

# Årsredovisning

för

## Broadgate Vårdportfölj 1 AB

559335-5034

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen och attoriginalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm 2025-06-30



Richard Wollter, Styrelseledamot

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

får härmed avge

**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

**Innehåll:**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Broadgate Vårdportfölj 1 AB "Bolaget", org. nr 559335-5034, med säte i Stockholm, upprättar härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024. Årsredovisningen är upprättad i tusental kronor där inte annat anges.

### Verksamheten

Bolaget är ett privat fastighetsbolag som sedan 2021-11-01 äger och förvaltar en fastighetsportfölj vilken vid utgången av räkenskapsåret uppgick till ca 55 500 kvadratmeter, fördelat på 62 fastigheter.

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

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

### Moderbolaget

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

### Ägare

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

### Finansiering

Verksamheten finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 524,5 Mkr (421,6 Mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 560,6 Mkr (520,5 Mkr). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2024-12-31 utgörs koncernens räntebärande lån av 18 säkerställda lån med en räntesats om STIBOR + 2,75 % dock lägst 2,75% för samtliga lån.

### Resultatutveckling

Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 71,1 Mkr (66,6 Mkr) och fastighetskostnaderna till 18,4 Mkr (22,9 Mkr) vilket medförde ett driftnetto om 52,7 Mkr (43,7 Mkr). Förvaltningsresultatet uppgick till 11,1 Mkr (4,9 Mkr). Resultatet före skatt uppgick till 19,6 Mkr (117,4 Mkr). Driftnetto har ökat i jämförelse med föregående år, främst förklarat av nyförvärvade fastigheter under 2024.

En positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheter om 10,6 Mkr (112,5 Mkr) mot ursprungliga värde vid förvärv.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under andra kvartalet 2024 har koncernen förvärvat tre fastigheter.

Under fjärde kvartalet 2024 har ett ytterligare en fastighet förvärvats.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under första kvartalet 2025 har koncernens låneportfölj omfinansierats med befintlig bank.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

### Fastighetsrelaterade risker

#### Värdeförändring

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

#### Hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll

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

#### Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av koncernens verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

**Organisatoriska risker**

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

**Finansiering**

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

**Skatter**

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

**Miljö**

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

<b>Koncernens finansiella utveckling, Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	71,1	66,6	44,9
Driftnetto	52,7	43,7	35,6
Förvaltningsresultat	11,1	4,9	10,8
Resultat före skatt	19,6	117,4	10,2
Balansomslutning	1 148,1	1 057,6	960,9
Belåningsgrad (LTV), %	49,7	50,9	58,4
Sollditet, %	45,7	39,9	34,2
<b>Moderbolagets finansiella utveckling, Mkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat före skatt	-4,0	-0,6	-0,7
Balansomslutning	437,9	334,5	344,9
Sollditet (%)	96,0	97,8	93,2

**Resultatdisposition (SEK)**

Till årsstämmans förfogande medel står:

Aktieägartillskott	91 754 911
Balanserade medel	-1 304 212
Årets resultat	1 293 531
	<b>91 744 230</b>

Styrelsen föreslår:

att till aktieägarna utdela	-
att i ny räkning balansera	91 744 230
	<b>91 744 230</b>

**Koncernens resultaträkning**

Tkr	Not 1, 2, 3, 22, 24	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	4	71 076	66 570
Fastighetskostnader	5	-18 392	-22 903
<b>Driftnetto</b>		<b>52 684</b>	<b>43 667</b>
Central administration	7	-4 957	-1 795
Finansiella intäkter	8	2 185	1 296
Finansiella kostnader	9	-38 851	-38 301
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>11 062</b>	<b>4 867</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	10 595	112 544
Värdeförändring finansiella instrument	3	-2 068	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 588</b>	<b>117 411</b>
Skatt på årets resultat	10	-8 403	-32 056
<b>Årets resultat</b>		<b>11 185</b>	<b>85 355</b>

**Koncernens rapport över totalresultat**

Tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årets resultat	11 185	85 355
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>11 185</b>	<b>85 355</b>
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>		
Moderbolagets aktieägare	11 185	85 355
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>11 185</b>	<b>85 355</b>

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2, 3, 22, 24		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 127 400	1 023 450
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 127 400</b>	<b>1 023 450</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	3	3 851	4 643
Övriga fordringar		1 587	4 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 353	4 065
Likvida medel		11 944	21 255
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 734</b>	<b>34 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 148 134</b>	<b>1 057 621</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	50	50
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		524 468	421 528
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>524 517</b>	<b>421 577</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	33 588	28 656
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 588</b>	<b>28 656</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16, 21	560 581	520 498
Leverantörsskulder		4 134	4 705
Skatteskulder		4 826	7 079
Räntederivat	0	2 068	-
Övriga skulder		551	50 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	17 868	25 031
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>590 029</b>	<b>607 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 148 134</b>	<b>1 057 621</b>

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

**Koncernens rapport över förändringar i eget kapital**

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

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital per 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>421 527</b>	<b>421 577</b>
Årets resultat			11 185	11 185
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 185</b>	<b>11 185</b>
Tillskjutet kapital, aktieägartillskott		91 755		91 755
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>91 755</b>	<b>-</b>	<b>91 755</b>
<b>Utgående eget kapital per 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>91 755</b>	<b>432 713</b>	<b>524 517</b>

**Koncernens rapport över kassaflöde**

Tkr	Not 20, 21	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		11 062	4 867
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-8 934	9 224
Betald inkomstskatt		-3 212	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>-1 084</b>	<b>14 091</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		4 517	3 194
Förändring av rörelseskulder		-71 107	-19 686
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-67 674</b>	<b>-2 401</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter direkt eller via dotterföretag		-19 322	-
Investering i befintliga fastigheter		-2 774	-3 361
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	14 946
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-22 096</b>	<b>11 585</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	5 606
Omräkningsdifferens eget kapital/Fusionsresultat		-	1 205
Erhållet aktieägartillskott		91 755	907
Amortering och lösen av lån		-11 296	-17 939
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>80 459</b>	<b>-10 221</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-9 311</b>	<b>-1 037</b>
Likvida medel vid årets ingång		21 255	22 292
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>11 944</b>	<b>21 255</b>

ank=20250707-202507092436

**Moderbolagets resultaträkning**

Tkr	Not 1, 2, 3, 24	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>		-	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7	-3 959	-574
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 959</b>	<b>-574</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 959</b>	<b>-575</b>
Bokslutsdisposition		5 253	-
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>1 294</b>	<b>-575</b>

**Rapport över totalresultat**

Tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årets resultat	1 294	-575
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat för året</b>	<b>1 294</b>	<b>-575</b>

**Moderbolagets balansräkning**

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2, 3, 22, 24		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	165 439	211 936
Fordringar hos koncernföretag	13	269 269	121 904
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>434 708</b>	<b>333 840</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar		6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 953	630
Kassa och bank		1 208	68
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 167</b>	<b>704</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>437 875</b>	<b>334 544</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		328 518	328 518
Aktieägartillskott		91 755	-
Balanserat resultat		-1 304	-729
Årets resultat		1 294	-575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>420 262</b>	<b>327 214</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>420 312</b>	<b>327 264</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 759	194
Skulder till koncernföretag	13	15 057	6 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	747	838
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 563</b>	<b>7 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>437 875</b>	<b>334 544</b>

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

ank=20250707;2025070924437

**Moderbolagets förändringar i eget kapital**

Tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	<b>25</b>	<b>322 018</b>	<b>-716</b>	<b>321 326</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-716	716	-
Fond- och kvittningsemission	25	5 581		5 606
Aktieägartillskott		907		907
Årets resultat			-575	-575
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>327 789</b>	<b>-575</b>	<b>327 264</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>327 789</b>	<b>-575</b>	<b>327 264</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-575	575	-
Fond- och kvittningsemission				-
Aktieägartillskott		91 755		91 755
Årets resultat			1 294	1 294
<b>Belopp vid årets utgång 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>418 969</b>	<b>1 294</b>	<b>420 312</b>

**Moderbolagets kassaflödesanalys**

Tkr	Not 20	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		1 294	-574
Erlagd ränta		-	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>1 294</b>	<b>-575</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-93 384	-116 859
Förändring av rörelseskulder		1 475	110 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-90 615</b>	<b>-7 213</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	5 606
Erhållet aktieägartillskott		91 755	907
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>91 755</b>	<b>6 513</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 140</b>	<b>-700</b>
Likvida medel vid årets ingång		68	769
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>1 208</b>	<b>68</b>

ank=20250707;2025070924438

## Tilläggsupplysningar - noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Broadgate Vårdportfölj 1 AB, org nr 559335-5034, nedan kallad "Bolaget", är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den X 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

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

#### IFRS 9. Finansiella instrument

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

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

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

#### IFRS 16. Leasingavtal

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

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

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

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

#### Presentation och upplysningar i finansiella rapporter, IFRS 18

Den nya standarden IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 och träder i kraft 1 januari 2027 (förutsatt att den godkänns av EU) och skall tillämpas retroaktivt både i årsredovisning och delårsrapporter. Den nya standarden inför tre områden med nya krav som syftar till att öka de finansiella rapporternas jämförbarhet, transparens och användbarhet; krav på struktur och delsummer, nya krav på upplysning om vissa nyckeltal, samt utökad vägledning för aggregering och disaggregering av information i räkningar och noter. Arbetet med nya standarden bedöms vara omfattande, men har inte påbörjats än.

**Klassificering**

En tillgång klassificeras som en omsättningstillgång när den förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, innehas primärt för handelsändamål eller utgörs av likvida medel (såvida inte tillgången omfattas av restriktioner vad gäller att bytas eller användas för att reglera en skuld i minst tolv månader efter rapportperioden). Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

En skuld klassificeras som en kortfristig skuld när den förväntas regleras i sin normala verksamhetscykel, innehas primärt för handelsändamål, ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden eller det inte vid slutet av rapportperioden har en rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga skulder.

**Konsolideringsprinciper***Dotterbolag*

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

*Klassificering av förvärv och goodwill*

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Under 2024 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

*Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering*

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

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

**Försäljning av dotterbolag**

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

**Intäkter***Hysesintäkter*

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

*Intäkter från fastighetsförsäljning*

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

ank=20250707-2025070924439

### Segmentsredovisning

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

### Rörelsekostnader

#### Fastighetskostnader

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

#### Central administration

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

### Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

### Förvaltningsresultat

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

### Skatter

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

#### Aktuell inkomstskatt

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

#### Uppskjuten inkomstskatt

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

### Finansiella instrument

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

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

**Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier.****Likvida medel**

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

**Fordringar**

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

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

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

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

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

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**

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

**Rapport över kassaflöden**

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

**Likvida medel**

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

**Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar**

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

**Skulder**

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

**Materiella anläggningstillgångar****Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Koncernen värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande.

Förvaltningsfastigheter värderas internt varje kvartal samt externt varje halv- och halvår. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

**Leasing**

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

**Nedskrivningar**

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skatteredovisningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

**Utdelningar***Lämnad utdelning*

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

*Erhållen utdelning*

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

**Avsättningar**

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

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

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

**Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

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

**Finansiella instrument**

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

**Andelar i dotterbolag**

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

**Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer**

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

**Erhållen utdelning**

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

**Uppställningsform för resultat- och balansräkning**

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

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 11. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

## Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

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

### Prisrisk

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

### Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av koncernens mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 37,5 Mkr (37,4 Mkr). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 560,6 Mkr (520,5 Mkr). I enlighet med Koncernens redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 154,5 Tkr (234,2 Tkr) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalad kostnad. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 560,7 Mkr (520,7 Mkr). Koncernens lån utgörs av 18 lån om 560,7 Mkr med en fast räntesats om 2,75 %.

Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 100% av den totala lånestocken.

Nuvarande räntebindning uppgår till 0,1 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2024-12-31	Koncernen		Moderbolaget		
	Förfallotidpunkt (år)	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Volym (mkr)	Snittränta(%)
2025		3,5	5,26	-	-
<b>Finansiella ränteswap</b>				<b>Orealiserad värdeförändring (Mkr)</b>	<b>Realiserad värdeförändring (Mkr)</b>
<b>Startdag</b>	<b>Förfalldag</b>		<b>Nominellt belopp (Mkr)</b>		
2022-10-19	2025-09-30		279,0	-1,7	-
2023-04-25	2025-09-30		124,5	-1,1	-
2024-08-15	2029-06-30		32,0	0,7	-
<b>Summa</b>			<b>435,5</b>	<b>-2,1</b>	<b>-</b>

### Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då koncernen har en soliditet om 45,7% (39,9 %) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av fastigheter och likvida medel. Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en låg belåningsgrad för fastigheterna (LTV) som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 70% (f.n. 49,7%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kredit rating. Bolaget uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån framgår nedan.

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31	Koncernen		Moderbolaget		
	Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2025		560,7	100,00	-	-
Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid (år)		0,1		-	

Under första kvartalet 2025 har koncernens låneportfölj omfinansierats hos befintlig bank. Det nya lånet har två års löptid med ett års möjlig förlängning.

**Kredit- och motpartsrisk**

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

Exponering avseende kreditrisk, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	3 851	4 643	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	269 269	121 904
Övriga kortfristiga fordringar	1 587	4 208	6	6
Upplupna intäkter	2 442	333	-	-
Likvida medel, kassa och bank	11 944	21 255	1 208	68
<b>Summa</b>	<b>19 823</b>	<b>30 438</b>	<b>270 483</b>	<b>121 978</b>

Nedskrivning av kundfordringar, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar, brutto	3 851	4 643	-	-
Reservering för osäkra kundfordringar	-	-	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>3 851</b>	<b>4 643</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Förfallostruktur kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förfallet 0-30 dgr	3 627	4 399	-	-
Förfallet 31-90 dgr	-	45	-	-
Förfallet 91- dgr	223	199	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>3 851</b>	<b>4 643</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga förfallna belopp är reglerade på nya året.

**Not 4 Intäkternas fördelning****Hyresintäkter**

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas enligt följande:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyra lokaler	68 399	62 595	-	-
Hyra övrigt	539	815	-	-
Hyrestillägg	2 138	3 160	-	-
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>71 076</b>	<b>66 570</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Hyrestillägg avser avtalade debiteringar för fastighetskatt, värme, el, vatten m.m. Av koncernens 73 hyresgäster svarar de två enskilt största hyresgästerna för 29,1% av årets totala hyresintäkter (30,6%).

**Hyreskontraktens förfallostruktur**

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 8,18 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, tkr	Andel
2025	4	2 738	2 424	3,3%
2026	2	735	948	1,3%
2027	11	5 092	7 016	9,6%
2028	2	2 527	3 890	5,3%
2029	5	5 857	7 010	9,6%
>2029	49	35 720	51 868	70,9%
<b>Summa</b>	<b>73</b>	<b>52 669</b>	<b>73 155</b>	<b>100,0%</b>

Avtalade framtida hyresintäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	Årshyra, tkr	Årshyra, tkr	Årshyra, tkr	Årshyra, tkr
0-1 år	72 422	65 102		
1-2 år	70 462	62 188		
2-3 år	66 479	58 935		
3-4 år	61 036	54 152		
4-5 år	55 430	49 066		
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	271 964	247 930		
<b>Summa</b>	<b>597 794</b>	<b>537 372</b>		

## Not 5 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	-4 277	-4 158	-	-
Reparation och underhåll	-6 389	-10 178	-	-
El- och värmekostnader	-3 622	-3 712	-	-
Försäkringar	-764	-706	-	-
Fastighetsskatt	-108	-103	-	-
Förvaltningskostnader	-2 377	-2 372	-	-
Övriga fastighetskostnader	-855	-1 675	-	-
<b>Summa</b>	<b>-18 392</b>	<b>-22 903</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### El- och värmekostnader

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

### Fastighetsskatt

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

## Not 6 Anställda, löner och ersättningar

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

## Not 7 Central administration

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Konsultarvoden	-2 381	-365	-2 318	0
Advokatkostnader	-683	-260	-683	-260
Övrigt	-1 893	-1 170	-958	-314
<b>Summa</b>	<b>-4 957</b>	<b>-1 795</b>	<b>-3 959</b>	<b>-574</b>

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>KPMG AB</b>				
Revisionsuppdrag	-925	-984	-204	-310

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen.

## Not 8 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter, Swap	2 085	1 225	-	-
Ränteintäkter, övriga	41	71	-	-
Övriga finansiella intäkter	59	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 185</b>	<b>1 296</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 9 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, Swap	-977	-	-	-
Räntekostnader, övriga	-37 659	-37 372	-	-1
Periodiserade lånekostnader	-215	-928	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	0	-	-
<b>Summa</b>	<b>-38 851</b>	<b>-38 301</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>

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

## Not 10 Skatt på årets resultat

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

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>				
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-4 461	-6 207	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	989	-125	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-3 471</b>	<b>-6 331</b>	-	-
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	426	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-5 358	-26 043	-	-
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-	318	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-4 932</b>	<b>-25 724</b>	-	-
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>-8 403</b>	<b>-32 056</b>	-	-

Avstämning av effektiv skatt , tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Resultat före skatt</b>	<b>19 588</b>	<b>117 411</b>	<b>1 294</b>	<b>-575</b>
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-4 035	-24 187	-266	118
Skatt hänförlig till tidigare år	989	-125	-	-
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-38	-7 744	-	-
Utnyttjat underskott som tidigare ej aktiverats	-337	-	-	-
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	536	-	266	-118
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	12	0	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5 530	-	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-8 403</b>	<b>-32 056</b>	-	<b>0</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 023 450	922 491	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	2 774	3 361	-	-
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	90 582	-	-	-
Sålda fastigheter	-	-14 946	-	-
Årets värdeförändring *	10 595	112 544	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 127 400</b>	<b>1 023 450</b>	-	-

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2024 av 62 stycken fastigheter varav 55 stycken är taxerade som specialenhet, 3 stycken som småhusenhet, 3 stycken som hyreshusenhet och en fastighet är taxerad som industrienhet. Fastigheterna har värderats externt av Newsec Advisory Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	1 127 400	1 023 450	-	-

Koncernens fastigheter är värderade under december 2024 dvs i nära anslutning till årsbokslutet.

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

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

Värderingsparametrar per 2024-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande lokaler, %	5,0	5,0	5,0
Avkastningskrav, %	4,2	6,5	6,1
Kalkylränta, %	5,5	8,5	6,2
Kalkylperiod, år	10,0	15,0	11,6

### Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2024 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 28,1 Mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 49,9 Mkr uppåt och 42,4 Mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

	Förändring av driftnetto					
	mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	+2,5%	+5,0%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	+19,3	+34,6	+49,9	+65,2	+80,6
	-0,25%	-5,4	+9,2	+23,9	+38,6	+53,2
	0,00%	-28,1	-14,1	0,0	+14,1	+28,1
	+0,25%	-49,0	-35,5	-22,0	-8,5	+5,0
	+0,50%	-68,4	-55,4	-42,4	-29,4	-16,3

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

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

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

Tkr	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	211 936	211 936
Försäljning internt inom koncern	-46 497	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 439</b>	<b>211 936</b>

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

Bolagets direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%) *	Bokfört värde 2024-12-31
Broadgate Vårdportfölj 2 AB, org nr 559335-5026	Stockholm	25 000	100	165 439 012
				165 439 012

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
Broadgate Vårdportfölj AB	559274-6852	Stockholm	25 000	100
Vårdportfölj Iris AB	559333-2256	Stockholm	25 000	100
Vårdportfölj Lödöse AB	559333-2264	Stockholm	25 000	100
Broadgate Omsorg Lödöse 3 KB	916896-0210	Stockholm		100
Broadgate Omsorg Lödöse 4 KB	916896-0228	Stockholm		100
Broadgate Omsorg Höör AB	559075-5137	Stockholm	50 000	100
Broadgate Omsorg Bagg AB	556981-3974	Stockholm	50 000	100
Broadgate Invest 1 AB	559354-9636	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 5 AB	559365-6506	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 3 AB	559365-6480	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 4 AB	559365-6498	Stockholm	25 000	100
Broadgate Omsorg Malmö AB	559365-6498	Stockholm	50 000	100
Broadgate Invest 8 AB	559370-2110	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 9 AB	559373-3925	Stockholm	25 000	100
Broadgate Invest 7 AB	559370-2136	Stockholm	25 000	100
Broadgate Storstora Trekanten AB	559308-6118	Stockholm	50 000	100
Broadgate Villa Skölsta AB	559100-0921	Stockholm	50 000	100
Broadgate Uppsala Törnby 1:4 AB	559280-5179	Stockholm	50 000	100
Broadgate Invest 11 AB	559373-3941	Stockholm	25 000	100
Broadgate Omsorg Karlshamn AB	556998-4544	Stockholm	50 000	100
Broadgate Omsorg Sätra AB	556975-4871	Stockholm	50 000	100
Broadgate Attarp AB	559389-4180	Stockholm	25 000	100

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

Totala fordringar hos koncernföretag, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	269 269	121 904
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>269 269</b>	<b>121 904</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	15 057	6 249
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 057</b>	<b>6 249</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader Upplupna hyresintäkter Utgående redovisat värde	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	911	3 733	1 921	630
Upplupna hyresintäkter	2 442	333	32	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 353</b>	<b>4 065</b>	<b>1 953</b>	<b>630</b>

## Not 15 Eget kapital

	Utestående Aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	49 739	49 739
Nyemitterade aktier under året	-	-
Avyttring av egna aktier	-	-
<b>Antal aktier vid årets utgång</b>	<b>49 739</b>	<b>49 739</b>

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2024. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

### Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser erhållna ovillkorade aktieägartillskott till moderbolaget. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

### Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

## Not 16 Upplåning, räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Kortfristiga räntebärande skulder, tkr</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	560 736	520 732	-	-
Periodiserade låneutgifter	-155	-234	-	-
<b>Summa räntebärande kortfristig upplåning</b>	<b>560 581</b>	<b>520 498</b>	-	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>560 581</b>	<b>520 498</b>	-	-

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 560,6 Mkr (520,5 Mkr). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 154,5 Tkr (234,2 Tkr) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 560,7 Mkr (520,7 Mkr), motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 49,74 procent (50,88 procent). Räntebärande lån utgör Koncernen koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens lån utgörs av 18 lån om 560,7 Mkr med en fast räntesats om 2,75 %. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3. Redovisat värde på långfristiga skulder överensstämmer med verkligt värde.

## Not 17 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatser mellan 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 0 Mkr, vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 Mkr. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 335,4 Mkr och den temporära skillnaden uppgår till 792,0 Mkr.

**Summa utgående redovisat värde** - - - -

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld, tkr</b>				
<i>Obeskattade reserver i koncernföretag:</i>				
Ingående balans	-	-318	-	-
Förändring i resultaträkningen	-	318	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde:*

Ingående balans	-28 656	-2 613	-	-
Avyttring koncernföretag	-	15	-	-
Förändring i resultaträkningen	-4 932	-26 058	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-33 588</b>	<b>-28 656</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>-33 588</b>	<b>-28 656</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	1 235	8 351	-	-
Upplupna fastighetskostnader	1 555	1 246	-	-
Upplupna revisorskostnader	938	963	216	306
Kostnad för fastighetsreglering	-	531	531	531
Förutbetalda hyresintäkter	14 140	13 940	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 868</b>	<b>25 031</b>	<b>747</b>	<b>838</b>

## Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr</b>				
Fastighetsinteckningar	612 669	559 419	-	-

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

## Not 20 Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Betalda räntor och erhållen utdelning:</i>				
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Erhållen ränta	2 185	1 296	-	-
Erlagd ränta	-47 786	-29 077	-	-
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Periodiserad låneavgift	80	873	-	-
Räntekostnad, ej betald	-9 014	8 351	-	-
	<b>-8 934</b>	<b>9 224</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Förvärv av tillgångar via dotterföretag

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

Förvaltningsfastigheter	-90 518	-
Rörelsefordringar	-3 013	-
Likvida medel	-756	-
Långfristiga skulder	50 510	-
Kortfristiga rörelseskulder	22 972	-
<b>Summa nettotillgångar</b>	<b>-20 805</b>	<b>-</b>
Förändring räntebärande skulder	790	-
Förvärvskostnader	-63	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	756	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-19 322</b>	<b>-</b>

### Försäljning av tillgångar via dotterföretag

Nettolikviden bestod av följande poster:

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

## Not 21 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, tkr	2024-01-01	Kassaflöde	2024-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	520 498	40 083	560 581
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-
<b>Summa hänförligt till finansieringsverksamheten</b>	<b>520 498</b>	<b>40 083</b>	<b>560 581</b>

**Not 22 Finansiella tillgångar och skulder**

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

2023-12-31 Koncernen, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Kundfordringar	4 643	-	-
Övriga fordringar	4 208	-	-
Likvida medel	21 255	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-4 705
Övriga skulder	-	-	-50 075
<b>Summa</b>	<b>30 106</b>	<b>-</b>	<b>-54 780</b>
2024-12-31 Koncernen, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Kundfordringar	3 851	-	-
Övriga fordringar	1 587	-	-
Likvida medel	11 944	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-4 134
Övriga skulder	-	-	-551
<b>Summa</b>	<b>17 382</b>	<b>-</b>	<b>-4 685</b>
2023-12-31 Moderbolaget, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Fordringar hos koncernföretag	121 904	-	-
Fordringar	6	-	-
Likvida medel	68	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-194
Skulder till koncernföretag	-	-	-6 249
<b>Summa</b>	<b>121 978</b>	<b>-</b>	<b>-6 443</b>
2024-12-31 Moderbolaget, tkr	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkliga	Finansiella skulder värderade till upplupet
Fordringar hos koncernföretag	269 269	-	-
Fordringar	6	-	-
Likvida medel	1 208	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-1 759
Skulder till koncernföretag	-	-	-15 057
<b>Summa</b>	<b>270 483</b>	<b>-</b>	<b>-16 816</b>

**Verkliga värden**

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

**Finansiella instrument i nivå 1**

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

**Finansiella instrument i nivå 2**

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

**Finansiella instrument i nivå 3**

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

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

Under första kvartalet 2025 har koncernens låneportfölj omfinansierats hos befintlig bank. Det nya lånet har två års bindningstid med ett års möjlig förlängning.

**Not 24 Transaktioner med närstående**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderbolaget, tkr</b>	<b>Försäljning av tjänster</b>	<b>Försäljning av tjänster</b>
Dotterföretagen	4 041	1 898

ank=20250707;202507092445

**Not 25 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:


Överkursfond	328 518 175
Aktieägartillskott	91 754 911
Balanserat resultat	-1 304 212
Årets resultat	1 293 531
<b>Kronor</b>	<b>420 262 405</b>

Disponeras enligt följande:


Balanseras i ny räkning	420 262 405
<b>Kronor</b>	<b>420 262 405</b>

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2024 är att inte göra någon utdelning.


Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:  
 Geraldine Schmit  
E39F922357204FC...

Geraldine Schmit  
Ordförande

DocuSigned by:  
 Irina Stamate-Rocha  
2F4A64B9CD15471...


Irina Stamate-Rocha  
Styrelseledamot

Signed by:  
 Richard Wollter  
F1F7797BE3E946A...

Richard Wollter  
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Signed by:  
 Alexander Tistam  
38C34EDB20D24BE...

Alexander Tistam  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Broadgate Vårdportfölj 1 AB, org. nr 559335-503

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Broadgate Vårdportfölj 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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



koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författninga

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Broadgate Vårdportfölj 1 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

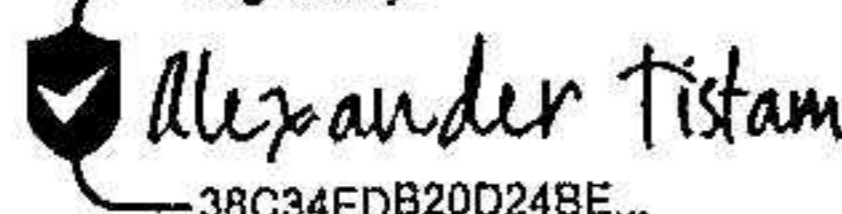
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Signed by:  
  
 38C34EDB20D24BE...

Alexander Tistam

Auktoriserad revisor

## Certificate Of Completion

Envelope Id: DE4A8EB0-CA9C-4986-AECC-FAAFEBBC82043

Status: Completed

Subject: Docusign: Broadgate ROF Annual reports

Source Envelope:

Document Pages: 274

Signatures: 126

Envelope Originator:

Certificate Pages: 4

Initials: 0

Johan Tivéus Kronlund

AutoNav: Enabled

Hämngatan 2,

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, ST 111 47

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Johan.Tiveus@gda.se

IP Address: 212.75.75.180

## Record Tracking

Status: Original

Holder: Johan Tivéus Kronlund

Location: DocuSign

30 June 2025 | 11:07

Johan.Tiveus@gda.se

## Signer Events

Géraldine Schmit  
geraldine@patroncapital.lu  
Manager

Patron Grenat sarl

Security Level: Email, Account Authentication  
(None), Digital Certificate

### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client  
ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -  
SI1

## Signature

DocuSigned by:  
*Géraldine Schmit*  
E39F922357204FC...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 213.166.39.178

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/>

[tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02](https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02)

## Timestamp

Sent: 30 June 2025 | 11:54

Viewed: 30 June 2025 | 12:07

Signed: 30 June 2025 | 12:08

## Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6

Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: Passport

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: c5cb1640-d5fc-5b79-8f11-aefc307ed223

Country or Region of ID: BE

Result: Passed

Performed: 30 June 2025 | 12:07

## Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Irina Stamate-Rocha  
irina@patroncapital.com  
Director

One Vine Street London, W1J 0AH

Security Level: Email, Account Authentication  
(None), Digital Certificate

### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client  
ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -  
SI1

DocuSigned by:  
*Irina Stamate-Rocha*  
2F4A64B9CD15471...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 79.173.183.118

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/>

[tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02](https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02)

Sent: 30 June 2025 | 11:54

Viewed: 30 June 2025 | 12:07

Signed: 30 June 2025 | 12:09

## Authentication Details



Signer Events	Signature	Timestamp
Alexander Tistam alexander.tistam@kpmg.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	 Signed by: Alexander Tistam 38C34EDB20D24BE...	Sent: 30 June 2025   14:29 Resent: 30 June 2025   15:05 Viewed: 30 June 2025   15:07 Signed: 30 June 2025   15:08

Signature Provider Details:	Signature Adoption: Pre-selected Style
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - 5670924440	Using IP Address: 195.84.56.2 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Sweden Transaction Unique ID: 54241d44-2b79-53e8-aae0-ab5756a87c3b Country or Region of ID: SE Result: Failed - incorrect signer name Performed: 30 June 2025   15:04

Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Sweden Transaction Unique ID: 53e5e296-9414-5cb8-90de-33317a69dcf1 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 30 June 2025   15:06
---

Identity Verification Details: Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Sweden Transaction Unique ID: 1bef7efa-5f74-5d8d-a4cb-3b75c0e6ca5f Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 30 June 2025   15:10
---

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 June 2025   11:54

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Updated	Security Checked	30 June 2025   15:05
Certified Delivered	Security Checked	30 June 2025   15:07
Signing Complete	Security Checked	30 June 2025   15:08
Completed	Security Checked	30 June 2025   15:09

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

encl=20250707;202507092450