringar	599 531	299 788
Övriga fordringar	464 784	79 411
Kundfordringar*	1 795	26 695
Summa	**1 066 110**	**405 894**

*Kundfordringar utgör fakturaköp som ligger i Serafim Finans fakturaservice.

Säkerheterna för kreditgivningen består av personlig borgen, pant i fastighet alternativt pant i det kredittagande bolagets aktier.

Vid fakturabelåning består säkerheterna av de aktuella fakturafordringarna samt eventuell kompletterande säkerhet genom personlig borgen från ägare, pant i fast egendom eller pant i aktier. Även kreditförsäkring används, vilket innebär att om en kund inte betalar fakturan träder kreditförsäkringen i kraft.
**ECL= Expected credit loss

28 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	*2020*	*2021*	*2020*
Förutbetald försäkring	66	276	0	0
Förutbetalda hyror	203	3 663	0	0
Upplupna intäkter avyttrade fastigheter	8 000	15 264	0	0
Upplupna mäklararvoden	2 614	0	0	0
Upparbetat men ej fakturerad intäkt	8 356	11 260	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	8 960	874	0	0
Övriga upplupna intäkter	1 611	3 765	368	246
Redovisat värde	**29 810**	**35 102**	**368**	**246**

Penneo dokumentnyckel: 4OAZE-P1IJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON5ZM

20221208047773

29 UPPLÅNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Långfristig				
Skulder till kreditinstitut	131 486	73 698	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0	19 804	21 976
Inlåning från allmänheten	267 267	149 804	0	0
Leasingskulder	7 880	0	0	0
Summa	**406 633**	**223 502**	**19 804**	**21 976**
Kortfristig				
Skulder till kreditinstitut	20 440	88 000	0	0
Leasingskulder	7 398	0	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0	3 672	0
Inlåning från allmänheten (övriga skulder)	806 524	437 783	0	0
Summa	**834 362**	**525 783**	**3 672**	**0**
Summa upplåning	**1 240 995**	**749 285**	**23 476**	**21 976**

KONCERNEN 2021	*Skuld till kreditinstitut*	*Upplåning från allmänheten*	*Leasingskulder*	*Summa*
Kort del	20 440	806 524	7 398	**834 362**
Lång del	131 486	267 267	7 880	**406 633**
Summa	**151 926**	**1 073 791**	**15 278**	

30 AKTIEKAPITAL

	Antal aktier (tusental)	**Aktiekapital**	**Summa**
Ingående balans per 1 januari 2021	0,5	50	**0,5**
Utgående balans per 31 december 2021	0,5	50	**0,5**

Aktierna har ett kvotvärde på 100 kr per aktie. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

31 LIKVIDA MEDEL

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Bankmedel	167 555	452 307	1 044	435
Kortfristiga placeringar	20 131	20 131	0	0
Summa likvida medel	**187 686**	**472 438**	**1 044**	**435**

32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Personalrelaterade kostnader	2 500	10 535	0	0
Upplupna räntekostnader	5 739	5 827	2 029	1 503
Övriga upplupna kostnader	28 934	19 613	0	0
Förutbetalda intäkter	3 998	7 745	0	0
Redovisat värde	**41 171**	**43 720**	**2 029**	**1 503**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P7DJF-Z1IUZ-ELGMN-E4H1W-ON5ZM

20221208047774

33 EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Avskrivningar	8 519	1 455	0	0
Nedskrivningar	3 421	8 227	0	0
Upplupna räntor och reasesultat	2 454	10 123	0	0
Övrigt	0	2 161	0	0
Summa	**14 394**	**21 966**	**0**	**0**

34 FÖRKLARING TILL KASSAFLÖDE

Koncernen

2021	**2021-01-01**	**Upptagna lån**	**Amortering**	**Ej kassaflödes påverkande**	**Kapitaliserad ränta**	**2021-12-31**
Långfristiga låneskulder	73 698	93 442	-79 813	44 159	0	131 486
Kortfristiga låneskulder	88 000	44 000	-10 311	-101 249	0	20 440
Totala skulder från finansieringsverksamheten	**161 698**	**137 442**	**-90 124**	**-57 090**	**0**	**151 926**

2020	**2020-01-01**	**Upptagna lån**	**Amortering**	**Ej kassaflödes påverkande**	**Kapitaliserad ränta**	**2020-12-31**
Långfristiga låneskulder	48 150	77 704	-49 800	- 2 350	0	73 698
Kortfristiga låneskulder	80 000	88 000	-80 000	0	0	88 000
Totala skulder från finansieringsverksamheten	**128 500**	**165 704**	**-129 800**	**-2 350**	**0**	**161 698**

Moderbolaget

2021	**2021-01-01**	**Upptagna lån**	**Amortering**	**Ej kassaflödes påverkande**	**Kapitaliserad ränta**	**2021-12-31**
Långfristiga låneskulder	21 976	0	0	-2 172	0	19 804
Kortfristiga låneskulder	0	1 500	0	2 172	0	3 672
Totala skulder från finansieringsverksamheten	**21 976**	**1 500**	**0**	**0**	**0**	**23 476**

2020	**2020-01-01**	**Upptagna lån**	**Amortering**	**Ej kassaflödespåverkande**	**Kapitaliserad rönta**	**2020-12-31**
Långfristiga låneskulder	0		0	21 976	0	21 976
Kortfristiga låneskulder	16 976	5 000	0	-21 976	0	0
Totala skulder från finansieringsverksamheten	**16 976**	**5 000**	**0**	**0**	**0**	**21 976**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PDJIF-Z7IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047775

35 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk/ finansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på resultat och likviditet p.g.a. finansiella risker.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt av moderbolaget genom koncernens ekonomifunktion och verkställande direktör. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

35.1 MARKNADSRISK

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som påverkar koncernen utgörs av ränterisk.

35.2 VALUTARISK

Valutarisken är risken för att förändringar i valutakurser leder till negativ resultatpåverkan eller andra negativa effekter för koncernen. Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor. En liten del av omsättningen i Serafim Finans utgörs av utländsk valuta där den sammanlagda bruttopositionen i utlandsvaluta uppgår till 0,25% av total utlåning per balansdagen, jämfört med 0,8% föregående år (2020).

35.3 RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor.

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning från seniorbanker eller genom försämrat ränteläge till följd av olika löptider och räntebindningstider för tillgångar och skulder. Inom koncernen finns upplåning både med fast och rörlig ränta. Kreditomsättningshastigheten inom det finansiella benet är dessutom relativt hög och ränterisken anses sammantaget som begränsad. Koncernen har i dagsläget valt att inte möta denna risk med räntederivat.

35.4 KREDITRISK

Kreditrisk är risken att en kund eller en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens finansiella tillgångar består främst av kundfordringar, likvida medel och inlåning från allmänheten (Andra långfristiga fordringar, Övriga Fordringar), se not 25.

Kreditrisken utgörs delvis av risken för bristande diversifiering av portföljen avseende namn, branscher och verksamhetsområden vilket kan leda till större kreditförluster i förhållande till en mer diversifierad portfölj. Serafim Finans hanterar kreditrisken genom en väl definierad kreditgivningsprocess, tydliga regelverk och limiter för kreditgivning/exponering samt en utvecklad kreditorganisation.
Kreditrisken är även fördelad på hyresgäster och hyran betalas i förskott. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Även i andra delar av koncernen kan det i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.
Alla externa investerare och kunder går igenom en gedigen KYC process och investerarna måste godkännas av bankerna innan dessa godkänner ett nytt lån.

Faktorer såsom svagare ekonomiskt klimat, ökade räntenivåer, höjda skatter och/eller avgifter på företagsvinster, förändringar inom branscherna fastigheter, finans och vårdbemanning påverkar Koncernens investeringar samt avkastningen på dessa. Detta påverkar även finansieringsefterfrågan vilket påverkar efterfrågan och prissättningen på koncernens krediter.

35.5 LIKVIDITETSRISK/REFINANSIERINGSRISK

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital, räntebärande och icke räntebärande skulder såsom banklån och inlåning från allmänheten. Räntebärande skulder är, till största del, upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotter- och intressebolag. Motparter är svenska affärsbanker, privata investerare och leverantörer.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1W-ON5ZM

20221208047776

Moderbolaget Serafim Holding har huvudsakligen räntebärande skulder mot sin ägare eller dotterbolag.

Avseende banklånen har koncernen ett antal uppställda covenanter gentemot bankerna. Dessa består till huvudsak av ägarförbehåll där det garanteras att moderbolaget och dotterbolagens ägande inte förändras. Koncernen garanterar också LTV under 60% samt en soliditet på över 30%. Covenanterna skall vara uppfyllda på helårsbasis. Samtliga covenanter är uppfyllda för 2021.

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Koncernen vänder sig mot flera olika svenska banker för att inte stå med risken mot en enskild bank, LTV eller Loan to value ligger generellt under 50% i alla räntebärande lån samt lånen har olika löptider.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Koncernen hanterar likviditetsrisker genom att kontinuerligt följa upp kassaflöde och likviditetsprognoser i dotterbolagen för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan.

Per den 31 december 2021 har koncernen ha tillgängliga likvida medel om 187 msek.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens finansiella tillgångar och skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade tidigaste återstående löptiderna. De belopp som förfaller inom 12 månader överensstämmer med bokförda belopp, eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig

35.5.1 LIKVIDITETSEXPONERING 2021

	Betalbara på anfordran	*Mindre än 1 år*	*Mellan 1 och 5 år*	*Mer än 5 år*
Tillgångar				
Andra långfristiga värdepapper (Statsskuldsförbindelser)	36 047	0	5 000	0
Utlåning till allmänheten	19 697	545 823	817 371	53 094
Övriga tillgångar	67 240	29 365	0	0
Likvida medel	187 701	0	0	0
Summa tillgångar	**310 685**	**575 188**	**822 371**	**53 094**
Skulder				
In- och upplåning från allmänheten (Övriga skulder)	445 366	363 505	263 017	0
Upplåning från kreditinstitut	0	21 207	118 184	23 049
Övriga långfristiga räntebärande skulder	0	0	4 960	34 232
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	4 197	25 096	8 897	0
Summa Skulder	**449 563**	**407 866**	**394 249**	**57 281**

Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande valutakurserna och räntesatserna.

35.5.2 KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas känslighet i resultatet på de ovan beskrivna riskerna. Gällande kreditrisk så är den underliggande drivaren arbetslöshet som är den enskild största drivaren för försämrade LGDs.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1W-ON52M

20221208047777

35.5.2.1 MARKNADS- OCH RÄNTERISK FÖR IN- OCH UTLÅNING

Från dotterföretaget Serafim Finans AB har vi fordringar i balansräkningen om 1 066 mkr (406 mkr) (se not 25 och 27) samt skulder om 1 074 mkr (588 mkr) (se not 29) och risker kopplade till dessa poster redogöres för nedan. För övriga fordringar och skulder i koncernen har risken bedömts vara oväsentlig, med hänsyn till rörliga ränta och korta bindningstider.

Inlåningsrisk	Finansiellt mått	Förändring	2021	2020
Inlåningsräntan förändras	Resultat före skatt	+/- 1 procentenhet	10 738	5 876
	Förändring Eget Kapital	+/- 1 procentenhet	8 526	4 618
Risker i utlåningen till allmänheten				
Utlåningsräntan förändras	Resultat före skatt	+/- 1 procentenhet	10 779	4 059
	Förändring Eget Kapital	+/- 1 procentenhet	8 558	3 190
Risker i utlåningen till kreditinstitut				
Utlåningsräntan förändras	Resultat före skatt	+/- 1 procentenhet	878	2 791
	Förändring Eget Kapital	+/- 1 procentenhet	697	2 194

35.5.2.2 KREDITRISK

Kreditrisk	Finansiellt mått	Förändring	*2021*	*2020*
Förändring av LGD	Resultat före skatt	+/- 5 procentenhet	471	403
	Förändring Eget Kapital	+/- 5 procentenhet	374	317

Kreditrisken är kopplat till posterna andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt kundfordringar och är även den främst kopplad till dotterföretaget Serafim Finans.

35.5.3 HANTERING AV KAPITAL

Målet 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.
Koncernens diversifierade verksamheter kräver olika strategier för hanteringen och upprätthållandet av koncernens kapital. Nedan redogörs för de två mest kapitalintensiva verksamheterna.

Serafim Finans har lagstadgade kapitalkrav vilket regleras av lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag, Förordning (EU) nr 575/2013, lagen om kapitalbuffertar (2014:966) samt Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:12) om tillsynskrav och kapitalbuffertar, så kallade Pelare 1 och 2. Reglerna säger att kapitalbasen ska täcka kapitalbehovet inklusive minimikapitalkravet enligt Pelare 1 för kreditrisk, marknadsrisk och operativa risker, det särskilda kapitalbaskravet (pelare 2) och samlat buffertkrav.

Strategi för kapitalhantering är att hålla ett kapital som med god marginal överstiger miniminivån inklusive samlade buffertkrav. Schablonmetoden används för kreditrisker och basmetoden används för operativa risker.

En intern kapital och likviditetsutvärderingen görs årligen och uppfattas bestå av operativ risk, koncentrationsrisk, marknadsrisk och övriga risker.

Serafim Fastigheter-koncernen bedömer kapital, på samma sätt som företag i branschen, på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig Upplåning från kreditinstitut, kortfristig räntebärande Skulder till koncernföretag, Övriga kortfristiga räntebärande skulder samt Långfristig upplåning från kreditinstitut i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047778

	2021-12-31	2020-12-31
Total räntebärande upplåning	247 042	262 135
Avgår: likvida medel	-8 936	-50 539
Nettoskuld	**238 106**	**211 596**
Totalt eget kapital	293 657	204 587
Summa kapital	**531 763**	**416 183**
Skuldsättningsgrad	**45 %**	**51 %**

Moderbolaget, Serafim Holding ABs mål är att se till så att fördelningen koncernens total eget kapital fördelas på ett optimalt och balanserat sätt mellan de olika verksamheterna.

36 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut och checkräkningskredit	***2021***	***2020***	***2021***	***2020***
Företagsinteckningar	0	96 686	0	0
Pantsatta dotterbolagsaktier	7 175	0	0	0
Fastighetsinteckningar	169 380	85 538	0	0
Summa	**176 555**	**182 224**	**0**	**0**

37 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	***2020***	***2021***	***2020***
Garantiåtagande för dotterbolags räkning, borgen	0	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

20221208047779

38 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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. Analysen för att avgöra om koncernen har bestämmande inflytande över dotterföretaget innefattar parametrar såsom ägande, rösträtt, veto, styrelseplatser, möjlighet att påverka rörlig ersättning samt ansvar för den löpande driften. Samtliga parametrar vägs in för att avgöra om företaget är ett dotterföretag, intresseföretag alternativt joint venture.
Nedan redovisas koncernstrukturen för de mest västliga dotterföretagen.

			Koncernen		Redovisat värde	
Företag	**Org.nr.**	**Säte**	**Kapitalandel**	**Antal andelar**	**2021**	**2020**
Serafim Invest AB	556862-8506	Stockholm	100%	500	48 383	48 383
Serafimgruppen AB	556586–6075	Stockholm	100%	1 050		
Serafim Capital AB	559301–4722	Stockholm	98%	245 000		
Serafim Finans AB	556654–9191	Stockholm	92%	7 360 000		
Serafim Capital Invest AB	559301-4722	Stockholm	17%	16 500		
Serafimer Finans AB	556654–9191	Stockholm	6%	480 000		
Serafim Capital Intressenter AB	559340-0988	Stockholm	55%	55 000		
Serafimer Finans AB	556654–9191	Stockholm	2%	160 000		
Medlink Nordic AB	556960–6188	Stockholm	65%	6 500		
Serafim Property Group AB	559182–2282	Stockholm	85%	425 000		
Serafim Fastigheter AB	556791–0921	Stockholm	95%	95 850		
Järlasjöbrinken i Nacka AB	556959-8757	Stockholm	100%	50 000		
Orangeriet i Älta Holding AB	559130-8035	Stockholm	100%	4 000		
Hantverkshuset i Södertälje AB	556819-0614	Stockholm	100%	500		
Kvarnvägen i Nacka AB	556986-3144	Stockholm	100%	50 000		
Serafim Intressenter AB	556961-1055	Stockholm	100%	50 000		
Serafim Panorama AB	559084-9989	Stockholm	100%	500		
Serafim Netterolf 1 AB	559100-5516	Stockholm	100%	500		
Serafim Bostadsrätts Holding 1 AB	559103-1868	Stockholm	100%	500		
Serafim Bostadsrätts Holding 2 AB	559103-1876	Stockholm	100%	500		
SF Projektbolag 2 AB	559139-5479	Stockholm	100%	500		
Property 2018 Holding AB	559155-0347	Stockholm	100%	1 000		
SF Struktur 4 AB	559242-4559	Stockholm	62%	6 446		
SF Projektbolag 19 AB	559242-4583	Stockholm	100%	500		
Serafim Bostad AB	559242-4724	Stockholm	100%	500		
SF Projektbolag 21 AB	559242-4815	Stockholm	100%	500		
Serafim Förvaltning AB	559242-4765	Stockholm	100%	500		
SF Struktur 3 AB	559206-6467	Stockholm	50%	4 596		
SF Struktur 5 AB	559246-3409	Stockholm	50%	558		
SF Struktur 1 AB	559155-0560	Stockholm	57%	620		

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1IU2-ELGMN-E4HTM-ON52M

20221208047780

	MODERBOLAGET	
	2021	*2020*
Ingående anskaffningsvärde	48 383	48 383
Inköp	0	0
Aktieägartillskott	0	0
Nyemission	0	0
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	0
Årets avyttring	0	0
Redovisat värde	**48 383**	**48 383**

Koncernen har även innehav i dotterföretag utan bestämmande inflytande och som är västliga för koncernen. Nedan visas finansiell information i sammandrag för dessa dotterföretag. De belopp som anges är för respektive dotterföretag, före koncerninterna elimineringar.

Innehav utan bestämmande inflytande

2021	**Serafim Property Group koncern**	**Medlink Nordics AB**	**Serafim Finans AB**
Nettoomsättning	19 956	253 457	62 645
Årets resultat	47 339	-4 342	-111
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	**13 605**	**-1 520**	**-9**
Omsättningstillgångar	212 323	46 469	1 294 617
Anläggningstillgångar	400 450	384	0
Kortfristiga skulder	-142 889	-42 263	-1 084 952
Långfristiga skulder	-175 790	-3 507	-50 000
Nettotillgångar	**294 094**	**1 083**	**159 665**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**134 108**	**7 167**	**6 424**

I Serafim Fastigheter koncernen utgår följande dotterföretag de mest väsentliga innehav utan bestämmande inflytande.

SF Struktur 1 AB, SF Struktur 3 AB, SF Struktur 4 AB samt SF Struktur 5 AB har såväl stam- som preferensaktier. Fördelningen av andelen av det egna kapitalet mellan Serafim Fastigheter och innehav utan bestämmande inflytande baserar sig ej på kapitalandelen i dessa företag. Fördelningen baserar sig på bolagsordningarnas utformning avseende utdelning och skifteslikvid vid en likvidation.

2021	**SF Struktur 1 AB**	**SF Struktur 3 AB**	**SF Struktur 4 AB**	**SF Struktur 5 AB**
Nettoomsättning	564	2 803	4 699	4 217
Årets resultat	-1 105	4 725	15 05	6 620
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	4 239	3 906	2 208

2021				
Omsättningstillgångar	557	20 267	37 261	24 569
Anläggningstillgångar	68 684	–	31 286	38 000
Kortfristiga skulder	-4 916	-2 873	-2 433	-7 035
Långfristiga skulder	-31 013	–	-13 650	-14 300
Nettotillgångar	**30 817**	**20 442**	**52 464**	**33 151**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**25 153**	**14 520**	**39 257**	**33 151**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON5ZM

20221208047781

2020	Serafim Property Group koncern	Medlink Nordics AB	Serafim Finans AB
Nettoomsättning	12 716	188 680	38 738
Årets totalresultat	30 542	-11 105	629
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	**7 201**	**-3 825**	**12**
Omsättningstillgångar	95 763	39 821	770 698
Anläggningstillgångar	404 222	589	0
Kortfristiga skulder	-110 323	-35 634	-603 921
Långfristiga skulder	-181 126	-4 050	-50 000
Nettotillgångar	**208 536**	**726**	**116 777**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**120 377**	**7 706**	**823**

I Serafim Fastigheter koncernen utgår följande dotterföretag de mest väsentliga innehav utan bestämmande inflytande.

2020	Järla Sjö Pumphuset AB	SF Struktur 3 AB	SF Struktur 4 AB	SF Struktur 5 AB
Nettoomsättning	772	3 936	4 590	2 042
Årets resultat	-1 787	1 808	753	596
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-822	1 503	566	504
2020				
Omsättningstillgångar	7 200	3 887	7 180	8 283
Anläggningstillgångar	51 934	35 253	81 594	71 400
Kortfristiga skulder	-4 549	-4 864	-3 327	-39 988
Långfristiga skulder	-38 093	-20 562	-33 669	-
Nettotillgångar	**16 492**	**13 714**	**51 778**	**39 695**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**15 907**	**10 971**	**39 315**	**33 443**

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON5ZM -

20221208047782

39 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Vi har definierat närstående som VD och styrelse i dotterföretagen som ingår i koncernen, huvudägare och delägare i de underliggande koncernerna.

För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare – se not 6 Ersättningar till anställda.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Transaktioner med Intressebolag	***2021***	***2020***	***2021***	***2020***
Försäljning av varor/tjänster	1 210	2 005	0	0
Inköp av varor/tjänster	0	0	0	0
Fordran på balansdagen	5 734	0	0	0
Skuld på balansdagen	0	0	0	0

Transaktioner med ägare/delägare	***2021***	***2020***	***2021***	***2020***
Försäljning av varor/tjänster	0	0	0	0
Inköp av varor/tjänster	0	0	0	0
Fordran på balansdagen	0	0	0	0
Skuld på balansdagen	2 711	6 627	2 711	6 627
Utdelning	0	0	0	0

40 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Styrelsen fortsätter följa utvecklingen av Covid-19 pandemin och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekterna.

Serafim Fastigheter har efter räkenskapsårets slut avyttrat sju förvaltningsfastigheter i Storstockholm med frånträde i april 2022. De har även förvärvat en fastighet för egen förvaltning i Södertälje. Köpeskillingen för avyttrade enheter uppgick till ca 153 msek och det koncernmässiga resultatet till ca 50msek. Köpeskillingen erhölls kontant.

Sveriges samtliga regioner har startat en upphandling inom bemanning av läkare och sjuksköterskor som kommer ha en stor inverkan på hela branschen. Upphandlingen har blivit överklagad och planerad avtalsstart i november 2022 har blivit försenad.

Den 22 juni 2022 förvärvades resterande 35% av aktierna i Medlink. Medlink utgör nu ett helägt dotterbolag inom koncernen.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-P1DJF-ZIU2-ELGMN-E4H1W-ON5ZM

20221208047783

41 EFFEKTER AV ÖVERGÅNG TILL IFRS

Detta är Serafim Holding ABs första koncernårsredovisning som har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tidigare tillämpade koncernen Bokföringsnämndens allmänna råd "Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1"). Övergångsdatum till IFRS har fastställts till den 1 januari 2020. Övergången till IFRS har inte inneburit något påverkan på koncernens finansiella rapporter då moderföretaget tidigare inte har upprättat någon koncernredovisning i enlighet med undantagsreglerna för mindre koncerner i Årsredovisningslagen kap 7 § 3. Föregående år upprättade " Serafim koncernen" koncernredovisning av dotterföretaget Serafim Office Management Invest AB. Koncernredovisningen för Serafim Holding per 2020 12 31 överensstämmer i allt väsentligt med presenterade rapporter per 2020 12 31 i denna rapport.

Från och med den 1 januari 2021 tillämpar moderföretaget RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tidigare har moderföretaget tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd "Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1"). Övergångsdatum till RFR 2 har fastställts till den 1 januari 2020 vilket innebär att jämförelsesiffrorna till räkenskapsårsåret 2021 ska omräknas enlighet med RFR 2. Övergången har emellertid ej lett till några effekter dvs. presenterade resultaträkning för 2020 och balansräkningar per 1 januari 2020 respektive 31 december 2020 är oförändrade jämfört med tidigare publicerade rapporter.

42 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel per 2021-12-31, 32 048 845 sek disponeras enligt nedan.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	35 047 717
Årets resultat	- 2 999 872
Totalt	32 048 845

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	10 000 000
I ny räkning överföres	22 048 845
Totalt	32 048 845

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2021 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på moderföretaget och koncernens egna kapital, samt hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser.

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PTDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Johan Poska Tilander
Styrelseordförande och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur
Mazars AB

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

20221208047784

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-PDJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

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."

JOHAN POSKA TILANDER
Styrelseledamot
Serienummer: 19650201xxxx
IP: 84.217.xxx.xxx
2022-10-25 12:36:51 UTC

MICHAEL OLSSON
Revisor
Serienummer: 19740328xxxx
IP: 217.213.xxx.xxx
2022-10-25 12:56:45 UTC

Penneo dokumentnyckel: 4O4ZE-R1DJF-Z1IU2-ELGMN-E4H1M-ON52M

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/validate**

ÄRENDE NR: GH 159 50/2022

mazars

20221216071O8

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Serafim Holding AB
Org. nr 559105-6048

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Serafim Holding AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: YZEBH-TT5GC-UGCTF-6WKNO-X10D1-EUJZ1

PRAXITY™
Empowering Business Globally

20221216071109

mazars

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Serafim Holding AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen och koncernredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10§ aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: YZEBH-TT5GC-UGCTF-6WKNO-X10D1-EUJZ1

PRAXITY™
Empowering Business Globally

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."

MICHAEL OLSSON
Revisor
Serienummer: 19740328xxxx
IP: 217.213.xxx.xxx
2022-10-25 12:56:45 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: YZEBH-TT5GC-UGCTF-6WKNO-X10D1-EUJZ1

20221216071110

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/validate**