

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma i bolaget den 29 april 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 29 april 2022



Åke Pettersson

Tjänsteanteckning 2023-05-16

Denna årsredovisning ersätter handling som inkom: 2022-07-05 och har film nr: 9093-3892 /AS4, Bolagsverket

Årsredovisning

för

DHS Fastighets AB

556361-7322

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	17



Styrelsen för DHS Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sverige och världen har befunnit sig i en extraordinär situation de senaste två åren med anledning av Covid-19-pandemin. Myndigheternas rekommendationer till allmänhet, institutioner och företag har i stor utsträckning påverkat hur människor reser, handlar och arbetar. Samtidigt är intresset för fastigheter fortsatt starkt hos investerarna, särskilt avseende segment med lägre risk och stabila kassaflöden.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under 2021 var lönsamheten i fastighetsförvaltningen fortsatt god och värdetillväxten positiv. Även om det fortfarande är väl tidigt att summera effekterna av Covid-19-pandemin går det inte att se några omedelbara effekter på exempelvis uthyrningsgrad och hyresnivåer i merparten av fastighetsbeståndet. DHS Fastighets AB har en stabil finansiell ställning och bedöms stå väl rustad inför framtiden.

Hållbarhetsrapportering

Skandia Fastigheter rapporterar sitt hållbarhetsarbete i årsredovisningen för Skandias Fastigheter Holding AB. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga bolag i koncernen.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	27 632	27 464	27 198	26 824	26 525
Resultat efter finansiella poster	17 647	19 295	19 101	18 734	17 247
Avkastning på eget kap. (%)	24	29	30	30	30
Soliditet (%)	48	45	43	40	35

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	65 998 773
årets vinst	6 351 532
	72 350 305
disponeras så att i ny räkning överföres	72 350 305

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har lämnats till Ekfyran Fastighets AB, org nr 559137-5877, med 7 501 tkr, till Kungsbacka Fors 1:387 AB, org nr 559257-1698, med 1 501 tkr, till Skolom Fastigheter AB, org nr 559111-1421, med 646 tkr (till Skandia Samhällsfastigheter Holding AB, org nr 556796-8283, med 16 386 tkr).

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	22 332	22 164
Serviceintäkter	6	5 300	5 300
		27 632	27 464
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-3 036	-1 508
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-6 390	-6 253
		-9 426	-7 761
Rörelseresultat		18 206	19 703
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-559	-415
		-559	-407
Resultat efter finansiella poster		17 647	19 295
Bokslutsdispositioner	11	-9 648	-16 386
Resultat före skatt		7 999	2 909
Skatt på årets resultat	12, 13	-1 648	-599
Årets resultat		6 352	2 310

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i bolaget saknas transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Balansräkning

Belopp i tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

14

136 505

141 468

Pågående nyanläggningar

15

0

0

136 505

141 468

Summa anläggningstillgångar

136 505

141 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

16

Kundfordringar

17

31

31

Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)

23

12 827

6 462

Övriga fordringar

18

100

116

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

8

5

12 967

6 615

Summa omsättningstillgångar

12 967

6 615

SUMMA TILLGÅNGAR

149 472

148 083



Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		65 999	63 689
Årets resultat		6 352	2 310
		72 350	65 999
Summa eget kapital		72 470	66 119
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20, 21	17 799	16 979
		17 799	16 979
Långfristiga skulder	16		
Skulder till koncernbolag	22	40 000	40 000
		40 000	40 000
Kortfristiga skulder	16		
Leverantörsskulder		31	59
Skulder till koncernbolag		9 648	16 386
Aktuella skatteskulder		828	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8 695	8 540
		19 202	24 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 472	148 083

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	20	61 382	2 306	63 809
Omföring föregående års resultat			2 306	-2 306	0
Årets resultat				2 310	2 310
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	20	63 689	2 310	66 119
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	63 689	2 310	66 119
Omföring föregående års resultat			2 310	-2 310	0
Årets resultat				6 352	6 352
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	65 999	6 352	72 470

Antal aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 SEK.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	17 647	19 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	6 390	6 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 037	25 548
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		14	-1 751
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		127	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 178	23 767
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 427	-18
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 427	-18
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	40 000
Lämnade koncernbidrag		-16 386	-16 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 386	23 804
Årets kassaflöde		6 365	47 553
Likvida medel vid årets början	27		
Likvida medel vid årets början		6 462	-41 091
Likvida medel vid årets slut		12 827	6 462

2022110308489

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

DHS Fastighets AB, org nr 556361-7322, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Samhällsfastigheter AB, org nr 556796-8283, Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som DHS Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Skandia Fastigheter Holding AB, org. nr. 556140-2826, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen som DHS Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, med säte i Stockholm.

DHS Fastighets AB:s kontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde.

Nya och ändrade redovisningsprinciper

De reformeringar som pågår av olika förekommande referensräntor runt om i världen har resulterat i att IASB har genomfört ett antal ändringar i IFRS för hantering av frågeställningar som reformerna gett upphov till (referensräntereform fas 2 tillämplig från och med den 1 januari 2021). Fas 2 ändringarna innehåller lättnader för redovisning vid modifiering av finansiella instrument och leasingkontrakt till följd av att referensräntan ersatts med en ny alternativ referensränta. Ändringarna medger även lättnader vad gäller säkringsredovisning då referensräntan ersätts med en ny alternativ referensränta. Ändringen har inte haft någon effekt på koncernen.

Utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har, i förekommande fall, omräknats till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Omräkning sker till kursen som gäller på balansdagen.

Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutans kurs enligt transaktionsdagens valutakurs när de tas in i redovisningen.

Hyses- och serviceintäkter

Bolagets hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktens periodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. De totala intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna omfattar utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt medan serviceintäkterna omfattar all annan tilläggsdebitering för till exempel kyla, sopor, snöröjning, marknadsföringsbidrag med mera. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen tillhandhålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyses- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnationer eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Personal

Bolagets verksamhet har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader avser kostnader för administration, både central- och fastighetsadministration, samt kostnader för drift och underhåll samt fastighetsskatt.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Investeringar läggs till fastighetens redovisade värde i den mån de är värdehöjande. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående nyanläggningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Skandia Fastigheters samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid. Som leasetagare redovisas avgiften som kostnad under den period den avser.

Koncernkonto

Del av bolagets finansiering sker genom koncernkonto i Skandia Fastigheter Holding AB:s regi. Behållning respektive utnyttjade belopp redovisas som fordringar respektive skulder till koncernbolag.

Koncernbidrag

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Avsättningar

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, kundfordringar, vissa övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Bolaget kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

Fordringar

Fordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

Likvida medel, fordringar hos moderbolag och koncernbolag, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas genom bedömningar som är baserade på historik, nuvarande förhållanden och prognoser om framtida ekonomiska förutsättningar.

Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Skulder

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Bolagets finansiella skulder består av leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt skulder till koncernbolag och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

2022110308492

Upplysningar om närstående

Bolaget står under bestämmande inflytande från Skandia Fastigheter Holding AB samt Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. Det innebär att alla koncernbolag inom Skandiakoncernen är att betrakta som närstående till bolaget. Styrelse och deras nära familjemedlemmar är också närstående till bolaget.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Beslutade ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt ikraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 36 (60)% av inköpen och 0 (0)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan början av 2022 har regeringen och Folkhälsomyndigheten bedömt läget som tillräckligt stabilt för att kunna avveckla de flesta restriktioner och åtgärder mot Covid-19 och sedan 1 april klassas Covid-19 inte längre som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom.

Under 2022 har såväl utvecklingen på de finansiella marknaderna som det ekonomiska läget kraftigt påverkats, både i Sverige och globalt, till följd av kriget i Ukraina. Skandia Fastigheter, tillsammans med moderbolaget Skandia, följer utvecklingen noga. Kartläggning av kritiska funktioner och en första analys av hur verksamheten kan komma att påverkas har genomförts. Skandia Fastigheter bedömer i nuläget att exponeringen mot Ryssland är tämligen begränsad. Ännu finns ingen bedömning av hur detta kommer att påverka bolagets finansiella ställning på sikt.

Därutöver har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 4 Risker och riskhantering

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Bolaget har relativt låg finansierings- och ränterisk. Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt tillhandahåller finansiering via Skandia Fastigheter Holding AB.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	22 821	22 201
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	44 730	65 704
	67 551	87 905

Not 6 Serviceintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Övrigt	5 300	5 300
	5 300	5 300

Serviceintäkter kommer från externa kunder och är hänförligt till fastigheter belägna i Sverige. Intäkterna redovisas i direkt anslutning till att servicen är tillhandahållen.

Not 7 Arvode till revisorer

Ersättning till revisorer har belastat annat bolag i koncernen, Skandia Fastigheter AB, 556467-1641.

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Avskrivningar byggnader, mark och markanläggningar	-6 390	-6 253
	-6 390	-6 253

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter, övriga	0	7
	0	7

2022110308495

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-556	-415
Kapitalkostnader	-2	0
	-559	-415

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Lämnade koncernbidrag	-9 648	-16 386
	-9 648	-16 386

Not 12 Skatt på årets resultat

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-820	-599
Aktuell skatt	-828	0
Total redovisad skattekostnad	-1 648	-599

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 7 999 (2 909) tkr.

	Procent	2021-01-01 2021-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 648
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0
Redovisad effektiv skatt	20,6	-1 648

	Procent	2020-01-01 2020-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-623
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0	0
Effekt av ändrad skattesats	-0,8	23
Redovisad effektiv skatt	20,6	-599

2022110308496

Not 14 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 963	193 086
Överfört från pågående nyanläggningar	1 427	878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 390	193 963
Ingående avskrivningar	-52 495	-46 242
Årets avskrivningar	-6 390	-6 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 885	-52 495
Redovisat värde vid periodens slut	136 505	141 468
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	50 103	59 045
	50 103	59 045

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	0	860
Överfört till byggnader	-1 427	-878
Investeringar	1 427	18
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 16 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	31	31
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	12 827	6 462
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Summa finansiella tillgångar	12 859	6 494

Finansiella skulder	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	40 000	40 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	9 648	16 386
Övriga kortfristiga skulder	31	59
Summa finansiella skulder	49 679	56 445

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 9 (4)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 33 (38)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 40 557 (40 557) tkr.

2022110308497

Not 17 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	31	31
Utgående redovisat värde	31	31
Åldersfördelade kundfordringar		
Förfallna < 30 dagar	31	31
Summa kundfordringar	31	31

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8	5
	8	5

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

	2021-12-31
Balanserat resultat	65 998 773
Årets resultat	6 351 532
	72 350 305

disponeras så att
i ny räkning överföres

72 350 305
72 350 305

Not 20 Avsättningar för uppskjuten skatt

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2021-12-31		
Byggnader och mark	17 799	17 799
Netto uppskjuten skatteskuld	17 799	17 799
2020-12-31		
Byggnader och mark	16 979	16 979
Netto uppskjuten skatteskuld	16 979	16 979

Not 21 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Redovisat mot Eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	16 979	820	0	17 799
	16 979	820	0	17 799

Not 22 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i tre (tre) delar med ursprungliga löptider mellan tre och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 1,391%. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2022 till 1,391% (1,391%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 120-145 baspunkter.

Not 23 Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)

Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntan på koncernkontot uppgår till 0 (0,9) procent. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 645	8 500
Fastighetsrelaterade kostnader	50	40
	8 695	8 540

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd ränta	-556	-415
Erhållen ränta	0	7
	-556	-407

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	6 390	6 253
	6 390	6 253

Not 27 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	12 827	6 462
	12 827	6 462

Stockholm den 27 april 2022

Åke Pettersson
Ordförande

Lena Rönnbäck

Michael Wessel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2022

KPMG AB

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i DHS Fastighets AB, org. nr 556361-7322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DHS Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DHS Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för DHS Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 28 april 2022

KPMG AB

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467541033

Dokument

2022110308502

DHS Fastighets AB - Årsredovisning 2021
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2022-04-20 15:22:06 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2022-04-28 09:45:37 CEST (+0200)

Initierare

Ingela Nilsson (IN)
ingela.nilsson@skandiafastigheter.se

Signerande parter

Lena Rönnbäck (LR)
lena.ronnback@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2022-04-27 09:28:27 CEST (+0200)

Michael Wessel (MW)
michael.wessel@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL WESSEL"
Signerade 2022-04-27 09:41:05 CEST (+0200)

Åke Pettersson (ÅP)
ake.pettersson@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2022-04-27 09:54:26 CEST (+0200)

Anders Jerkeryd, KPMG (AJK)
anders.jerkeryd@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Jerkeryd"
Signerade 2022-04-28 09:45:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



Verifikat

Transaktion 09222115557467541033

2022110308503

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Bolagsverket
Årsredovisningar
851 98 Sundsvall

Årsredovisningar per den 31 december 2021 - rättade

I brev daterat den 2 november 2022 översände min kollega Michael Wessel vidimerade kopior på dels årsredovisningar försedda med rättat fastställelseintyg i original, dels revisionsberättelser avseende de bolag som förtecknats nedan.

Årsredovisningen ska ersätta tidigare insänd kopia då fastställelseintyget hade fel datum för bolagsstämman.

För samtliga bolag bifogas även en vidimerad kopia av **koncernredovisningen** (Skandia Fastigheter Holding AB).

Bolagsverket har utfärdat föreläggande för samtliga bolag och detta brev skickas i samtliga dessa ärenden.

Aktiebolag	Org nr
Backa Projekt AB	559044-2587
Backafastigheten 170:1 AB	556732-5161
Ballona Fastighets AB	559317-1381
Ballongklippan Fastighets AB	559317-1373
Ballongkullen Fastighets AB	559317-1449
Detamex Holding AB	556911-2963
DHS Fastighets AB	556361-7322
Etamex Holding AB	556959-4871
Fastighets AB Hilja	556740-2655
Fastighets AB Luntmakaren 3	556946-8506
Fastighets AB Luntmakaren 4	556946-8712
Fastighets AB Luntmakaren 5	556946-8720
Fastighets AB Luntmakaren 6	556946-8696
Fisken Fastighets AB	559137-5885

Heramex Holding AB	559015-6625
Häggvik Fastighets AB	556814-0809
Kiramex Fastigheter AB	559229-4002
Läkarhuset i Malmö AB	556883-1399
Masthusen Fastigheter AB	556818-7248
Sannegårdstäppan AB	559269-3799
Skandia Bostäder AB	556065-4724
Skandia Bostäder Holding AB	556821-6351
Skandia Fastigheter Komplementär AB	556168-9588
Skandia Fastigheter Lägenhetsinnehavare AB	559246-3037
Skandia Fastigheter Malmö AB	556569-4360
Skandia Fastigheter Syd Holding AB	556818-7255
Skandia Fastigheter Öresund AB	556030-8412
Skandia Köpcentrum AB	556563-0547
Skandia Köpmusen Holding AB fd. Tyresö Centrum Holding AB	556833-4253
Sveden Fastighets AB	559111-1454
Tyresö Handel AB	556897-2532

Vänliga hälsningar

för samtliga ovanstående bolag och för Skandia Fastigheter AB



Nadia Lousseief
styrelseledamot

Mobil nr. 070-731 59 08

nadia.lousseief@skandiafastigheter.se