20220714245 98

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01--2021-12-31

för

FAM Förvaltning AB
559269-0944

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 april, 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

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

Stockholm den 2/5-22

Pia Djupmark

20220714246000

Styrelsen och verkställande direktören för FAM Förvaltning AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

FAM Förvaltning AB har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta aktier och andelar i dotterbolag samt tillhandahålla koncerngemensamma och administrativa tjänster för dessa bolag och idka därmed förenlig verksamhet samt för sin verksamhet äga och förvalta fast och lös egendom.

FAM Förvaltning AB är moderbolag till The Grand Group AB som äger och förvaltar bolag som bedriver verksamhet inom hotell- och restaurangbranschen. Inom koncernen The Grand Group återfinns tre driftsbolag. Det bedrivs hotell-, konferens-, festvånings-, restaurang- och barverksamhet samt spa- och fitness i AB Nya Grand Hôtel, hotell- och restaurangverksamhet i Lydmar Hotel AB samt hotell- och restaurangverksamhet i The Sparrow Hotel AB.

FAM Förvaltning AB är även moderbolag till Blasieholmen Fastighetspartner AB vars dotterbolag äger och förvaltar fastigheten Blasieholmen 54 där bl.a. Grand Hôtel och Royal Office bedriver verksamhet.

Ägarförhållanden

FAM Förvaltning AB är ett helägt dotterbolag till FAM AB (org.nr. 556740-0246, säte i Stockholm), som i sin tur ägs Wallenberg Investments AB (org.nr. 559293-1587, säte i Stockholm).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2021 förvärvade FAM Förvaltning både The Grand Group AB och Blasieholmen Fastighetspartner AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

På grund av den pågående coronapandemin är läget för hotell- och restaurangbranschen fortsatt osäkert och instabilt. Nya restriktioner infördes i december 2021 och gällde fram till början av februari 2022. Pandemins fortlöpande och eventuellt ytterligare restriktioner utgör en framtida osäkerhetsfaktor för The Grand Group AB:s driftsbolag. Stockholmsmarknaden har emellertid utvecklats mycket positivt under det sista kvartalet 2021 då restriktionerna lättades rejält, vilket ger goda utsikter för en succesiv återhämtning.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

De första fyra månaderna av 2022 förväntas vara negativt påverkade av coronapandemin med begränsat resande som följd. Under våren och sommaren förmodas smittspridningen och de internationella restriktionerna succesivt att minska. Ett fortsatt uppdämt behov av att mötas, resa och unna sig finns och resandet bör komma i gång under sommaren och hösten. Först det lokala resandet, följt av internationellt resande. Trots en mer positiv syn på andra halvåret av 2022 bedöms det ta ytterlige tid innan resandet är
uppe i nivåer som innan coronapandemin.

The Grand Groups driftsbolag kommer kontinuerligt möta marknadens nya behov genom att anpassa sin verksamhet utefter rådande förhållanden.

10

20220714245601

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 992 174 633
Årets resultat	- 19 148 507
	1 973 026 126

Styrelsens föreslår att:	
i ny räkning balanseras	1 973 026 126
	1 973 026 126

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

20220714246O2

Koncernens resultaträkning
För räkenskapsår 11 maj 2021 – 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Not	2021-05-11-2021-12-31
Intäkter	4	324 703
Kostnad för sålda varor och tjänster		- 318 633
Bruttoresultat		**6 070**
Försäljningskostnader		- 12 735
Administrationskostnader		- 51 927
Andel av resultat efter skatt från intresseföretag		410
Rörelseresultat	5,6,7	**- 58 183**
Finansiella intäkter	8	111
Finansiella kostnader	9	- 34 477
Resultat före skatt		**- 92 548**
Inkomstskatt	10	33 252
Årets resultat		**- 59 296**
Hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		- 59 296
Innehav utan bestämmande inflytande		-

Koncernens rapport över totalresultatet
För räkenskapsår 11 maj 2021 – 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Not	2021-05-11-2021-12-31
Årets resultat		**- 59 296**
Övrigt totalresultat		
Poster som inte ska omklassificeras till resultaträkningen		
Omvärdering av nettopensionsförpliktelsen	26	1 273
Inkomstskatt		- 66
		1 207
Årets totalresultat		**- 58 089**
Hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		- 58 089
Innehav utan bestämmande inflytande		-

20220714246O3

Koncernens balansräkning
Per 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Not	2021-12-31
Anläggningstillgångar		
Goodwill	11	192 737
Övriga immateriella tillgångar	12	2 322
Materiella anläggningstillgångar	13	4 255 337
Nyttjanderätter	14	286 186
Investeringar i finansiella tillgångar	15	748
Innehav i intresseföretag	16	0
Uppskjuten skattefordran	17	44 570
		4 781 900
Omsättningstillgångar		
Varulager	18	15 543
Kundfordringar	19	27 222
Aktuella skattefordringar		5 485
Fordringar hos intresseföretag		4 935
Övriga fordringar	20	20 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	33 883
Likvida medel		58 722
		166 705
Summa tillgångar		**4 948 605**
Eget kapital		
Aktiekapital	22	25
Övrigt tillskjutet kapital	23	1 991 848
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		- 97 323
Summa eget kapital		**1 894 550**
Långfristiga skulder		
Upplåning	24	1 853 029
Leasingskulder	25	284 573
Uppskjuten skatteskuld	17	653 664
Pensionsförpliktelser	26	110 261
		2 901 527
Kortfristiga skulder		
Leasingskulder	25	20 465
Leverantörsskulder	27	23 243
Övriga skulder	28	37 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	71 292
		152 528
Summa skulder		**3 054 055**
Summa eget kapital och skulder		**4 948 605**

20220714246O4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

För räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Aktiekapital	Bundna reserver	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 11 maj 2021*	**25**	**-**	**1 991 848**	**-17 409**	**1 974 464**
Fusionsresultat				-21 825	-21 825
Årets resultat				-59 296	-59 296
Övrigt totalresultat				1 207	1 207
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**- 58 089**	**-58 089**
Utgående balans 31 december 2021	**25**	**-**	**1 991 848**	**- 97 323**	**1 894 550**

*Utgörs av moderbolagets eget kapital 11 maj 2021

20220714246O5

Koncernens kassaflödesanalys

För räkenskapsår som avslutades 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Not	2021-05-11-2021-12-31
Rörelseresultat		**- 58 183**
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster:		
Andel av resultat efter skatt från intresseföretag		- 410
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella tillgångar och materiella anläggningstillgångar		107 085
Erhållen ränta		111
Erlagd ränta		- 31 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**17 212**
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/(ökning) av varulager		- 3 066
Minskning/(ökning) av kundfordringar		- 12 891
Minskning/(ökning) av övriga kortfristiga fordringar		- 17 741
Ökning/(minskning) av leverantörsskulder		- 13 854
Ökning/(minskning) av övriga kortfristiga skulder		11 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**- 18 758**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterföretag	31	- 2 701 506
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	13	- 60 527
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 2 762 033
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	32	1 841 900
Amortering av lån	32	- 1 024 130
Amortering av leasingskulder	32	- 20 464
Aktieägartillskott		1 986 849
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 784 155
Årets kassaflöde		3 364
Likvida medel i moderföretaget vid tidpunkt koncernens bildas		55 358
Likvida medel vid årets slut	32	**58 722**

20220711424606

Koncernens noter

1. Allmän information

FAM Förvaltning AB med org nr 559269-0944 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget är ett helägt dotterföretag till FAM AB, org nr 556740-0246, med säte i Stockholm, som i sin tur ägs av Wallenberg Investments AB, org nr 559293-1587, med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Södra Blasieholmshamnen 8, 111 48 Stockholm.

Koncernens sammansättning framgår av not 30.

De finansiella rapporterna presenteras i tusental svenska kronor (TSEK).

2. Koncernens tillämpade redovisningsprinciper

Detta är FAM Förvaltning AB:s första koncernredovisning. Koncernen uppstod 2021-05-11 i samband med att FAM Förvaltning förvärvade The Grand Group AB och Vectura Property AB. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernen har inga värdepapper som är föremål för allmän handel och har valt att inte lämna upplysningar om segmentsredovisning enligt IFRS 8 eller resultat per aktie enligt IAS 33.

Nya eller ändrade standarder och tolkningar

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som inte trätt i kraft bedöms inte medföra några betydande effekter i Koncernens finansiella rapporter.

Väsentliga redovisningsprinciper

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller vissa finansiella instrument värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar företagets finansiella rapporter och de enheter (dotterföretag) som företaget har bestämmande inflytande över vid bokslutsdagen. Bestämmande inflytande uppnås när koncernen:

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad, eller har rätt, till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande till att påverka sin avkastning.

Koncernen gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på förändringar av en eller flera av de tre kriterierna för bestämmande inflytande ovan.

En investerare som äger färre än hälften av de röstberättigade aktierna har tillräckligt med röstberättigade aktier för att få inflytande om det är praktiskt möjligt för investeraren att på egen hand styra den relevanta verksamheten.

Ett dotterföretag konsolideras när företaget får bestämmande inflytande över dotterföretaget och upphör när företaget förlorar bestämmande inflytande över dotterföretaget. Resultat från

20220714245607

förvärvade eller avyttrade dotterföretag under året inkluderas i resultatet från den dag då företaget får bestämmande inflytande över dotterföretaget och till den dag som bestämmande inflytande över dotterföretaget upphör.

Vid behov justeras dotterföretagens finansiella rapporter för att anpassa de redovisningsprinciper som används till koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter, kostnader och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen är eliminerade i konsolideringen.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Den ersättning som överförs vid ett rörelseförvärv ska värderas till verkligt värde, som ska beräknas som summan av de verkliga värdena av de tillgångar som överlåts av förvärvaren per förvärvstidpunkten, de skulder som förvärvaren ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade företaget och de eget kapitalandelar som emitteras av förvärvaren. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultatet när de uppstår.

Per förvärvstidpunkten, ska de förvärvade identifierbara förvärvade tillgångarna eller övertagna skulderna värderas till verkligt värde.

Goodwill beräknas som skillnaden mellan den överförda ersättningen, beloppet för eventuella innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, det verkliga värdet på förvärvarens tidigare eget kapitalandelar i det förvärvade företaget (om tillämpligt) och nettot per förvärvstidpunkten av beloppen för de identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna.

Om den första redovisningen av ett rörelseförvärv är ofullständig i slutet av den rapportperiod i vilken förvärvet sker ska förvärvaren i sina finansiella rapporter redovisa preliminära belopp för de poster för vilka redovisningen är ofullständig. Under värderingsperioden ska förvärvaren retroaktivt justera de preliminära belopp eller redovisa tillkommande tillgångar och skulder, för att återspegla ny information om de fakta och omständigheter som förelåg per förvärvstidpunkten och som, om de hade varit kända, hade påverkat beräkningen av de belopp som redovisades per den tidpunkten.

Goodwill

Goodwill värderas och redovisas initialt enligt ovan. Goodwill skrivs inte av utan prövas för nedskrivningsbehov minst årligen. När nedskrivningsbehov prövas ska goodwill fördelas på var och en av koncernens kassagenererande enheter (eller grupper av kassagenererande enheter) som väntas bli gynnade av synergierna i förvärvet. En kassagenererande enhet på vilken goodwill har fördelats ska prövas avseende nedskrivningsbehov årligen, samt närhelst det finns en indikation på att enheten kan behövas skrivas ned. Om enhetens återvinningsvärde är lägre än enhetens redovisade värde, ska nedskrivningen fördelas först genom att minska det redovisade värdet för goodwill som hänförts till enheten och sedan minska övriga tillgångar proportionellt baserat på det redovisade värdet för varje tillgång i enheten. En redovisad nedskrivning av goodwill ska inte återföras i efterföljande period.

Vid avyttring av en kassagenererande enhet, ska goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten inkluderas i vinsten/förlusten av avyttringen.

20220714245O8

Intäktsredovisning

Intäkter värderas baserat på avtalet med kund och motsvarar den ersättning som Koncernen förväntar sig ha rätt till i utbyte mot att överföra utlovade varor eller tjänster exklusive mervärdeskatt. Koncernen redovisar en intäkt när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till en kund.

Koncernen redovisar i huvudsak intäkter från följande intäktsströmmar:

Hotellverksamhet

Koncernen bedriver hotellverksamhet och intäkterna från verksamheten inkluderar intäkter från försäljning av logi, mat och dryck samt konferens och festvåning. All försäljning inom kategorin anses vara tjänster och säljs både via distributörer och direkt till kunder. Intäkterna från all försäljning av tjänster redovisas över tid i takt med att kunden erhåller och förbrukar tjänsten.

Fastigheter

Del av Koncernens fastigheter hyrs ut till externa hyresgäster. Majoriteten av dessa hyreskontrakt är relaterade till kontorslokaler. Intäkter från hyreskontrakten inkluderar hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresavtalen kategoriseras som operationella leasingavtal och hyresintäkten redovisas som intäkt i den period som hyran avser normalt linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Serviceintäkter bestående av tilläggsdebitering såsom taxebundna intäkter samt intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. FAM Förvaltning redovisar intäkter från serviceintäkter över tid i takt med leverans av tjänsterna beaktat att kunden erhåller nyttan av tjänsterna samtligt som Koncernen levererar tjänsterna.

Leasing

Koncernen som leasingtagare

Koncernen bedömer om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal när avtalet ingås. Koncernen redovisar en nyttjanderätt med tillhörande leasingskuld för samtliga leasingavtal där Koncernen är leasingtagare. Koncernen har valt att tillämpa undantagen för korttidsleasingavtal (avtal klassificerade som leasing med en leasingperiod under 12 månader) och leasingavtal av lågt värde.

Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid inledningsdatumet, diskonterat med användning av leasingavtalets implicita ränta, om denna räntesats lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas ska koncernen använda leasetagarens marginella låneränta. FAM Förvaltning bestämmer den marginella låneräntan utifrån den räntesats som Koncernen skulle behöva betala för en finansiering genom lån under en motsvarande period, och med motsvarande säkerhet, för nyttjanderätten av en tillgång i en liknande ekonomisk miljö.

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingskulden omfattar:

- fasta avgifter (inklusive till sin substans fasta avgifter, med avdrag för eventuella förmåner i samband med teckning av leasingavtal), och

10

20220714245O9

- variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, initialt värderade med hjälp av det index eller det pris som gällde vid inledningsdatumet.

Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris inkluderas inte i värderingen av leasingskulden eller nyttjanderätten. Dessa hänförliga betalningar redovisas som en kostnad i den period som den händelse eller förhållande som ger upphov till dessa betalningar uppstår och inkluderas i "Administrativa kostnader" i resultatet.

Som en praktisk lösning tillåter IFRS 16 att inte skilja icke-leasingkomponenter från leasingkomponenter, och i stället redovisa varje leasingkomponent och alla tillhörande icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent. Koncernen har valt att inte använda denna praktiska lösning.

Leasingskulden redovisas som en separat post i koncernens rapport över finansiell ställning. Efter inledningsdatumet värderas leasingskulden genom att öka det redovisade värdet för att återspegla räntan på leasingskulden (genom användning av effektivräntemetoden), och genom att minska det redovisade värdet för att återspegla utbetalda leasingavgifter.

Koncernen omvärderar leasingskulden (och gör en motsvarande justering av nyttjanderätten) om antingen:

- Leasingperioden förändras eller om bedömningen av en option att köpa den underliggande tillgången förändras, i vilket fall leasingskulden måste omvärderas genom diskontering av de ändrade leasingavgifterna med användning av en ändrad diskonteringsränta.
- Leasingavgifterna förändras till följd av ändringar i ett index eller ett pris eller om det sker en förändring i de belopp som förväntas betalas ut enligt en restvärdesgaranti, i vilka fall leasingskulden omvärderas genom diskontering av de ändrade leasingbetalningarna med användning av den initiala diskonteringsräntan (såvida inte leasingbetalningarna förändras på grund av en förändring i den rörliga räntan, i vilket fall en ändrad diskonteringsränta ska användas).
- En ändring av leasingavtalet som inte redovisas som ett separat leasingavtal, i vilket fall leasingskulden omvärderas genom att diskontera de ändrade leasingavgifterna med en ändrad diskonteringsränta.

Koncernen har inte genomfört några sådana justeringar under de perioder som presenteras. Nyttjanderätter omfattar summan av den initiala värderingen av motsvarande leasingskuld och leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet. Därefter värderas de till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Nyttjanderättigheter skrivs av under det kortare av leasingperioden och den underliggande tillgångens nyttjandeperiod. Om leasingavtalet överför äganderätten till den underliggande tillgången till koncernen eller om anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att koncernen kommer att utnyttja en option att köpa, ska den hänförliga nyttjanderätten skrivas av under den underliggande tillgångens nyttjandeperiod. Avskrivningarna påbörjas vid leasingavtalets inledningsdatum.

Nyttjanderätterna redovisas som en separat post i koncernens rapport över finansiell ställning. Koncernen tillämpar IAS 36 för att fastställa om det föreligger ett nedskrivningbehov av nyttjanderätten och redovisar eventuell identifierad nedskrivning vilket beskrivs i principen för "Materiella anläggningstillgångar".

Koncernen som leasegivare

För beskrivning av Koncernens tillämpade principer för redovisning av intäkter från leasingavtal se avsnitt "Intäktsredovisning" ovan.

10

20220714246310

Kostnader för pensioner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de premier företaget har åtagit sig att betala. Betalning till en avgiftsbestämd pensionsplan redovisas som en kostnad när de anställda har utfört tjänsterna som ger dem rätt till avgifterna.

Vid förmånsbestämda pensionsplaner utgår ersättningar till anställda, och före detta anställda, baserat på den pensionsgrundande lönen och antalet tjänsteår. Koncernen bär risken för att de utfästa ersättningarna utbetalas. Koncernens förpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat samt där med tillhörande skatter genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder.

Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde med en diskonteringsränta som motsvarar räntan på balansdagen på förstklassiga företags-, bostads alternativt statsobligationer med en löptid som motsvarar pensionsförpliktelsens löptid. Beräkningen utförs av en kvalificerad aktuarie med användande av den så kallade "project unit credit method".

Vid fastställande av förpliktelsens nuvärde och verkligt värde på förvaltningstillgångar kan det uppstå aktuariella vinster och förluster. Dessa uppkommer antingen genom att det verkliga utfallet avviker från det tidigare antagandet, eller genom att antagandena ändras. Omvärderingar av förmånsbestämda pensioner redovisas som intäkt eller kostnad i övrigt totalresultat. Det värde som presenteras i balansräkningen avseende pensioner och liknande förpliktelser motsvarar förpliktelsernas nuvärde vid bokslutstidpunkten. Koncernen har inga förvaltningstillgångar.

Ränta på pensionsskulder redovisas i finansnettot. Övriga komponenter redovisas i rörelseresultatet.

Kortfristiga och långfristiga ersättningar till anställda

En skuld redovisas för ersättning till anställda avseende löner, betald semester och betald sjukfrånvaro från den anställdas tjänstgöring under innevarande period till det ej diskonterade beloppet av ersättningen som förväntas betalas i utbyte för dessa tjänster.

Skatt

Inkomstskattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet då det har justerats för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder och vidare utesluts poster som aldrig blir skattepliktiga eller avdragsgilla. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per rapportperiodens slut.

En skuld redovisas för de fall där en beskattning bedöms osäker men det bedöms vara troligt för ett framtida utflöde av medel till en skattemyndighet. Skulden värderas genom den bästa uppskattningen av beloppet som förväntas betalas.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är den skatt som förväntas betalas eller återvinnas på skillnader mellan redovisade värden på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och motsvarande skattemässiga värden som används vid beräkningen av skattepliktigt resultat och redovisas med hjälp av balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla

20220731424611

skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om de temporära skillnaderna är hänförliga till den första redovisningen av goodwill eller den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattepliktigt resultat.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje rapportperiod slut och minskas till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att realisera, helt eller delvis den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats eller är i praktiken beslutade per rapportperiodens slut.

Värderingen av uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar ska baseras på hur företaget per rapportperiodens slut förväntar sig att återvinna eller reglera det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas då det föreligger en legal rätt att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och de hänför sig till inkomstskatt debiterade av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera aktuella skattefordringar och skulder med ett nettobelopp.

Aktuell skatt och uppskjuten skatt för året

Aktuell skatt samt uppskjuten skatt redovisas i resultatet, förutom när de är hänförligt till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital, i vilket fall aktuell och uppskjuten skatt redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. När aktuell eller uppskjuten skatt uppkommer från den första redovisningen av ett rörelseförvärv, redovisas skatteeffekterna i redovisningen för rörelseförvärvet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och ackumulerade nedskrivningar.

Avskrivningar redovisas för att skriva av anskaffningsvärdet eller värderingen av en tillgång efter avdrag för beräknat restvärde, genom att använda den linjära avskrivningsmetoden enligt följande:

Inventarier	3-7 år
Byggnader	2-100 år
Markanläggningar	3-40 år
Nedlagda kostnader på annans fastighet	20-28 år

Mark skrivs inte av.

De bedömda nyttjandeperioderna, restvärden och avskrivningsmetod utvärderas vid varje rapportperiods slut, förändringar i uppskattning redovisas framåtriktat.

20220714246312

En materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar bedöms uppkomma från nyttjandet av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång fastställs som skillnaden mellan försäljningsintäkter och redovisat värde på tillgången och redovisas i resultatet.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats i ett rörelseförvärv

Immateriella tillgångar förvärvade i ett rörelseförvärv redovisade skilt från goodwill redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde vid förvärvstidpunkten (vilket anses vara dess anskaffningsvärde). Efter första redovisningstillfället, redovisas immateriella tillgångar förvärvade i ett rörelseförvärv till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och ackumulerade nedskrivningar. I rörelseförvärv har Koncernen identifierat varumärke och programvaror. Nyttjandeperioden för varumärke har bedömts till 6 år och nyttjandeperioden för programvaror har bedömts till 1 år.

Borttagande av en immateriell tillgång

En immateriell tillgång ska tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en immateriell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning, beräknas som skillnaden mellan nettointäkten och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultatet när tillgången tas bort.

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar exklusive goodwill

Vid varje rapportperiods slut utvärderar koncernen de redovisade värdena av dess materiella och immateriella tillgångar för att bedöma om det föreligger något behov för nedskrivning av dessa tillgångar. Om indikationer på nedskrivningsbehov föreligger, ska tillgångens återvinningsvärde beräknas för att fastställa eventuell nedskrivning. Om tillgången inte ger upphov till kassaflöden som i hög grad är oberoende av kassaflöden från andra tillgångar eller grupper av tillgångar, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten till vilken tillgången hör. När en rimlig och konsekvent grund för allokering kan identifieras, allokeras gemensamma tillgångar till varje kassagenererande enhet, eller till den minsta grupp av kassagenererande enheter för vilken ett rimligt och konsekvent sätt kan identifieras.

Återvinningsvärdet är det högre av dess verkliga värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkningen av återvinningsvärdet diskonteras de uppskattade framtida kassaflöden till dess nuvärde genom att använda en diskonteringsränta före skatt för att reflektera aktuella marknadsmässiga bedömningar av pengarnas tidsvärde och de risker som särskilt avser den tillgång för vilken uppskattningarna av de framtida kassaflödena inte har justerats.

Om en tillgångs (eller kassagenererande enhets) återvinningsvärde uppskattas vara lägre än dess redovisade värde, reduceras tillgångens (eller kassagenererande enhetens) redovisade värde till dess återvinningsvärde. En nedskrivning kostnadsförs omedelbart i resultatet.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (eller den kassagenererande enhetens) redovisade värde men ökningen i det redovisade värdet får inte överstiga det redovisade värde som företaget skulle redovisat om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultatet.

20220714246133

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager ska innefatta alla kostnader för inköp, kostnader för tillverkning samt andra kostnader för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick. Anskaffningsvärdet beräknas genom en metod som bygger på vägda genomsnittspriser. Nettoförsäljningsvärdet representerar det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde. Transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiella tillgångar och finansiella skulder (andra än finansiella tillgångar och finansiella skulder till verkligt värde via resultat eller förlust) läggs till eller dras av från verkligt värde på finansiella tillgångar eller finansiella skulder vid första redovisningstillfället. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till förvärv av finansiella tillgångar eller finansiella skulder till verkligt värde via resultaträkningen redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar

Klassificering av finansiella tillgångar

Alla redovisade finansiella tillgångar värderas därefter i sin helhet till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde, beroende på klassificeringen av de finansiella tillgångarna.

Skuldinstrument som uppfyller följande villkor värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde:

- den finansiella tillgången hålls inom en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar för att samla in avtalsenliga kassaflöden; och
- de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Samtliga av Koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom investeringar i egetkapitalinstrument (klassificerade som Andra finansiella anläggningstillgångar) som värderas till verkligt värde via resultatet.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Effektivräntemetoden är en metod för att beräkna det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell skuld och för fördelning och redovisning av ränteintäkter över den aktuella perioden.

För andra finansiella tillgångar än köpta eller ursprungliga kreditförsämrade finansiella tillgångar (dvs. tillgångar som är kreditförsämrade vid första redovisningen) är den effektiva räntan den ränta som exakt diskonterar uppskattade framtida kassaflöden (inklusive alla avgifter och räntepunkter som betalats eller erhållits som utgör en integrerad del av effektivräntan, transaktionskostnader och andra premier eller rabatter) exklusive förväntade kreditförluster, genom skuldinstrumentets förväntade livslängd, eller, i förekommande fall, en kortare period, till skuldinstrumentets bruttobärande värde vid inbokningen.

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid första redovisningstillfället minus återbetalningarna, plus ackumulerade

20220713424634

periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen, justerat med hänsyn till en eventuell förlustreserv. Den finansiella tillgångens bruttovärde är det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång innan justering för eventuella förlustreserveringar.

Ränteintäkter redovisas i resultatet och ingår i posten "finansiella intäkter".

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på kundfordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Beloppet för förväntade kreditförluster uppdateras vid varje rapportperiodens slut för att återspegla förändringar i kreditrisken sedan första redovisningstillfället av respektive finansiellt instrument.

Koncernen redovisar alltid förväntade kreditförluster för återstående löptid för kundfordringar och upplupna intäkter. Förväntade kreditförluster för kundfordringar och upplupna intäkter beräknas med hjälp av reserveringsmatris med användning av erfarenhetshistorik och analys av kunders finansiella ställning, justerade med faktorer som är specifika för kunder, allmänna ekonomiska förhållanden för den bransch där kunder verkar och en bedömning av såväl den aktuella samt prognosen på rapporteringsdagen.

Likvida medel omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Vid utgången av 2021-12-31 uppgår förlustreserven till ett oväsentligt belopp och har därför inte redovisats.

(ii) Definition av fallissemang

Koncernen anser att följande utgör fallissemang för internt kreditriskhanteringsändamål eftersom historisk erfarenhet indikerar att finansiella tillgångar som uppfyller något av följande kriterier i allmänhet inte är återvinningsbara

- när det finns ett brott mot finansiella villkor av gäldenären; eller
- information som tagits fram internt eller erhållits från externa källor indikerar att gäldenären troligtvis inte kommer att betala sina borgenärer inklusive koncernen, i sin helhet (utan att ta hänsyn till säkerheter som innehas av koncernen).

Oavsett analys ovan anser koncernen att fallissemang har inträffat när en finansiell tillgång är mer än 90 dagar förfallen.

Bortskrivning

Koncernen skriver bort en finansiell tillgång när det finns information som indikerar att gäldenären är i allvarliga ekonomiska svårigheter och det inte finns några realistiska utsikter till återhämtning, exempelvis när gäldenären har satts i likvidation eller har inlett konkursförfarande, eller, när det gäller kundfordringar, när beloppen är förfallna över två år, beroende på vad som inträffar tidigast. Nedskrivna finansiella tillgångar kan fortfarande vara föremål för återbetalningsåtgärder, med hänsyn tagen till juridisk rådgivning vid behov. Eventuella återbetalningar redovisas i resultatet.

Borttagande från rapporten över finansiell ställning av finansiella tillgångar

Koncernen ska ta bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning endast när de avtalsenliga rättigheterna upphör eller den finansiella tillgångens samtliga risker och fördelar överförs till en annan part. Om koncernen varken överför eller behåller alla de risker och fördelar som är förknippade med ägande av den finansiella tillgången och fortsätter att behålla kontrollen över den överförda tillgången, redovisar koncernen tillgången och en därtill hörande skuld för belopp den kan behöva betala. Om koncernen behåller i allt väsentligt alla risker och fördelar

20220714246315

som är förknippade med ägande till en överförd finansiell tillgång, fortsätter koncernen att redovisa den finansiella tillgången och redovisar också en pantsatt säkerhet.

Vid borttagande av en finansiell tillgång värderad till upplupet anskaffningsvärde redovisas skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och summan av erhållen ersättning och fordran.

Finansiella skulder och eget kapital

Klassificering av skuldinstrument eller egetkapitalinstrument

Skuld- och egetkapitalinstrument klassificeras som antingen finansiella skulder eller som eget kapital i enlighet med innehållet i avtalsarrangemangen och definitionerna av en finansiell skuld och ett egetkapitalinstrument.

Eget kapitalinstrument

Ett eget kapitalinstrument är varje form av avtal som innebär en residual rätt i ett företags tillgångar efter avdrag för alla dess skulder. Egetkapitalinstrument som emitterats av koncernen redovisas till det erhållna intäkterna, exklusive direkta emissionskostnader. Återköp av företagets egna kapitalinstrument redovisas direkt i eget kapital. Ingen vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen vid köp, försäljning, emission eller annullering av företagets egna kapitalinstrument. Emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital.

Finansiella skulder

Alla finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultatet. Skulder för villkorade köpeskillingar från rörelseförvärv värderas till verkligt värde. Övriga skulder värderar Koncernen till upplupet anskaffningsvärde.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från intresseföretag redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. Redovisningsprinciperna för intresseföretag har justeras om nödvändigt för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

3. Viktiga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna i enlighet med koncernens redovisningsprinciper, vilka beskrivs i not 2, krävs att företagsledningen gör bedömningar (förutom dem som innefattar uppskattningar) som har betydande effekt på de redovisade beloppen och gör uppskattningar och antaganden om de redovisade värdena för tillgångar och skulder som inte är direkt tillgängliga från andra källor. Uppskattningar och antaganden är baserade på historisk erfarenhet och andra faktorer som bedöms vara relevanta. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar.

20220714245615

Uppskattningarna och de underliggande antagandena utvärderas löpande. Förändringar i dessa uppskattningar redovisas i den period som uppskattningen ändras om förändringen endast påverkar den perioden, eller i perioden ändringen sker samt framtida perioder om förändringen påverkar både den aktuella period då ändringen sker och framtida perioder.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Följande är de kritiska bedömningarna, förutom de som innefattar uppskattningar (som presenteras nedan), som företagsledningen gjorde vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper och som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena i de finansiella rapporterna.

Viktiga antaganden vid bedömning att förvärv av Fastigheten Blasieholmen 54 är ett rörelseförvärv

Ett företag ska fastställa om de förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna utgör en verksamhet/rörelse genom att tillämpa definitionen av rörelseförvärv i IFRS 3. Om de förvärvade tillgångarna inte är en verksamhet/rörelse redovisas transaktionen som ett tillgångsförvärv. Enligt IFRS 3 är består en verksamhet/rörelse av input och processer som tillämpas på denna input och som kan bidra till att skapa output. Den 11 maj 2021 förvärvade koncernen 100% av Fastigheten Blasieholmen 54 som vid tidpunkten bestod av fastigheter och tillhörande fastighetsförvaltning samt administration. Klassificering av förvärvet av Fastigheten Blasieholmen 54 som ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv omfattas av kritiska bedömningar från företagsledningen. Företagsledningen beaktar att Fastigheten Blasieholmen 54 vid tidpunkten för förvärvet har förvaltning- och administrationsfunktioner nödvändiga för att bedriva verksamheten och generera hyresintäkter och bedömer att förvärvet är ett rörelseförvärv. För beskrivning av hur rörelseförvärv redovisas se avsnitt Rörelseförvärv i not 2. För ytterligare beskrivning av förvärvet av Fastigheten Blasieholmen 54 se not 31.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De antaganden gällande framtiden och andra källor till osäkerheter i uppskattningar vid rapportperiodens slut som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår, redovisas nedan.

Viktiga antaganden vid nedskrivningstest av goodwill

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov för goodwill föreligger. För år 2021 fastställdes återvinningsvärden för kassagenererande enheter (KGE) genom beräkning av verkligt värde efter avdrag för kostnader vid försäljning, vilket kräver att vissa antaganden måste göras. Information om antaganden och redovisat värde finns i not 11.

4. Intäkter

Koncernen erhåller sina intäkter från avtal med kunder från hotellrelaterade tjänster och från intäkter från hyresavtal med externa hyresgäster. Intäkter från hotellrelaterade tjänster inkluderar logi, mat och dryck samt konferens och festvåning. Majoriteten av hyresavtalen är relaterade till kontorslokaler.

Uppdelning av intäkter	**2021**
Intäkter från typ av varor och tjänster	
Intäkter från avtal med kunder - hotellrelaterade tjänster	307 713

20220714246J7

Intäkter från avtal med kunder - fastighetsrelaterade servicetjänster	2 087
Intäkter från leasingavtal	14 903
	324 703

Försäljningskanaler	
Direkt till kunder	155 461
Via distributörer	169 242
	324 703

Tidpunkt för överföring av varor eller tjänster	
Vid en tidpunkt	-
Över tid	324 703
	324 703

Geografisk information

Koncernens samtliga intäkter från externa kunder (och anläggningstillgångar) är hänförlig till Sverige vilket även är det land företaget har sitt säte.

Information om större kunder

Koncernen har ingen kund som enskilt utgör mer än 10% av Koncernens intäkter.

Intäkter från leasingavtal

Koncernen erhåller leasingintäkter från operationella leasingavtal. Redovisade intäkter från leasingavtal uppgår till 16 990 TSEK varav 14 903 TSEK är från identifierad leasingkomponent i avtalet, resterande 2 087 TSEK är en servicekomponent som redovisas som intäkter i enlighet med IFRS 15 intäkter från avtal med kunder.

En löptidsanalys av odiskonterade ersättningar från operationella leasingavtal följer nedan:

Intäkter från leasingavtal	**2021**
Inom 1 år	23 392
Mellan 1 och 2 år	23 392
Mellan 2 och 3 år	20 175
Mellan 3 och 4 år	16 031
Mellan 4 och 5 år	-
Mer än 5 år	-
	82 990

5. Ersättning till revisorer

Nedan tabell visar ersättning till Koncernens revisorer.

	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Revisionsuppdrag	1 030
Övriga tjänster	2 600
Skatterådgivning	1 220
	4 850

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen,

20220714246318

styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

6. Rörelsens kostnader

Nedan tabell visar fördelning av Koncernens kostnader på huvudsakliga kostnadsslag.

	2021
Råmaterial och förbrukningsartiklar	124 067
Personalkostnader	130 909
Övriga externa kostnader	21 234
Av- och nedskrivningar	107 085
	383 295

7. Ersättning till anställda

Nedan tabeller vidare könsfördelning av Koncernens anställda.

Medelantalet anställda 2021	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
Sverige	146	113	259
Totalt i koncernen	**146**	**113**	**259**

Könsfördelning i koncernen 2021	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
Styrelseledamöter	10	8	18
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	12	7	19
Totalt i koncernen	**22**	**15**	**37**

Kostnader för ersättning till anställda i koncernen	**Styrelsen**	**Verkställande direktör**	**Ledande befattningshavare (18 personer)**	**Övriga anställda**	**Totalt i koncernen**
Löner och andra ersättningar	4 180	2 565	3 646	68 523	78 914
Rörliga ersättningar		836	1 136	1 543	3 515
Övriga förmåner		141	76	3 614	3 831
Sociala avgifter	1 314	839	1 324	20 990	24 467
Pensionskostnader		487	480	4 310	5 277
Totalt i koncernen	**5 494**	**4 868**	**6 662**	**98 980**	**116 004**

20220714246319

8. Finansiella intäkter

	2021
Ränteintäkter:	
Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde:	
- Övriga finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	111
	111

9. Finansiella kostnader

	2021
Räntekostnader på banklån	15 356
Räntekostnader på lån från moderföretag	310
Räntekostnader på leasingskulder	16 275
Summa räntekostnader på finansiella skulder som är inte klassificerade till verkligt värde via resultaträkning (VVVRR)	**31 941**
Övriga finansiella kostnader	2 536
	34 477

10. Inkomstskatt

	2021
Aktuell skatt:	
Innevarande år	-
Justeringar avseende tidigare år	-
Uppskjuten skatt (se not 17)	33 252
Skatt redovisat i resultatet	33 252

Aktuell skattesats uppgår till 20,6 %.

Årets redovisade skattekostnad kan stämmas av mot årets resultat före skatt enligt följande:

	2021
Resultat före skatt	- 92 548
Svensk skattesats på 20,6 %	19 065
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 1 417
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	61
Skatteeffekt avseende tidigare ej redovisade underskottsavdrag	14 400
Övrigt	1 143
Årets redovisade skattekostnad	33 252

20220731424620

11. Goodwill

	2021-12-31
Anskaffningsvärde	
Ökning från förvärv av dotterföretag	175 290
Förvärvad inkråmsgoodwill	17 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 737
Redovisat värde	192 737

Redovisat värde av goodwill har allokerats till kassagenererande enheter enligt följande:

Det redovisade värdet för goodwill har fördelats till följande kassagenererande enheter:	
The Grand Group AB	192 737
	192 737

Koncernen prövar goodwill för nedskrivningsbehov årligen, eller närhelst det finns en indikation på att goodwill kan behöva skrivas ned. Återvinningsvärdet för ovan kassagenererande enheter fastställs baserat på verkligt värde efter avdrag för kostnader vid försäljning. Företagsledningen bedömer att verkligt värde efter avdrag för kostnader vid försäljning uppgår till det pris Koncernen betalade vid förvärvet av The Grand Group. Koncernen förvärvade The Grand Group 11 maj 2021 och företagsledningen har inte identifierat några händelser som indikerar en värdeminskning efter förvärvstidpunkten fram till 31 december 2021.

12. Övriga immateriella tillgångar

	Varumärken	Programvaror	Totalt
Anskaffningsvärde			
Per 11 maj 2021	-	-	-
Ökning från förvärv av dotterföretag	830	1 992	2 822
Per 31 december 2021	830	1 992	2 822
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar			
Per 11 maj 2021	-	-	-
Årets avskrivning	- 230	- 270	- 500
Per 31 december 2021	- 230	- 270	- 500
Redovisat värde			
Per 31 december 2021	600	1 722	2 322
Allokering av avskrivning i resultatet			
Kostnad för sålda varor och tjänster	230	270	500

10

13. Materiella anläggningstillgångar

	Byggnader och mark	Pågående nyanläggningar	Byggnadsinv, markinv, markanl	Maskiner	Inventarier	Nedlagda kostnader på annans fastighet	Totalt
Anskaffningsvärde							
Per 11 maj 2021	-	-	-	-	-	-	-
Inköp	-	16 749	30 363	-	13 415	-	60 527
Försäljning /utrangering				- 80		-	80
Omklassificering	8 092	- 8 092					-
Ökning från förvärv av dotterföretag	3 782 184	1 032	348 175	32 614	78 605	33 996	4 276 606
Per 31 december 2021	3 790 276	9 689	378 538	32 534	92 020	33 996	4 337 053
Ackumulerade avskrivningar och *nedskrivningar*							
Per 11 maj 2021	-	-	-	-	-	-	-
Försäljning/utrangering				80			80
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-
Årets avskrivningar	- 45 026	-	- 14 478	- 3 229	- 16 483	- 2 580	- 81 796
Per 31 december 2021	- 45 026	-	- 14 478	- 3 149	- 16 483	- 2 580	- 81 716
Redovisat värde							
Per 31 december 2021	3 745 250	9 689	364 060	29 385	75 537	31 416	4 255 337
Allokering av avskrivning i resultatet							
Kostnad för sålda varor och tjänster							79 343
Försäljningskostnader							843
Administrationskostnader							610
							80 796

20220713424622

14. Leasing (koncernen som leasingtagare)

Nyttjanderätter	**Lokaler**
Anskaffningsvärde	
Per 11 maj 2021	-
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	-
Ökning från förvärv av dotterföretag	311 976
Per 31 december 2021	311 976
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	
Per 11 maj 2021	-
Årets avskrivning	- 25 789
Per 31 december 2021	- 25 789
Redovisat värde	
Per 31 december 2021	286 187

Koncernen leasar garage, kontorslokaler, hotell- och restauranglokaler. Lokalerna är normalt anpassade till Koncernens verksamhet och svåra att substituera. Avtalen för lokalerna innehåller en formell rättighet för FAM Förvaltning att förlänga avtalet, ofta konstruerad som att avtalet automatiskt förlängs i 36 månader om inte FAM Förvaltning väljer att säga upp avtalet 9 månader innan avtalets slutdatum.

Koncernen fastställer leasingperioden som den icke uppsägningsbara leasingperioden, tillsammans med alla perioder som omfattas av en möjlighet att förlänga leasingavtalet om FAM Förvaltning är rimligt säker på att utnyttja det alternativet. Koncernen bedömer om det är rimligt säkert att utnyttja en möjlighet att förlänga ett leasingavtal genom att beakta alla relevanta fakta och omständigheter som skapar ekonomiska incitament för Koncernen att utnyttja möjligheten att förlänga leasingavtalet. Efter startdatumet omprövar Koncernen leasingperioden om det finns en betydande händelse eller förändring av omständigheter som ligger inom Koncernens kontroll och påverkar Koncernens förmåga att utöva eller inte utnyttja möjligheten att förnya eller säga upp. Dock sker förlängning av leasingavtalet som senast vid tidpunkten för automatisk förlängning (om ingen part sagt upp avtalet).

Vid bedömning om det är rimligt säkert att Koncernen utnyttjar förlängningsoptionen beaktar ledningen främst svårighet att substituera en lokal och kvarvarande tid innan avtalet automatiskt förlängs.

En löptidsanalys utav leasingskulden presenteras i not 25.

Leasingbelopp för perioden - Leasetagare	**2021**
Upplysningar avseende finansiella resultat	
Avskrivningar på nyttjanderätter	25 789
Räntekostnader för leasingskulder	16 275
Kostnader som avser korttidsleasingavtal	1 310
Kostnader som avser leasing av tillgångar av lågt värde	48
Kostnader som avser variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingskulder	5 730

KO

20220714124623

Upplysningar avseende kassaflöden	
Kassautflöde för erlagda räntor (löpande verksamheten)	16 275
Kassautflöde för amortering av leasingskulder (finansieringsverksamheten)	20 464
Kassautflöde för variabla leasingavgifter som inte inkluderas i värderingen av leasingskulder	5 730
Kassautflöde för leasingavtal, tillgångar av lågt värde och korttidsleasingavta (löpande verksamheten)	1 698
Totala kassautflödet	44 167

15. Investeringar i finansiella tillgångar

Koncernen innehar andelar i Leading Hotels of the World, Visit Sweden och Nores andel som tekniskt värderas till verkligt värde via resultatet. Redovisat värde uppgår till ett oväsentligt belopp.

16. Innehav i intresseföretag

Koncernen innehar 50% av andelarna i Blasieholmen 54 Restaurang AB och 49,9% av andelarna i Mathias Dahlgren Innovations AB som båda har sitt säte i Stockholm. Koncernen har inte ett bestämmande inflytande över företagen. Blasieholmen 54 Restaurang AB bedriver restaurangverksamhet och Mathias Dahlgren Innovations AB bedriver bageriverksamhet. Andelar i intresseföretag har skrivits ned under rapportperioden. Redovisat värde efter nedskrivning uppgår till 0 SEK.

17. Uppskjuten skatt

Följande är de mest väsentliga uppskjutna skatteskulderna och uppskjutna skattefordringarna som redovisas av koncernen.

	Uppskjuten skattefordran	**Uppskjuten skatteskuld**
Materiella anläggningstillgångar	86	- 559 833
Immateriella anläggningstillgångar	124	- 124
Pensionsförpliktelser	11 963	
Underskottsavdrag	32 397	
Övrigt		- 93 707
	44 570	- 653 664

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder ska nettoredovisas endast då det föreligger en legal rätt att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder, och de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av samma skattemyndighet och avser kvitta aktuella skatteskulder och skattefordringar genom nettobetalning.

20220731424624

Följande tabell visar hur uppskjuten skatt har förändrats under innevarande rapportperiod:

	Per 11 maj 2021	Förändring *från förvärv* av dotterföretag	Redovisat i resultatet	Redovisat i övrigt totalresultat	Per 31 december 2021
Materiella anläggningstillgångar	-	-565 261	5 514		-559 747
Pensionsförpliktelser	-	12 029		-66	11 963
Underskottsavdrag	-	288	32 108		32 396
Övrigt	-	-89 338	-4 370		-93 708
	-	-642 282	33 252	-66	-609 096

Per rapportperiodens utgång har koncernen outnyttjade skattemässiga underskottsavdrag som uppgår till 157 262 TSEK som kan nyttjas mot framtida skattemässiga överskott. En uppskjuten skattefordran hänförliga till sådana underskott har redovisats med 32 396 TSEK. Samtliga skattemässiga underskottsavdrag kan nyttjas på obestämd tid.

18. Varulager

	2021-12-31
Råvaror och material	15 543

Under räkenskapsåret 2021 har varukostnader redovisats i resultaträkningen om 124 067 TSEK. Inga nedskrivningar av varulagret har redovisats under räkenskapsåret.

19. Kundfordringar

	2021-12-31
Kundfordringar	27 305
Förlustreserveringar	- 83
	27 222

Kundfordringar

Genomsnittlig period för kredittid är 30 dagar. Ingen ränta appliceras på utestående kundfordringar. För beskrivning av kreditrisk och Koncernens riskhantering se not 33.

Det har inte skett några förändringar i beräkningsteknik eller signifikanta antagande under rapporteringsperioden.

Nedanstående tabell beskriver riskprofilen för kundfordringar och Koncernens modell för redovisning förväntade kreditförluster.

20220714246225

Åldersanalys av kundfordringar	Redovisade bruttovärden	Förväntade kreditförluster	Redovisat värde efter avdrag för kreditförluster
Ej förfallna kundfordringar	20 185	-	20 185
Förfallna kundfordringar 1-30 dgr	3 562	-	3 562
Förfallna kundfordringar 31-90 dgr	3 244	-	3 244
Förfallna kundfordringar 91-180 dgr	97	-	97
Förfallna kundfordringar 181-360 dgr	84	-	84
Förfallna kundfordringar >361 dgr	133	- 83	50
	27 305	- 83	27 222

Rörelse i förlustreserv för förväntade kreditförluster	**2021**
Per 11 maj 2021	-
Förändring i förlustreserv till följd av nya kundfordringar	- 83
Minskning till följd av reglering av kundfordringar	-
Per 31 december 2021	**- 83**

Förlustreserven för övriga fordringar är oväsentlig. Det föreligger ingen signifikant ökning av kreditrisken hos kredittagarna.

20. Övriga fordringar

	2021-12-31
Momsfordran	2 547
Övrigt	18 368
	20 915

21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31
Förutbetald ränta	7 062
Förutbetalda variabla leasingavgifter	11 171
Upplupna hyresrabatter	5 714
Övriga förutbetalda kostnader	9 936
	33 883

22. Aktiekapital

Stamaktier	**2021-12-31** **Antal**
Beslutat antal aktier: 25 000 stamaktier om SEK 1 vardera	25 000

Emission av stamaktier genomfördes i moderföretaget under 2020 i samband med att moderföretaget bildades.

PO

20220713424626

23. Övrigt tillskjutet kapital

	2021-12-31
Per 11 maj 2021	1 991 849
Per 31 december	1 991 849

Övrigt tillskjutet kapital består av erhållna aktieägartillskott från moderföretagets ägare. Moderföretaget erhöll ett aktieägartillskott om 5 000 TSEK under 2020 och ett aktieägartillskott om 1 986 849 TSEK under 2021 men innan koncernen uppstod (11 maj 2021).

24. Upplåning

	2021-12-31
Upplåning till upplupet anskaffningsvärde	
Banklån	1 800 000
Lån från moderföretag	50 000
Övrigt	3 029
	1 853 029
Långfristiga	1 853 029
Kortfristiga	-
	1 853 029

25. Leasingskulder

	2021-12-31
Löptidsanalys (avser *o*diskonterade kassaflöden)	
Inom 6 månader	17 982
6-12 månader	17 982
1-2 år	35 963
2-5 år	104 435
Senare än 5 år	259 211
	435 573
Klassificeras som:	
Långfristiga skulder	284 573
Kortfristiga skulder	20 465
	305 037

Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig likviditetsrisk till följd av leasingskulderna. Leasingskulderna följs upp inom Koncernens ekonomifunktion.

20220714124627

26. Pensionsförpliktelser

De anställda inom koncernen har olika former av pensionsförmåner, antingen i form av avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Ersättning efter avslutad anställning är ofta en kombination av avgiftsbestämda och förmånsbestämda planer. Tjänstemän omfattas av den förmånsbestämda ITP-planen, vilken kan kompletteras med den avgiftsbestämda ITPK-planen.

Våra pensioner administreras enligt följande två kollektiv avtal. Kollektivanställda: HRF Pensioner via FORA administreras via FORA.

Tjänstemän: Unionen pensioner via Collectum. Administreras via Collectum Alecta ITP 1 Premiebestämd (den del de anställda själva bestämmer över) ITP 2 Förmånsbestämd

Ett fåtal personer har en s.k. 10 taggar lösning (vilket innebär att den anställde väljer bort ett förmånsbestämt intjänande av ålders- och familjepension på de lönedelar som ligger över 7,5 inkomstbasbelopp i ITP 2. Detta ersätts i stället av ett premiebestämt system där den anställde ansvarar för att placera premierna). De lösningar som dessa personer valt är via Max Matthiessen, SEB och Skandia. Pensionerna tryggas via PRI.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämdplan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringarsom är tecknade i Alecta uppgår till 2 270 Mkr.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 175 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår tillnormalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent.

Premierna till Alecta fastställs genom antaganden om ränta, livslängd, driftskostnader och avkastningsskatt och är beräknad så att betalning av konstant premie till pensionstidpunkten räcker för hela målförmånen, som baseras på den försäkrades nuvarandepensionsmedförande lön, då ska vara intjänad.

Det saknas ett fastställt regelverk för hur underskott som kan uppkomma ska hanteras, men i första hand ska förluster täckas av Alectas kollektiva konsolideringskapital, och leder således inte till ökade kostnader genom höjda avtalade premier. Det saknas även regelverk för hur eventuella överskott eller underskott ska fördelas vid avveckling av planen eller företags utträde ur planen.

Den totala kostnaden som redovisats i resultaträkningen för avgiftsbestämda planer under rapportperioden uppgår till 1 323 TSEK

20220714246238

Förmånsbestämda pensionsplaner

Risker kopplade till förmånsbestämda planer

Investeringsrisk
Den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med diskonteringsräntor motsvarande räntan på till exempel företagsobligationer. Om tillgångarna i fonderade planer utvecklas sämre än denna ränta, kommer underskottet att öka. En fördelning av tillgångarna mellan olika kategorier är viktig för att minska portföljrisken. Investeringarnas tidshorisont är också en viktig faktor.

Ränterisk
En räntenedgång på obligationsmarknaderna ökar värdet på den redovisade förmånsbestämda pensionsförpliktelsen.

Livslängdsrisk
Merparten av förpliktelserna avser framtida förmåner under medlemmarnas livslängd. Ökar den förväntade livslängden resulterar det i en ökning av den förmånsbestämda förpliktelsen.

Lönerisk
Merparten av förpliktelserna som avser framtida förmåner baseras på årslöner. Om lönerna ökar snabbare än vad som antagits leder det till en ökning av den förmånsbestämda förpliktelsen.

Belopp som redovisas i resultaträkningen avseende förmånsbestämda planer är följande:

Redovisade kostnader för förmånsbestämda planer i resultaträkningen och övrigt totalresultat	**2021**
Förmånsbestämda kostnader (intäkter –)	
Kostnader avseende tjänstgöring	4 395
Kostnader avseende tjänstgöring tidigare perioder samt vinster och förluster från regleringar	- 4 837
Nytillkomna pensionsåtaganden	3 207
Rörelsens kostnader	**2 765**
Räntekostnader/-intäkter, netto	1 189
Finansiella kostnader	**1 189**
Totala kostnader redovisade i resultatet	**3 954**
Omvärderingar av förmånsbestämd nettoskuld (vinst –)	
Aktuariella vinster/förluster, finansiella antaganden	- 1 273
Totala vinster/förluster i övrigt totalresultat	**- 1 273**

Räntenettots kostnader har inkluderats i finansieringskostnader. Omvärderingen av skulden för pensionsförpliktelsen ingår i övrigt totalresultat.

20220714246229

Det belopp som ingår i rapporten över finansiell ställning som härrör från koncernens pensionsförpliktelser är följande:

Avsättningar för förmånsbestämda planer	**2021-12-31**
Belopp i BR avseende den förmånsbestämda nettoförpliktelsen	
Nuvärdet av ofonderade förpliktelser	110 261
Nettoskuld förmånsbestämda förpliktelser	**110 261**

Förändring av förpliktelsens nuvärde under året	
Förpliktelse förmånsbestämda planer vid 11 maj 2021	109 202
Kostnader avseende tjänstgöring innevarande *period*	7 602
Räntekostnader	1 189
Omvärderingar av den förmånsbestämda nettoskulden:	
Aktuariella vinster/förluster, finansiella antaganden	- 1 273
Kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder samt vinster/förluster från ändringar i planen	- 4 837
Betalningar från planen	- 1 622
Förpliktelse förmånsbestämda planer vid 31 december 2021	**110 261**

De huvudsakliga antagandena som användes för de aktuariella värderingarna var följande:

Antaganden	**2021-12-31**
Diskonteringsränta	1,90%
Framtida löneökning	2,90%

Nedan tabell visar vad förpliktelsens nuvärde, kostnad avseende tjänstgöring innevarande period och räntekostnad för innevarande år skulle ha uppgått till vid en ökning respektive minskning av tillämpad diskonteringsränta med 1%.

Känslighetsanalys för antaganden om diskonteringsränta	**1% ökning**	**1% minskning**
Förpliktelsens nuvärde	80 715	121 849
Kostnad avseende tjänstgöring innevarande period	1 777	3 001
Räntekostnad	2 366	1 115

Känslighetsanalysen som presenteras ovan kanske inte är representativ för den faktiska förändringen av den förmånsbestämda förpliktelsen eftersom det är osannolikt att förändringarna i antaganden skulle ske isolerat från varandra eftersom vissa av antagandena kan vara korrelerade.

Fastställande av diskonteringsränta

Diskonteringsräntan har fastställts baserat på marknadsmässig avkastning på företagsobligationer med hög kreditvärdighet och med en löptid och valuta som överensstämmer med pensionsåtagandet. Avkastningskurvor kan i vissa fall behöva interpoleras, så är fallet då räntor för den aktuella löptiden saknas eller då marknaden för obligationer med den aktuella löptiden inte bedöms vara väl fungerande.

Marknaden för förstklassiga svenska bostadsobligationer bedöms vara väl fungerande och uppfylla kraven på förstklassiga företagsobligationer enligt IAS 19. Svenska bostadsobligationer har därför använts som referens för att fastställa diskonteringsräntan som använts vid beräkning av de förmånsbaserade pensionsåtagandena i Sverige.

20220714246304

27. Leverantörsskulder

	2021-12-31
Leverantörsskulder	23 243

Leverantörsskulder består huvudsakligen av utestående belopp för inköp och löpande kostnader. Den genomsnittliga kreditperioden för inköp är 10-30 dagar. För de flesta leverantörer debiteras ingen ränta på leverantörsskulderna under de första 30 dagarna från fakturadatum. Därefter debiteras räntor på de utestående beloppen till olika räntor. Koncernen har policyer för finansiell riskhantering för att säkerställa att alla skulder betalas inom de förutbestämda kreditvillkoren. Företagsledningen anser att det redovisade värdet på leverantörsskulder motsvarar deras verkliga värde.

28. Övriga skulder

	2021-12-31
Förskott från kunder	24 470
Skulder till anställda	5 849
Skulder till närstående	360
Övrigt	6 849
	37 528

29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	7 628
Upplupna personalrelaterade kostnader	39 774
Övriga upplupna kostnader	23 890
	71 292

30. Koncernens sammansättning

Nedan tabell visar Koncernens sammansättning vid utgången av rapportperioden.

Dotterföretag	Säte och verksamhetsland	Ägarandel	Huvudsaklig verksamhet
The Grand Group AB	Stockholm	100%	
AB Nya Grand Hotel	Stockholm	100%	Hotellverksamhet
Sparrow Hotel AB	Stockholm	100%	Hotellverksamhet
Lydmar Hotell AB	Stockholm	100%	Hotellverksamhet
Blasieholmen 54 Fastighetspartner AB	Stockholm	100%	Fastighetsinnehav
Blasieholmen 54 AB	Stockholm	100%	
Blasieholmen 54 KB	Stockholm	100%	Uthyrning av hotell-, restaurang och kontorslokaler

20220713424631

Det finns inga betydande begränsningar för koncernen att få åtkomst till eller använda tillgångar och reglera koncernens skulder.

31. Förvärv av dotterföretag

The Grand Group AB

Den 11 maj 2021 förvärvade koncernen 100% av aktiekapitalet, och erhöll bestämmande inflytande över The Grand Group AB. The Grand Group AB bedriver hotell och restaurangverksamhet genom de tre hotellen Grand Hotel, The Sparrow Hotel och Lydmar Hotel.

Beloppen som redovisats för de identifierade förvärvade tillgångarna och skulderna specificeras i tabellen nedan.

	The Grand Group
Immateriella anltillgångar	2 822
Materiella anltillgångar	145 135
Kundfordringar	4 208
Övr fordringar	94 358
Likvida medel	47 264
Uppskjutna skatter	2 546
Räntebärande skulder	-891
Förskott fr kunder	-20 915
Levskulder	-18 623
Pensionsförpliktelser (PRI)	-109 524
Övriga skulder	-61 669
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	**84 711**
Goodwill	175 289
Köpeskilling	260 000

Kassautflöde netto vid förvärv:		
Likvida medel	-	260 000
Avgår: förvärvade likvida medel		47 264
	-	212 736

Goodwill om 175 MSEK uppkommen från förvärvet består av förväntade synergier och den samlade personalstyrkan i företagen. Dessa fördelar har inte redovisats separat från goodwill eftersom de inte möter kriterierna för redovisning av identifierbara immateriella tillgångar. Ingen del av goodwillen förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

The Grand Group koncernen som förvärvades bidrog med 307 MSEK i nettoomsättning och -15 MSEK till koncernens årsresultat mellan förvärvstidpunkten och rapporteringsperiodens slut.

Om förvärvet av The Grand Group koncernen hade skett på den första dagen av räkenskapsåret, skulle den förvärvade koncernens nettoomsättning för året varit 375 MSEK och koncernens resultat varit -95 MSEK.

20220714246 32

Blasieholmen 54 Fastighetspartner AB

Den 11 maj 2021 förvärvade koncernen 100% av aktiekapitalet och erhöll bestämmande inflytande över fastigheten Blasieholmen 54 genom förvärv av bolagen Blasieholmen 54 KB samt Vectura Property AB (som efter det bytte namn till Blasieholmen 54 Property AB samt fusionerades in i Blasieholmen 54 AB den 26 augusti 2021). Fastigheten Blasieholmen 54 är den fastighet som Grand Hôtel bedriver verksamhet i.

Beloppen som redovisats för de identifierade förvärvade tillgångarna och skulderna specificeras i tabellen nedan.

	Blasieholmen 54 Fastighetspartner
Materiella anltillgångar	4 131 391
Kundfordringar	8 868
Övr fordringar	62 173
Likvida medel	7 870
Räntebärande skulder	-1 024 130
Uppskjutna skatter	-644 828
Levskulder	-11 371
Övriga skulder	-33 332
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	**2 496 641**
Goodwill	0
Köpeskilling	2 496 641

Kassautflöde netto vid förvärv:		
Likvida medel	-	2 496 641
Avgår: förvärvade likvida medel		7 870
	-	2 488 771

Förvärvet har inte resulterat i någon goodwill.
Blasieholmen 54 bidrog med 17 MSEK i nettoomsättning och -18 MSEK till koncernens årsresultat mellan förvärvstidpunkten och rapporteringsperiodens slut.

Om förvärvet av Blasieholmen 54 hade skett på den första dagen av räkenskapsåret, skulle Koncernens nettoomsättning för året varit 26 MSEK och koncernens resultat varit -8,5 MSEK.

32. Noter till rapport över kassaflöden

Likvida medel

	2021-12-31
Kassa och bank	58 722

Kassa och bank består av kassa och kortfristiga banktillgodohavanden med en löptid på tre månader eller mindre, efter avdrag för utestående checkräkningskrediter. Det redovisade värdet av dessa tillgångar är ungefär lika med dess verkliga värde. Likvida medel vid rapportperiodens slut som framgår av det konsoliderade kassaflödet kan stämmas av med posterna i rapporten över finansiell ställning som visas ovan.

20220714246333

Förändring i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tabellen nedan visar förändringarna i koncernens skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, vilket inkluderar både förändringar hänförliga till kassaflöden och förändringar som inte påverkar kassaflöden. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten är skulder för vilka kassaflödena har klassificerats, eller för vilka framtida kassaflöden kommer att klassificeras, som kassaflöden från finansieringsverksamheten i rapporten över kassaflöden.

		Transaktioner som inte medför betalningar			
	11 maj 2021	Kassaflöde från finansiering (i)	Förvärv av dotterföretag	Andra förändringar	31 december 2021
Banklån	-	767 770	1 024 130	8 100	1 800 000
Lån från *moderföretag*	-	50 000	-		50 000
Leasingskulder	-	- 20 464	325 501		305 037
Övrigt	-	-	3 029		3 029
Totala skulder från finansieringsverksamheten	-	797 306	1 352 660	8 100	2 158 066

(i) Kassaflöden från finansiering utgör nettot av likvid från upplåning och återbetalningar av upplåning i rapporten över kassaflöden.

(ii) Andra förändringar inkluderar upplupen ränta och betalningar.

33. Finansiella instrument

Klasser och kategorier av finansiella instrument och deras vekliga värde

Nedanstående tabell anger information om:

- klasser av finansiella instrument baseras på deras egenskaper och karaktär; och
- finansiella instruments redovisade värde.

31 december 2021

	Redovisade värde			
	Finansiella tillgångar		Finansiella skulder	Summa
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	
Investeringar i finansiella *tillgångar*		748		**748**
Kundfordringar	27 222			**27 222**
Fordringar hos intresseföretag	4 934			**4 934**
Likvida medel	58 722			**58 722**
Upplåning			1 853 029	**1 853 029**
Leasingskulder			305 038	**305 038**
Leverantörsskulder			23 243	**23 243**

20220714246634

Nedan tabell anger information om verklig värdehierarki för finansiella tillgångar och finansiella skulder som återkommande värderas till verkligt värde enligt följande nivåer:

Verkligt värde hierarkinivåer 1 till 3 baseras på i vilken grad verkligt värde är observerbart:

- Nivå 1 värderingar till verkligt värde är noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstidpunkten;
- Nivå 2 värderingar till verkligt värde är de som härrör från andra indata än noterade priser som ingår i nivå 1 som är observerbara för tillgången eller skulden, antingen direkt (dvs som priser) eller indirekt (dvs härledda från priser); och
- Nivå 3 värderingar till verkligt värde för tillgången och skulden är de som härrör från värderingstekniker som inkluderar indata som inte är baserade på observerbara marknadsdata (icke observerbara indata).

31 december 2021

	Verkligt värde			
	Nivå			
	1	2	3	Summa
Investeringar i finansiella tillgångar			748	**748**

Det verkliga värdet på kortfristiga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte anses vara väsentlig.

För koncernens upplåning motsvarar det redovisade värdet på upplåningen dess verkliga värde eftersom räntan på denna upplåning är i paritet med aktuella marknadsräntor.

Riskhanteringsstrategi

Riskhanteringen är en del av styrelsens och ledningens verktyg för styrning och uppföljning av affärsverksamheten. Inom FAM Förvaltnings koncern är riskhantering en integrerad del av verksamheten vilket innebär att styrning samt ansvar för risker ligger nära affärsverksamheten. Riskhanteringsprocessen är utformad som en årlig riskkartläggning, där risker listas, övervakas och följs upp på ett strukturerat sätt och dokumenteras för styrelsens godkännande.

Nedan framgår de olika risker som koncernen är exponerad för.

a) Marknadsrisk

(i) Valutarisk

Valutarisk är risken att en förändring i valutakurser påverkar koncernens kassaflöde negativt. Koncernen bedriver idag sin verksamhet i SEK och är därför inte exponerad för någon valutarisk avseende inkommande betalningar och kundfordringar.

De av koncernens bolag som har hotellverksamhet har en stor andel internationella gäster, vilket gör att kronans utveckling spelar en nyckelroll. En kraftig förstärkning av SEK mot främst USD, EUR och GBP kan hämma efterfrågan från denna kundgrupp.

20220714246635

(ii) Ränterisk

Ränterisk är risken att en ränteförändring kommer att påverka koncernens räntenetto och kassaflöde negativt.

Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning, som exponerar koncernen för ränterisk avseende kassaflöden. Lånens ränta bestäms utefter en marginal (100 baspunkter) samt STIBOR.

b) Kreditrisk

Kreditrisk är risken att FAM Förvaltning koncernens kunder inte fullgör sina betalningsåtaganden. Koncernen arbetar aktivt för att kontrollera kundfordringar och kan vid behov anlita externa inkassoföretag. Koncernen söker kontinuerligt bättre sätt att bedöma kundernas kreditvärdighet samt minska kundförlusterna.

Kreditgivning till kunder regleras i koncernens kreditpolicy. Krediter ges endast till kunder som är juridiska personer efter en genomförd kreditprövning. Ej kreditvärdiga kunder måste betala 100% i förskott. Uppföljning av kundreskontran sker löpande av ekonomiavdelningen. En kundfordring eller upplupen intäkt skrivs av när det finns information som indikerar att kunden är försatt i allvarliga ekonomiska svårigheter och det inte finns rimliga utsikter till återhämtning, till exempel när kunden har ställts under likvidation eller har inlett konkursförfaranden.

Med kreditpolicyns restriktioner och åtgärder anses kreditrisken för koncernen som begränsad.

c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen inte har tillräcklig likviditet för att säkerställa den löpande finansieringen av verksamheten och för att finansiera planerade investeringar.

Kassaflödesprognoser upprättas av koncernens finansavdelning för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten, med rapportering till ledningen.

Per den 31 december 2021 har koncernen likvida medel om 58,7 mkr som består av banktillgodohavanden. Därtill har koncernen tillgång till en checkkredit om 3 mkr.

Tabellen nedan visar de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena från koncernens skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen.

Per 31 december 2021

	Mindre än 1 år	1-2 år	2-5 år	5+ år	Summa	Redovisade värde
31 december 2021						
Upplåning*	25 463	25 223	1 909 187		1 959 873	1 858 546
Leverantörsskulder	23 243				23 243	23 243
Leasingskulder	35 964	35 963	104 435	259 211	435 573	305 037

*Förändringar i räntan kan påverka framtida siffor.

Lån och finansiering

Samtliga lån och garantier ska godkännas av styrelsen. CFO ska löpande följa upp och rapportera om överenskomna kovenanter till långivare och skall omedelbart rapportera till VD och styrelse om bolaget riskerar att bryta mot dessa.

20220731424636

34. Händelser efter rapportperioden

För FAM Förvaltning AB inleddes år 2022 fortsatt med flertalet restriktioner mot dotterbolagens verksamheter på grund av den pågående Coronapandemin, med en negativ intäktspåverkan på samtliga affärsområden som följd. De nationella restriktionerna lättades under februari 2022, men kvarstår internationellt i många länder.

Den pågående Ukrainakonflikten har ännu inte givit utslag i minskad försäljning eller orderingång för gruppens verksamheter. Dock skapar den allmän instabilitet och osäkerhet i världsläget, vilket kan påverka försäljningen negativt på längre sikt.

Dotterbolagens verksamheter kommer fortsatt att vidta kostnadsbesparande åtgärder, såväl långsiktigt som kortsiktigt, för att minimera de ekonomiska effekterna.

I övrigt inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

35. Transaktioner med närstående

Koncerninterna mellanhavanden och transaktioner mellan företaget och dess dotterbolag som är närstående har eliminerats vid upprättande av konsolideringen och redovisas inte i denna not.

Varor och tjänster

Under året har koncernföretag ingått följande transaktioner med närstående parter som inte ingår I Koncernen och följande belopp redovisas i rapport över finansiell ställning per rapportperiodens slut:

Transaktioner med närstående under 2021	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Blasieholmen 54 Restaurang AB	4 234	
Mathias Dahlgren Innovations AB	700	
FAM AB		50 000

Koncernen innehar 50% av andelarna i Blasieholmen 54 Restaurang AB och 49,9% av andelarna i Mathias Dahlgren Innovations AB. Andelarna i Mathias Dahlgren Innovations AB och Blasieholmen 54 Restaurang AB redovisas som innehav i intresseföretag, då koncernen inte har ett bestämmande inflytande över bolagen.

Wallenberg Investments AB är moderföretaget i den största koncernen som FAM Förvaltning AB tillhör. Utöver ovan belopp har FAM Förvaltning erhållit aktieägartillskott under 2021 och 2020 från FAM AB uppgående till 1 986 849 TSEK (5 000).

Under rapportperioden har Koncernen haft mindre försäljning respektive inköp av varor och tjänster till FAM AB. Försäljning av varor och tjänster till närstående har gjorts till koncernens vanliga listpriser. Inköpen gjordes till marknadspris med avdrag för att återspegla mängden inköpta varor och förhållandena mellan parterna.

De utestående mellanhavandena är utan säkerhet och kommer att kontantregleras. Inga avsättningar har gjorts för osäkra fordringar avseende de belopp som närstående är skyldiga koncernen.

Ersättningen till nyckelpersoner i ledande ställning

Ersättningen till företagsledningen, som är koncernens viktigaste nyckelpersoner i ledande ställning, presenteras i not 7 Ersättningar till anställda.

20220714246637

36. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Nedan tabell visar Koncernens eventualförpliktelser vid rapportperiodens utgång.

	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 184 000
Hyresgaranti	42 000
Övrigt	52 636
	2 278 636

20220714245338

Moderföretagets resultaträkning

För räkenskapsår 1 januari 2021 – 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Not	2021-01-01-2021-12-31	2020-08-31-2020-12-31
Nettoomsättning		3 823	-
Personalkostnader	2	- 6 394	-
Övriga externa kostnader	3	- 21 234	- 4 584
Rörelseresultat		**- 23 805**	**- 4 584**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	- 311	-
Resultat före skatt		**- 24 116**	**- 4 584**
Bokslutsdispositioner		-	5 000
Skatt på årets resultat	5	4 967	- 90
Årets resultat		**- 19 149**	**326**

Moderföretagets rapport över totalresultatet

För räkenskapsår 1 januari 2021 – 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Not	2021-01-01-2021-12-31	2020-08-31-2020-12-31
Årets resultat		**- 19 149**	**326**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**- 19 149**	**326**

20220714246339

Moderföretagets balansräkning

Per 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	6	2 012 874	-
Uppskjuten skattefordran	7	4 967	-
		2 017 841	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	8	598	-
Övriga fordringar	9	271	-
		869	-
Likvida medel		12 675	5 506
Summa omsättningstillgångar		13 544	5 506
Summa tillgångar		**2 031 385**	**5 506**
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	25	25
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 992 175	5 000
Årets resultat		- 19 149	326
Summa eget kapital		**1 973 051**	**5 351**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	50 000	-
		50 000	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	12	865	40
Aktuella skatteskulder		28	90
Övriga skulder	13	101	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	7 340	25
		8 334	155
Summa skulder		**58 334**	**155**
Summa eget kapital och skulder		**2 031 385**	**5 506**

20220714246640

Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital

För räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Not	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 1 januari 2021		**25**	**5 000**	**326**	**5 351**
Disposition av f.g. års resultat			326	-326	
Årets resultat				- 19 149	- 19 149
Årets totalresultat		**-**	**-**	**- 19 149**	**- 19 149**
Aktieägartillskott			1 986 849		1 986 849
Summa transaktioner med ägare			**1 986 849**		**1 986 849**
Utgående balans 31 december 2021		**25**	**1 992 175**	**- 19 149**	**1 973 051**

(Belopp i TSEK)	Not	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 31 augusti 2020					-
Årets resultat				326	326
Övrigt totalresultat					
Årets totalresultat		**-**	**-**	**326**	**326**
Bolagets bildande		25			25
Aktieägartillskott			5 000		5 000
Summa transaktioner med ägare		**25**	**5 000**	**-**	**5 025**
Utgående balans 31 december 2020		**25**	**5 000**	**326**	**5 351**

20220714245431

Moderföretagets rapport över kassaflöden

För räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021

(Belopp i TSEK)	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-08-31- 2020-12-31
Rörelseresultat		**- 23 805**	**- 4 584**
Erlagd ränta		- 311	-
Betald inkomstskatt		- 90	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**- 24 206**	**- 4 584**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning/(ökning) av övriga kortfristiga fordringar		- 869	-
Ökning/(minskning) av leverantörsskulder		825	40
Ökning/(minskning) av övriga kortfristiga skulder		7 444	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**- 16 806**	**- 4 519**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag	6	- 1 986 874	-
Lämnade aktieägartillskott		- 26 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**- 2 012 874**	**-**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	15	50 000	-
Nyemission av stamaktier vid bolagets bildande		-	25
Erhållet koncernbidrag		-	5 000
Aktieägartillskott		1 986 849	5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 036 849**	**10 025**
Årets kassaflöde		**7 169**	**5 506**
Likvida medel vid årets början		**5 506**	**-**
Likvida medel vid årets slut	15	**12 675**	**5 506**

20220731424642

Moderföretagets noter

1. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

Detta är moderföretagets första finansiella rapport som upprättats i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tidigare har moderföretaget tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3") och Årsredovisningslagen. Övergångsdatum har fastställts till den 31 augusti 2020 vilket innebär att jämförelsesiffrorna för räkenskapsåret 2020 är omräknade enligt RFR 2. Övergången till RFR 2 har inte inneburit några väsentliga effekter på moderföretagets finansiella ställning, resultat eller kassaflöde.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar och eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Utdelning från dotterföretag redovisas i resultaträkningen när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Villkorade köpeskillingar redovisas som en del av anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de kommer att utfalla. Om det i efterföljande perioder visar sig att den initiala bedömningen behöver revideras justeras anskaffningsvärdet.

Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IFRS 9. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Det innebär att finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar tillämpas principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering enligt IFRS 9, se principer för koncernen. Vid bedömning och beräkning av nedskrivningsbehov för finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar tillämpas principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 när så är möjligt. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Principer för inbokning och bortbokning av finansiella instrument motsvarar de som tillämpas för koncernen och som beskrivs ovan.

20220714246 43

Leasingavtal

Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 varför reglerna om leasingavtal i IFRS 16 inte tillämpas i moderbolaget som juridisk person. I moderbolaget redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av posten andelar i dotterföretag hos givaren. Hos mottagaren redovisas aktieägartillskott direkt mot fritt eget kapital.

2. Ersättning till anställda

Nedan tabell visar könsfördelningen och ersättningen till anställda i Moderföretaget.

Medelantalet anställda 2021	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
Sverige	-	-	-
Totalt i Moderföretaget	-	-	-

Medelantalet anställda 2020	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
Sverige	-	-	-
Totalt i Moderföretaget	-	-	-

Könsfördelning i Moderföretaget 2021	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
Styrelseledamöter	3	4	7
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	-	-	-
Totalt i Moderföretaget	**3**	**4**	**7**

Könsfördelning i Moderföretaget 2020	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**
Styrelseledamöter	-	2	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	-	-	-
Totalt i Moderföretaget	**-**	**2**	**2**

Kostnader för ersättning till anställda i Moderföretaget 2021	**Styrelsen**	**Verkställande direktör**	**Ledande befattningshavare**	**Övriga anställda**	**Totalt i moderföretaget**
Löner och andra ersättningar	4 000	227	-	-	**4 227**
Rörliga ersättningar	-	636	-	-	**636**
Övriga förmåner	-	-	-	-	-

10

Sociala avgifter	1 257	267	-	-	**1 524**
Pensionskostnader	-	7	-	-	**7**
Totalt i Moderföretaget	**5 257**	**1 137**	**-**	**-**	**6 394**

Moderföretaget hade inga anställda under 2020 varför inga personalkostnader redovisades under 2020.

20220714244644

3. Ersättning till revisorer

Nedan tabell visar ersättning till moderföretagets revisorer.

	2021	**2020**
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	225	25
Skatterådgivning	1 220	-
Övriga tjänster	2 600	-
Totalt	**4 045**	**25**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	**2020**
Räntekostnader	1	-
Räntekostnader, koncernföretag	310	-
Övrigt	-	-
Totalt	311	-

5. Skatt på årets resultat

	2021	**2020**
Aktuell skatt:		
Innevarande år	-	90
Justeringar avseende tidigare år	-	-
Uppskjuten skatt (se not 7)	- 4 967	-

Aktuell skattesats uppgår till 20,6 % (2020: 21,4 %).

10

20220714245645

Årets redovisade skattekostnad kan stämmas av mot årets resultat före skatt enligt följande:

		2021	**2020**
Resultat före skatt	-	24 115	416
Svensk skattesats på 20,6 % (2020: 21,4 %)	-	4 968	89
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		1	1
Årets redovisade skattekostnad	-	4 967	90

6. Andelar i dotterföretag

	2021-12-31	**2020-12-31**
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Förvärvade dotterföretag	1 986 874	-
Lämnade aktieägartillskott	26 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 012 874**	-
Redovisat värde	**2 012 874**	-

Företagets namn	**Org.nr och säte**	**Kapitalandel**	**Antal andelar**
Blasieholmen 54 Fastighetspartner AB	559314-1467	100%	25 000
The Grand Group AB	556302-9650	100%	10 000

Företagets namn	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Blasieholmen 54 Fastighetspartner AB	1 732 874	-
The Grand Group AB	280 000	-
Redovisat värde	**2 012 874**	-

7. Uppskjuten skattefordran

	2021-12-31	**2020-12-31**
Underskottsavdrag	4 967	-

Per rapportperiodens utgång har koncernen outnyttjade skattemässiga underskottsavdrag som uppgår till 24 112 TSEK som kan nyttjas mot framtida skattemässiga överskott. En uppskjuten skattefordran hänförliga till sådana underskott har redovisats med 4 967 TSEK. Samtliga skattemässiga underskottsavdrag kan nyttjas på obestämd tid. Periodens förändring av redovisat värde av uppskjuten skattefordran har redovisat i resultatet.

20220714246

8. Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Tillkommande fordringar	598	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**598**	-
Redovisat värde	**598**	
Redovisat värde kortfristiga fordringar hos koncernföretag	598	-
Totalt	**598**	-

Förlustreserv hänförlig till fordringar hos koncernföretag

Förlustreserv för fordringar hos koncernföretag beräknas enligt den generella modellen och på grund av kort löptid och stabil risk är reserven oväsentlig och har därför inte redovisats. Det har inte varit någon signifikant ökning av kreditrisken med dessa motparter och ledningen bedömer att över överskådlig tid kommer inte detta att förändras.

9. Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	97	-
Övrigt	174	-
	271	-

10. Aktiekapital

Aktiekapital och antal aktier framgår av koncernens not ovan.

11. Skulder till koncernföretag

Moderföretagets upplåning avser skulder till FAM AB. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick redovisat värde på Skulder till koncernföretag till 50 000 (0) TSEK. Lånet faller till betalning till betalning efter 5 år.

12. Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	865	39

20220731424647

13. Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt och avgifter	101	-
	101	-

14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	845	-
Upplupna sociala kostnader	300	-
Övriga upplupna kostnader	5 357	-
Övriga poster	838	25
Redovisat värde	**7 340**	**25**

15. Noter till rapport över kassaflöden

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	12 675	5 506

Kassa och bank består av kassa och kortfristiga banktillgodohavanden med en löptid på tre månader eller mindre, efter avdrag för utestående checkräkningskrediter. Det redovisade värdet av dessa tillgångar är ungefär lika med dess verkliga värde. Likvida medel vid rapportperiodens slut som framgår av det kassaflödet kan stämmas av med posterna i rapporten över finansiell ställning som visas ovan.

Förändring i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tabellen nedan visar förändringarna i Moderföretagets skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, vilket inkluderar både förändringar hänförliga till kassaflöden och förändringar som inte påverkar kassaflöden. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten är skulder för vilka kassaflödena har klassificerats, eller för vilka framtida kassaflöden kommer att klassificeras, som kassaflöden från finansieringsverksamheten i rapporten över kassaflöden.

	1 januari 2021	Kassaflöde från finansiering (i)	Transaktioner som inte medför betalningar: Andra förändringar (ii)	31 december 2021
Skulder till koncernföretag	-	50 000	-	50 000
Totala skulder från finansieringsverksamheten	-	50 000	-	50 000

(i) Kassaflöden från skulder till koncernföretag utgör nettot av likvid från upplåning och återbetalningar av upplåning i rapporten över kassaflöden.
(ii) Andra förändringar inkluderar upplupen ränta och betalningar.

Moderföretaget hade inga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten under 2020.

20220731424648

16. Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan moderföretaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till moderföretaget samt upplysningar om transaktioner mellan övriga närstående presenteras nedan:

	Fordran på närstående		Skuld till närstående	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
FAM AB			50 000	
B54FastighetspartnerAB	1 106			
The Grand Group AB			508	

Wallenberg Investments AB är moderföretaget i den största koncernen som FAM Förvaltning AB tillhör. Utöver ovan belopp har FAM Förvaltning erhållit aktieägartillskott under 2021 och 2020 från FAM AB uppgående till 1 986 849 TSEK (5 000).

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

De utestående mellanhavandena är utan säkerhet och kommer att kontantregleras. Inga avsättningar har gjorts för osäkra fordringar avseende de belopp som närstående är skyldiga koncernen.

17. Förslag till resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2021
	kr
Balanserade vinstmedel	1 992 174 633
Årets resultat	- 19 148 507
Totalt	1 973 026 126
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	1 973 026 126

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till ovan resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

18. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Nedan tabell visar Koncernens ställda säkerheter vid rapportperiodens utgång.

	2021-12-31
Aktier i Blasieholmen 54 Fastighetspartner AB (säkerhet för lån)	1 732 873
	1 732 873

20220714244649

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av Moderbolagets och Koncernens ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 mars 2022

Peter Wallenberg Jr
Ordförande

Pia Djupmark
Verkställande direktör

Jonas Ragnarsson
Styrelseledamot

Carola Lavén
Styrelseledamot

Håkan Buskhe
Styrelseledamot

Cajsa Sydhoff Weibring
Styrelseledamot

Magnus Fernström
Styrelseledamot

Karolin A. Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har angivits den 29 april 2022

Martin By
Auktoriserad revisor

20220714244650

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i FAM Förvaltning AB, org.nr 559269-0944

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för FAM Förvaltning AB för år 2021.

Enligt min 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 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 och verkställande direktören 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

20220714246S1

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 och verkställande direktörens förvaltning för FAM Förvaltning 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 ledamöter och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 29 april 2022

Martin By
Auktoriserad revisor