

Styrelsen för  
**Broadgate Vårdportfölj 1 AB**  
Org nr 559335-5034

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

**Innehåll:**

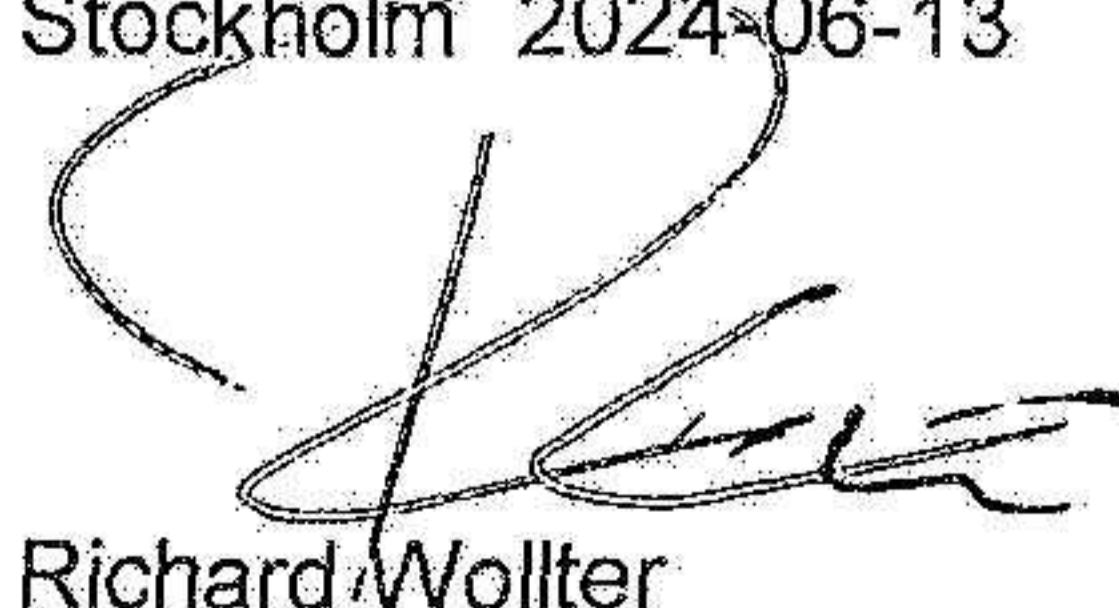
	<b><u>sida</u></b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöde	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändringar i eget kapital	10
Moderbolaget kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	26

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot Broadgate Vårdportfölj 1 AB  
intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt  
koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 2024-06-13  
Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-13



Richard Wollter

Styrelsen för

## Broadgate Vårdportfölj 1 AB

Org nr 559335-5034

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

### Innehåll:

	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöde	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändringar i eget kapital	10
Moderbolaget kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	26

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Broadgate Vårdportfölj 1 AB "Bolaget", org. nr 559335-5034, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023. Årsredovisningen är upprättad i tusental kronor där inte annat anges.

### Verksamheten

Bolaget är ett privat fastighetsbolag som sedan 2021-11-01 äger och förvaltar en fastighetsportfölj vilken vid utgången av räkenskapsåret uppgick till ca 53 600 kvadratmeter, fördelat på 58 fastigheter.

Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastighetsbolag och fastigheter belägna i Sverige. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk med målsättningen att skapa en långsiktigt hög riskjusterad totalavkastning.

Bolaget har ingen anställd personal. Förvaltning och administration köps externt från bolag inom Broadgate-koncernen.

### Moderbolaget

Broadgate Vårdportfölj 1 AB:s verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

### Ägare

Bolaget ägs till 98,0% av Patron Sadera S.a.r.l, 255697, med säte i Luxemburg och till 2,0% av Broadgate Vårdportfölj 3 AB, org nr 559335-5075, med säte i Stockholm.

### Finansiering

Verksamheten finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 421,6 Mkr (328,5 Mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 520,5 Mkr (537,6Mkr). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2023-12-31 utgörs koncernens räntebärande lån av 14 säkerställda lån med en räntesats om STIBOR + 2,75 % dock lägst 2,75% för samtliga lån.

### Resultatutveckling

Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 66,6 Mkr (44,9 Mkr) och fastighetskostnaderna till 22,9 Mkr (9,3 Mkr) vilket medförde ett driftnetto om 43,7 Mkr (35,6 Mkr). Förvaltningsresultatet uppgick till 4,9 Mkr (10,9 Mkr). Resultatet före skatt uppgick till 117,4 Mkr (10,2 Mkr). Driftnetto har ökat i jämförelse med föregående år, främst förklarad av nyförvärvade fastigheter under 2022.

En positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheter om 112,5 Mkr (- 0,6 Mkr) mot ursprungliga värde vid förvärv.

Det ökade resultatet från värdeförändring förvaltningsfastigheter är främst drivet av ökade intäkter genom uthyrningar och omförhandlingar tillsammans med sjunkande direktavkastningskrav.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2023 har koncernen sålt två fastigheter, under det andra kvartalet såldes ytterligare en fastighet.

Under första kvartalet har två förvärvande bolag fusionerats med tre förvärvade dotterbolag.

Under andra kvartalet har ett förvärvande bolag fusionerats med ett förvärvat dottbolag.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under första kvartalet 2024 har ytterligare investeringar gjorts i fastigheterna för att förbättra energieffektivitet och andra kvalitetsaspekter ur ett ESG-hänseende. Bolaget har efter räkenskapsårets utgång inlett en omfinansieringsprocess med syfte att förlänga nuvarande lån med befintlig bank.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamheten medför löpande olika möjligheter och risker som kan få betydelse för resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

### Fastighetsrelaterade risker

#### Värdeförändring

Bolaget är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Koncernen redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på resultat och finansiella ställning även om inte kassaflödet påverkas. Fastigheternas marknadsvärden kan påverkas av konjunkturutvecklingen, det allmänna ränteläget, utbuds- och efterfrågebalans, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde används externa värderingsföretag. Användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

#### Hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll

Hyresintäkter utgör koncernens huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar den finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut till ny hyresgäst direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. I många fall ansvarar fastighetsägaren för drift- och underhållskostnader, inklusive kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan resultatet påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka den finansiella ställningen negativt.

#### Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av koncernens verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot

denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

#### Organisatoriska risker

Koncernen har ingen egen personal. All förvaltning och administration sköts av externa parter i enlighet med förvaltningsavtal.

#### Finansiering

Verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör den enskilt största kostnaden. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på koncernens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. Då finansieringskostnaden är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

#### Skatter

Förutsättningarna för verksamheten påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Under de kommande åren förändras skattesatsen i Sverige liksom avdragsmöjligheten för räntekostnader. Det kan inte uteslutas att ytterligare förändringar sker i framtiden som kan komma påverka kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

#### Miljö

Bolaget tror på ett hållbart miljöarbete och ett övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen i verksamheten. Arbetet för att uppfylla miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

Koncernens finansiella utveckling, Mkr	2023	2022
Hysesintäkter	66,6	44,9
Driftnetto	43,7	35,6
Förvaltningsresultat	4,9	10,8
Resultat före skatt	117,4	10,2
Balansomslutning	1 057,6	960,9
Belåningsgrad (LTV), %	50,9	58,4
Soliditet, %	39,9	34,2

Moderbolagets finansiella utveckling, Mkr	2023	2022
Resultat före skatt	-0,6	-0,7
Balansomslutning	334,5	344,9
Soliditet (%)	97,8	93,2

#### Resultatdisposition (SEK)

Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	-
Balanserade medel	-729 010
Årets resultat	-575 203
	<u>-1 304 212</u>

Styrelsen föreslår:

att till aktieägarna utdela	-
att i ny räkning balansera	-1 304 212
	<u>-1 304 212</u>

## Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1, 2, 3, 22, 24	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	4	66 570	44 928
Fastighetskostnader	5	-22 903	-9 349
<b>Driftnetto</b>		<b>43 667</b>	<b>35 579</b>
Central administration	7	-1 795	-2 200
Finansiella intäkter	8	1 296	11
Finansiella kostnader	9	-38 301	-22 563
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>4 867</b>	<b>10 828</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	112 544	-593
<b>Resultat före skatt</b>		<b>117 411</b>	<b>10 235</b>
Skatt på årets resultat	10	-32 056	-6 389
<b>Årets resultat</b>		<b>85 355</b>	<b>3 846</b>

## Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	85 355	3 846
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>85 355</b>	<b>3 846</b>
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>		
Moderbolagets aktieägare	85 355	3 846
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>85 355</b>	<b>3 846</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2, 3, 22, 24		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 023 450	922 491
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 023 450</b>	<b>922 491</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	3	4 643	7 391
Övriga fordringar		4 208	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 065	8 022
Likvida medel		21 255	22 292
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 171</b>	<b>38 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 057 621</b>	<b>960 893</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	50	25
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		421 528	6 449
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>421 577</b>	<b>328 504</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16, 21	-	520 453
Uppskjuten skatteskuld	17	28 656	2 931
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 656</b>	<b>523 384</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16, 21	520 498	17 110
Leverantörsskulder		4 705	9 143
Skatteskulder		7 079	1 979
Övriga skulder		50 075	50 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	25 031	30 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>607 388</b>	<b>109 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 057 621</b>	<b>960 893</b>

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 23.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital per 2022-01-01</b>	<b>25</b>	<b>165 120</b>	<b>2 603</b>	<b>167 748</b>
Årets resultat			3 846	3 846
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 846</b>	<b>3 846</b>
Tillskjutet kapital, aktieägartillskott	-	156 910	-	156 910
Övriga poster			-	-
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>156 910</b>	<b>-</b>	<b>156 910</b>
<b>Utgående eget kapital per 2022-12-31</b>	<b>25</b>	<b>322 030</b>	<b>6 449</b>	<b>328 504</b>
<b>Ingående eget kapital per 2023-01-01</b>	<b>25</b>	<b>322 030</b>	<b>6 449</b>	<b>328 504</b>
Årets resultat			85 355	85 355
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85 355</b>	<b>85 355</b>
Fond- och kvittningsemission	25	-322 030	328 518	6 513
Övriga poster			1 205	1 205
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>25</b>	<b>-322 030</b>	<b>329 723</b>	<b>7 718</b>
<b>Utgående eget kapital per 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>421 527</b>	<b>421 577</b>

## Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 20, 21	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		4 867	10 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 224	4 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>14 091</b>	<b>14 868</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		3 194	-1 377
Förändring av rörelseskulder		-19 686	9 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 401</b>	<b>22 905</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i befintliga fastigheter		-3 361	-733
Försäljning av förvaltningsfastigheter		14 946	1 521
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>11 585</b>	<b>-365 061</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		5 606	-
Omräkningsdifferens eget kapital/Fusionsresultat		1 205	-
Erhållet aktieägartillskott		907	156 910
Amortering och lösen av lån		-17 939	-11 062
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 221</b>	<b>358 438</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 037</b>	<b>16 282</b>
Likvida medel vid årets ingång		22 292	6 010
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>21 255</b>	<b>22 292</b>

2024061718063

## Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not 1, 2, 3, 24	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>		-	732
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7	-574	-1 442
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-574</b>	<b>-709</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1	-7
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-575</b>	<b>-716</b>
Bokslutsdisposition		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-575</b>	<b>-716</b>

## Rapport över totalresultat

Tkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	-575	-716
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat för året</b>	<b>-575</b>	<b>-716</b>

## Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2, 3, 22, 24		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	211 936	211 936
Fordringar hos koncernföretag	13	121 904	125 006
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>333 840</b>	<b>336 943</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar		6	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	630	7 201
Kassa och bank		68	769
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>704</b>	<b>8 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>334 544</b>	<b>344 948</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>25</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		328 518	-
Aktieägartillskott		-	322 030
Balanserat resultat		-729	-13
Årets resultat		-575	-716
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>327 214</b>	<b>321 301</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>327 264</b>	<b>321 326</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		194	7 494
Skulder till koncernföretag	13	6 249	14 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	838	1 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 281</b>	<b>23 621</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>334 544</b>	<b>344 948</b>

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 19.

## Moderbolagets förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>	<b>25</b>	<b>165 120</b>	<b>-13</b>	<b>165 132</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-13	13	-
Aktieägartillskott		156 910		156 910
Årets resultat			-716	-716
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>25</b>	<b>322 018</b>	<b>-716</b>	<b>321 326</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	<b>25</b>	<b>322 018</b>	<b>-716</b>	<b>321 326</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-716	716	-
Fond- och kvittningsemission	25	5 581		5 606
Aktieägartillskott		907		907
Årets resultat			-575	-575
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>327 789</b>	<b>-575</b>	<b>327 264</b>

2024061718066

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 20	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-574	-709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-	-
Erlagd ränta		-1	-7
Realiserad värdeförändring derivat		-	-
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>-575</b>	<b>-716</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-116 859	-250 529
Förändring av rörelseskulder		110 220	141 576
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 213</b>	<b>-109 669</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i befintliga fastigheter		-	-
Förvärv av dotterföretag		-	-46 497
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-	-
Övriga försäljningar av materiella anläggningstillgångar		-	-
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-46 497</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Bolagsbildning		-	-
Nyemission		5 606	-
Erhållet aktieägartillskott		907	156 910
Upptagna lån		-	-
Amortering och lösen av lån/checkkredit		-	-
Utlåning till koncernföretag		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 513</b>	<b>156 910</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-700</b>	<b>744</b>
Likvida medel vid årets ingång		769	25
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>68</b>	<b>769</b>

2024061718067

## Tilläggsupplysningar - noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Broadgate Vårdportfölj 1 AB, org nr 559335-5034, nedan kallad "Bolaget", är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 juni 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

#### Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Finansiella skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

#### IFRS 9. Finansiella instrument

Standarden innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Koncernen redovisar fortsatt derivat till verkligt värde via resultatet. Enligt IFRS 9 ska reservering för kreditförluster göras enligt en modell som bygger på förväntade kreditförluster i stället för konstaterade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Koncernens kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

#### IFRS 15. Intäkter från avtal med kunder

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och intäkter från försäljning av fastigheter. Koncernen redovisar vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen, och detta påverkas ej av de nya reglerna. Standarden kräver att en uppdelning mellan hyra och service görs. Koncernen har gjort en översyn av koncernens intäkter och de hyresavtal som föreligger för att bedöma effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, el, kyla och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter koncernen äger och förvaltar kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör. Hyresavtalen omfattar därför i allt väsentligt endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16.

#### IFRS 16. Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från och med januari 2019. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Koncernen har endast ett fåtal avtal av mindre värde avseende leasing av kontorsutrustning vilka ej kommer att redovisas i balansräkningen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal som påverka koncernen då flera tomträttsavtal är ingångna. Redovisningsprinciper för leasegivare är i stort sett oförändrade och bedöms inte påverka koncernens redovisning som hyresvärd.

#### Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har utgivits av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2020 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

#### Definition av en rörelse, ändring av IFRS 3

Ändringen av IFRS 3 klargör att för att betraktas som en rörelse, måste en integrerad uppsättning aktiviteter och tillgångar åtminstone innehålla, en input och en process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa output. Definitionen av output blir snävare då endast produktion i form av varor och tjänster som tillhandahålls till kunder, avkastning från investeringsverksamhet och övriga intäkter från företagets ordinarie verksamhet ska beaktas, däremot exkluderas fördelar i form av lägre kostnader och andra ekonomiska fördelar. Dessutom klargörs att en rörelse kan existera utan att innehålla alla inputs och processer som behövs för att skapa output. Koncernen förvärv klassificeras som tillgångsförvärv och därför har denna ändringar inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Ändringen kan påverka framtida perioder om koncernen skulle ingå rörelseförvärv.

#### Räntereformen, ändring av IFRS 7, IFRS 9 och IAS 39

Den pågående räntereformen kommer att ersätta befintliga referensräntor, IBOR, med alternativa riskfria räntor, RFR. Ändringarna hade ingen påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

## Konsolideringsprinciper

### Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

### Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2021 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

### Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på 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.

### Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

## Intäkter

### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen, normal linjärt över hyresperioden. Initiala hyresrabatter och direkta utgifter för att anskaffa hyreskontrakt periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

### Segmentsredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

## Rörelsekostnader

### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

### Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

### Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

### Förvaltningsresultat

Rörelsens intäkter minus driftskostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella intäkter och finansiella kostnader, före värdeförändringar och skatt.

### Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

#### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstillfället med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2. i IFRS 13.

### Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier.

#### Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

#### Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssliga kassaflöden och innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av reservering baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

För jämförelsesiffror enligt IAS 39: finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla betalning för sin fordran.

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

#### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

## Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

## Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

## Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

## Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

## Materiella anläggningstillgångar

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Koncernen värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas internt varje kvartal samt externt varje hel- och halvår. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

## Leasing

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar inom koncernen. Leasingavtal där leasinggivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultatet under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

## Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus 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.

## Utdelningar

### Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämman godkänt utdelningen.

### Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

## Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

## Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade bolag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

#### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdeметoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

#### Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeметoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

#### Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

#### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

## Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Koncernens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör den enskilt största kostnaden. Som en följd av detta exponeras Koncernen för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings- och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

#### Prisrisk

Prisrisk avser risken för att verkligt värde på/eller framtida kassaflöden på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränte- eller valutarisk).

#### Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av koncernens mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 37,4 mkr (21 mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 520,5 mkr (537,6 mkr). I enlighet med Koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 234,2 tkr (1107,7 tkr) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalad kostnad. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 520,7 mkr (538,7 mkr). Koncernens lån utgörs av 14 lån om 520,7 mkr med en fast räntesats om 2,75 %. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 100% av den totala lånestocken. Nuvarande räntebindning uppgår till 0,75 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Koncernen		Moderbolaget	
	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Volym (mkr)	Snittränta(%)
2024	26,0	6,71	-	-

#### Finansiella ränteswap

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)	Realiserad värdeförändring (Mkr)
2022-10-19	2025-09-30	279,0	-	-
2023-04-25	2025-09-30	124,5	-	-
<b>Summa</b>		<b>403,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Finansierings-, refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då koncernen har en soliditet om 39,9 % (34,2 %) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av fastigheter och likvida medel. Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en låg belåningsgrad för fastigheterna (LTV) som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 70% (f.n. 50,88%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kredit rating. Bolaget uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån framgår nedan.

#### Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Koncernen		Moderbolaget	
	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2024	520,7	100,00	-	-
Låneporföljens genomsnittliga kapitalbindningstid (år)	0,8		-	

#### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som följd av att en låntagare (bank eller bolag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk i huvudsak tas mot motparter med hög kreditvärdighet, samt fördelas över flera kreditgivare för att minska väsentlig koncentration av kreditrisker. Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

Exponering avseende kreditrisk, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	4 643	7 391	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	121 904	125 006
Övriga kortfristiga fordringar	4 208	697	6	36
Upplupna intäkter	333	191	-	-
Likvida medel, kassa och bank	21 255	22 292	68	769
<b>Summa</b>	<b>30 438</b>	<b>30 571</b>	<b>121 978</b>	<b>125 811</b>

Nedskrivning av kundfordringar, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	4 643	7 391	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>4 643</b>	<b>7 391</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Förfallostruktur kundfordringar				
Ej förfallet	0	2722	-	-
Förfallet 0-30 dgr	4 399	4 444	-	-
Förfallet 31-90 dgr	45	224	-	-
Förfallet 91- dgr	199	-	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>4 643</b>	<b>7 391</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga förfallna belopp är reglerade på nya året.

#### Not 4 Intäkternas fördelning

##### Hysesintäkter

Hyseskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna fördelas sig enligt följande:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyra lokaler	62 595	43 941	-	-
Hyra övrigt	815	0	-	-
Hyrestillägg	3 160	987	-	-
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>66 570</b>	<b>44 928</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Hyrestillägg avser avtalade debiteringar för fastighetskatt, värme, el, vatten m.m. Av koncernens 71 hyresgäster svarar de två enskilt största hyresgästerna för 30,6% av årets totala hyresintäkter.

#### Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 8,08 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, tkr	Andel
2024	4	2 155	3 004	4,5%
2025	6	4 120	4 601	6,9%
2026	1	435	398	0,6%
2027	11	5 397	7 856	11,8%
2028	2	2 527	3 652	5,5%
>2028	47	37 052	47 030	70,7%
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>51 686</b>	<b>66 540</b>	<b>100,0%</b>

Avtalade framtida hyresintäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	Årshyra, tkr	Årshyra, tkr	Årshyra, tkr	Årshyra, tkr
0-1 år	65 102	60 120		
1-2 år	62 188	54 887		
2-3 år	58 935	51 226		
3-4 år	54 152	48 729		
4-5 år	49 066	45 725		
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	247 930	244 690		
<b>Summa</b>	<b>537 372</b>	<b>505 377</b>		

#### Not 5 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	-4 158	-1 522	-	-
Reparation och underhåll	-10 178	-2 854	-	-
El- och värmekostnader	-3 712	-1 966	-	-
Försäkringar	-706	-935	-	-
Fastighetsskatt	-103	-75	-	-
Förvaltningskostnader	-2 372	-1 768	-	-
Övriga fastighetskostnader	-1 675	-229	-	-
<b>Summa</b>	<b>-22 903</b>	<b>-9 349</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

##### El- och värmekostnader

I el- och värmekostnader ingår alla taxebundna kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten och sophämtning. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran.

##### Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För lokaler uppgår fastighetsskatten till 1% och för industrilokaler 0,5% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 519 kr per lägenhet.

#### Not 6 Anställda, löner och ersättningar

Koncernen och moderbolaget har ingen anställd personal. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

#### Not 7 Central administration

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningskostnader			-	-732
Konsultarvoden	-365	-70	0	-12
Advokatkostnader	-260	-650	-260	-650
Övrigt	-1 170	-1 480	-314	-47
<b>Summa</b>	<b>-1 795</b>	<b>-2 200</b>	<b>-574</b>	<b>-1 442</b>

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	984	1 162	310	42

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen.

#### Not 8 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, Swap	1 225	-	-	-
Ränteintäkter, övriga	71	11	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 296</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, Swap	-	-781	-	-
Räntekostnader, övriga	-37 372	-20 990	-1	-7
Periodiserade lånekostnader	-928	-792	-	-
Övriga finansiella kostnader	0	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-38 301</b>	<b>-22 563</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån.

## Not 10 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>				
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-6 207	-3 752	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-125	-8	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-6 331</b>	<b>-3 760</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-26 043	-2 613	-	-
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	318	-16	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-25 724</b>	<b>-2 629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>-32 056</b>	<b>-6 389</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Avstämning av effektiv skatt, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Resultat före skatt</b>	<b>117 411</b>	<b>10 235</b>	<b>-575</b>	<b>-716</b>
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-24 187	-2 108	118	148
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-7 869	-4 281	-	-
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-	-118	-148
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-32 056</b>	<b>-6 389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	922 491	551 978	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	3 361	733	-	-
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	-	371 867	-	-
Sålda fastigheter	-14 946	-1 494	-	-
Årets värdeförändring *	112 544	-593	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 023 450</b>	<b>922 491</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Av årets värdeförändring avser 100,4 mkr värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 12,1 mkr värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av 58 stycken fastigheter varav 52 stycken är taxerade som specialenhet, 3 stycken som småhusenhet, 2 stycken som hyreshusenhet och en fastighet är taxerad som industrienhet. Fastigheterna har värderats externt av Newsec Advisory Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	1 023 450	922 491		

Huvudparten av koncernens fastigheter är värderade under december 2023 dvs i nära anslutning till årsbokslutet.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För alla värderingar har en 10-årig kalkylperiod använts.

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Värderingsparametrar per 2023-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande lokaler, %	5,0	5,0	5,0
Avkastningskrav, %	4,0	6,3	6,1
Kalkylränta, %	6,1	8,4	6,1
Kalkylperiod, år	10,0	15,0	11,7

### Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 24,4 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 44,1 mkr uppåt och 37,3 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

		Förändring av driftnetto				
		mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	+2,5%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	+17,5	+30,8	+44,1	+57,4	+70,7
	-0,25%	-4,4	+8,4	+21,1	+33,8	+46,6
	0,00%	-24,4	-12,4	0,0	+12,2	+24,4
	+0,25%	-42,8	-31,1	-19,4	-7,7	+4,1
	+0,50%	-59,8	-48,6	-37,3	-26,0	-14,7

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 22).

Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje bokslutstillfälle utifrån värdering.

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

Tkr	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	211 936	165 439
Förvärv av dotterbolag, transaktionskostnader	-	25
Ägartillskott	-	46 472
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 936</b>	<b>211 936</b>

**Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag**

Bolagets direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%) *	Bokfört värde 2023-12-31
Broadgate Vårdportfölj 2 AB, org nr 559335-5026	Stockholm	25 000	100	165 439 012
Broadgate Invest 1 AB, org nr 559354-9636	Stockholm	25 000	100	46 497 154
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>211 936 166</b>

\* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
Broadgate Vårdportfölj AB	559274-6852	Stockholm	25 000	100
Vårdportfölj Iris AB	559333-2256	Stockholm	25 000	100
Vårdportfölj Lödöse AB	559333-2264	Stockholm	25 000	100
Broadgate Omsorg Lödöse 3 KB	916896-0210	Stockholm		100
Broadgate Omsorg Lödöse 4 KB	916896-0228	Stockholm		100
Broadgate Omsorg Höör AB	559075-5137	Stockholm	50 000	100
Broadgate Omsorg Bagg AB	556981-3974	Stockholm	50 000	100
Broadgate Invest 1 AB	559354-9636	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 5 AB	559365-6506	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 3 AB	559365-6480	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 4 AB	559365-6498	Stockholm	25 000	100
Broadgate Omsorg Malmö AB	559232-2613	Stockholm	50 000	100
Broadgate Invest 8 AB	559370-2110	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 9 AB	559373-3925	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 7 AB	559370-2136	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 10 AB	559373-3933	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 11 AB	559373-3941	Stockholm	25 000	100
Broadgate Omsorg Karlshamn AB	556998-4544	Stockholm	50 000	100
Broadgate Omsorg Sätra AB	556975-4871	Stockholm	50 000	100

**Not 13 Fordringar hos /skulder till koncernföretag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Totala fordringar hos koncernföretag, tkr</b>				
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	121 904	125 006
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121 904</b>	<b>125 006</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Totala skulder till koncernföretag, tkr</b>				
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	6 249	14 203
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 249</b>	<b>14 203</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	3 733	7 831	630	7 201
Upplupna hyresintäkter	333	191		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 065</b>	<b>8 022</b>	<b>630</b>	<b>7 201</b>



## Not 17 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatser mellan 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 0 mkr, vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 mkr. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 1 353,7 mkr och den temporära skillnaden uppgår till 889,9 mkr.

Summa utgående redovisat värde

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld, tkr</b>				
<i>Obeskattade reserver i koncernföretag:</i>				
Ingående balans	-318	-	-	-
Förvärv koncernföretag	-	-302	-	-
Förändring i resultaträkningen	318	-16	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	<b>-318</b>	-	-
<i>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde:</i>				
Ingående balans	-2 613	-	-	-
Avyttring koncernföretag	15	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	-26 058	-2 613	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-28 656</b>	<b>-2 613</b>	-	-
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>-28 656</b>	<b>-2 931</b>	-	-

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	8 351	4 597	-	-
Upplupna fastighetskostnader	1 246	3 125	-	-
Upplupna revisorskostnader	963	825	306	15
Kostnad för fastighetsreglering	531	9 080	531	1 909
Förutbetalda hyresintäkter	13 940	13 142	-	-
<b>Summa</b>	<b>25 031</b>	<b>30 768</b>	<b>838</b>	<b>1 924</b>

## Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	559 419	517 747	-	-

Inga finansiella garantiavtal har ingåtts av moderbolaget eller av något dotterbolag.

## Not 20 Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Betalda räntor och erhållen utdelning:</i>				
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Erhållen ränta	1 296	11	-	-
Erlagd ränta	-29 077	-18 515	-	-
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Periodiserad låneavgift	873	-800	-	-
Räntekostnad, ej betald	8 351	4 840	-	-
	<b>9 224</b>	<b>4 040</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Rörelseförvärv och förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Förvaltningsfastigheter	-	-365 849
Rörelsefordringar	-	-9 639
Likvida medel	-	-9 406
Långfristiga skulder	-	112 063
Kortfristiga rörelseskulder	-	6 527
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-266 304</b>
Lösen lån	-	-112 063
Förvärvskostnader	-	-7 173
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-	9 406
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-</b>	<b>-376 134</b>

### Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:

Förvaltningsfastigheter	14 946	1 521
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>14 946</b>	<b>1 521</b>
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>14 946</b>	<b>1 521</b>

## Not 21 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, tkr	2023-01-01	Kassaflöde	2023-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	17 110	503 388	520 498
Långfristiga räntebärande skulder	520 453	-520 453	-
<b>Summa hänförligt till finansieringsverksamheten</b>	<b>537 563</b>	<b>-17 065</b>	<b>520 498</b>

**Not 22 Finansiella tillgångar och skulder**

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

2022-12-31	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
<b>Koncernen, tkr</b>			
Kundfordringar	7 391	-	-
Övriga fordringar	697	-	-
Likvida medel	22 292	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-520 453
Leverantörsskulder	-	-	-9 143
Övriga skulder	-	-	-50 004
<b>Summa</b>	<b>30 380</b>	<b>-</b>	<b>-579 599</b>
<b>2023-12-31</b>	<b>Lånefordringar och kundfordringar</b>	<b>Finansiella skulder värderade till verkliga</b>	<b>Finansiella skulder värderade till upplupet</b>
<b>Koncernen, tkr</b>			
Kundfordringar	4 643	-	-
Övriga fordringar	4 208	-	-
Likvida medel	21 255	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-4 705
Övriga skulder	-	-	-50 075
<b>Summa</b>	<b>30 106</b>	<b>-</b>	<b>-54 780</b>
<b>2022-12-31</b>	<b>Lånefordringar och kundfordringar</b>	<b>Finansiella skulder värderade till verkliga</b>	<b>Finansiella skulder värderade till upplupet</b>
<b>Moderbolaget, tkr</b>			
Fordringar hos koncernföretag	125 006	-	-
Fordringar	36	-	-
Likvida medel	769	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-7 494
Skulder till koncernföretag	-	-	-14 203
<b>Summa</b>	<b>125 811</b>	<b>-</b>	<b>-21 697</b>
<b>2023-12-31</b>	<b>Lånefordringar och kundfordringar</b>	<b>Finansiella skulder värderade till verkliga</b>	<b>Finansiella skulder värderade till upplupet</b>
<b>Moderbolaget, tkr</b>			
Fordringar hos koncernföretag	121 904	-	-
Fordringar	6	-	-
Likvida medel	68	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-194
Skulder till koncernföretag	-	-	-6 249
<b>Summa</b>	<b>121 978</b>	<b>-</b>	<b>-6 443</b>

**Verkliga värden**

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

**Finansiella instrument i nivå 1**

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

**Finansiella instrument i nivå 2**

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

**Finansiella instrument i nivå 3**

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

Under första kvartalet 2024 har ytterligare investeringar gjorts i fastigheterna för att förbättra energieffektivitet och andra kvalitetsaspekter ur ett ESG-hänseende.

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång inlett en omfinansieringsprocess med syfte att förlänga nuvarande lån med befintlig bank.

Inga nya bolag förvärvats.

**Not 24 Transaktioner med närstående**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Moderbolaget, tkr</b>	<b>Försäljning av tjänster</b>	<b>Försäljning av tjänster</b>
Dotterföretagen	1 898	4 394

## Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	328 518 175
Balanserat resultat	-729 010
Årets resultat	-575 203
<b>Kronor</b>	<b>327 213 963</b>

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	327 213 963
<b>Kronor</b>	<b>327 213 963</b>

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2023 är att inte göra någon utdelning.

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

Geraldine Schmit  
Ordförande

Irina Stamate-Rocha  
Styrelseledamot

Richard Wollter  
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Alexander Tistam  
Auktoriserad revisor

2024061718082

2024061718082

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Broadgate Vårdportfölj 1 AB, org. nr 559335-5034

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Broadgate Vårdportfölj 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens 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 Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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



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

de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Broadgate Vårdportfölj 1 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Alexander Tistam

Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Claes Richard Magnus Wollter**

Underskrivare 1

Serienummer: 3678bddfd12957[...]jaef1bcff970ce

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-06-11 11:42:24 UTC



**STAMATE ROCHA, IRINA (SMS-validerad)**

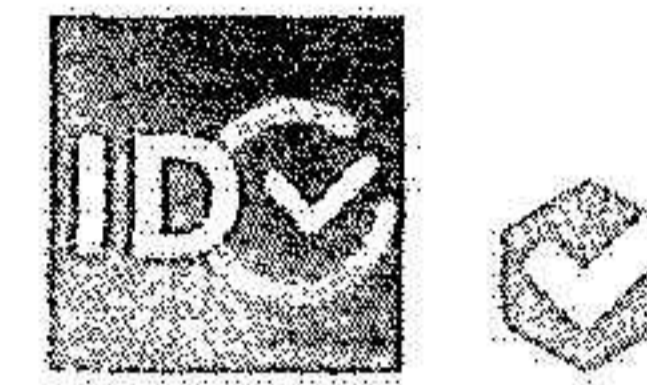
Underskrivare 1

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: GBR:P:5342xxxx

IP: 86.177.xxx.xxx

2024-06-11 20:00:07 UTC



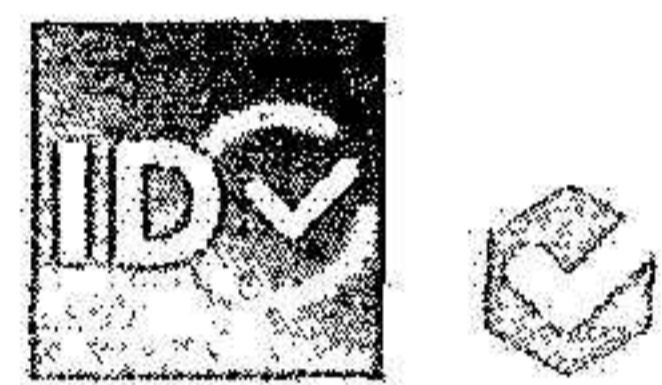
**SCHMIT, GÉRALDINE (SMS-validerad)**

Underskrivare 1

Serienummer: BEL:P:ES79xxxx

IP: 213.166.xxx.xxx

2024-06-12 06:31:02 UTC



**ALEXANDER TISTAM**

Underskrivare 2

Serienummer: 13cbdda94c11b[...]2eb21e1d219e1

IP: 90.139.xxx.xxx

2024-06-12 06:54:46 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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