

Styrelsen för

## Hedvig Eleonora Holding AB

Org nr 559089-3227

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022


<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöde	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändringar i eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Underskrifter	32

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot Hedvig Eleonora Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2023-05-09. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm 2023-06-15



Harald Pousette

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Hedvig Eleonora Holding AB ("Hedvig Eleonora" eller "Bolaget"), organisationsnummer 559089-3227, med säte i Stockholm, Sverige avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges.

## Verksamheten

Hedvig Eleonora är ett privat fastighetsbolag vars verksamhet startade under december 2016. Per den 31 december 2022 uppgick koncernens balansomslutning till 2 283 (2 141,5) Mkr och eget kapital till 720,5 (646) Mkr.

Hedvig Eleonoras affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastighetsbolag med fastighetsinnehav i Stockholm. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk. Samtliga innehav innehas med målsättningen att skapa en långsiktigt hög riskjusterad totalavkastning.

## Moderbolaget

Hedvig Eleonora Holding AB:s verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

## Indirekta innehav

Hedvig Eleonoras innehav utgörs till största delen av de fastighetsägande dotterbolagen. Per den 31 december 2022 uppgick det totala fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 1 988 (1 840) Mkr. De fastighetsägande dotterbolagen har följande innehav:

### *Fastighetsaktiebolaget Falkis 6*

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Falken 6 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 2 300 kvm varav merparten utgörs av bostäder.

### *Fastighetsaktiebolaget Valis 14*

Fastighetsaktiebolaget Valis 14 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Valfisken 14 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 720 kvm varav merparten utgörs av bostäder.

### *Fastighetsaktiebolaget EDA 15*

Fastighetsaktiebolaget EDA 15 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Kornetten 2 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 1 900 kvm kontorslokaler.

### *Hedvig Eleonora Fastighets AB*

Hedvig Eleonora Fastighets AB äger och förvaltar fastigheten Stockholm Sjökalven 28 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 2 600 kvm varav merparten utgörs av bostäder.

### *Fastighets AB Bodarne 11*

Fastighets AB Bodarne 11 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Bodarne 11 på Strandvägen, Östermalm i Stockholms innerstad. Fastighetens totala uthyrbara area uppgår till ca 5 300 kvm fördelade på en blandning av bostäder, kontor och butik.

## Finansiering

Hedvig Eleonoras verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 720,5 (646) Mkr. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 332,8 (1 323) Mkr. I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 5,2 (6,8) mkr av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneavgifter. Rensat för denna

JK

periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 338 (1 330) Mkr. Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2022-12-31 utgör koncernens räntebärande lån av att seniort säkerställt lån om 1 130 Mkr med en fast räntesats om 2,19 %, ett juniort säkerställt lån om 200 Mkr med en rörlig räntesats om 7,5 % + Stibor 3M samt övriga lån om 8 Mkr. Räntekostnader uppgår till 44,2 (38,6) Mkr.

### Resultatutveckling

Under året uppgick hyresintäkterna till 37,4 (33,4) Mkr och fastighetskostnaderna till 10,5 (13,9) Mkr vilket medförde ett driftnetto om 26,9 (19,5) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till -13,5 (-18,5) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 97,6 (112,7) Mkr.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2022 refinansierades samtliga juniora bankkrediter i Bolaget genom omläggning av befintligt lån om 200 Mkr. Lånet förlängdes med fem år och med förbättrade villkor.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### Förväntad utveckling

Hedvig Eleonoras verksamhet förväntas fortsätta i linje med Bolagets affärsidé.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

#### Fastighetsrelaterade risker

##### *Värdeförändring*

Hedvig Eleonora är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Hedvig Eleonora 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 Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas. Fastigheternas marknadsvärden kan påverkas av konjunkturutvecklingen, det allmänna ränteläget, utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Bolaget externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

##### *Hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll*

Hyresintäkter utgör Hedvig Eleonoras 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 Bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut till ny hyresgäst direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka

DR

Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. I många fall ansvarar Hedvig Eleonora 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 Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt.

#### *Fastighetsförvärv*

Fastighetsförvärv är en del av Hedvig Eleonoras 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**

Hedvig Eleonora har ingen egen organisation. All förvaltning och administration sköts av systerbolaget Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB i enlighet med förvaltningsavtal.

#### **Finansiering**

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

#### **Skatter**

Förutsättningarna för Hedvig Eleonoras verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, att utnyttja underskottsavdrag eller till avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Hedvig Eleonoras framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

#### **Miljö**

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

DR

**Koncernens finansiella utveckling**

(Mkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	37,4	33,4	42,3	42,6
Driftnetto	26,9	19,5	27,1	25,7
Resultat före skatt	97,6	112,7	23,2	69,2
Balansomslutning	2 283,3	2 141,5	1 867,4	2 006,8
Soliditet (%)	31,6	30,2	40,3	36,1

**Moderbolagets finansiella utveckling**

(Mkr)	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	-18,0	-15,4	174,4	-15,4
Balansomslutning	468,7	483,8	669,2	484,4
Soliditet (%)	48,5	50,7	67,4	57,1

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står:

(SEK)

balanserat resultat	245 379 160
årets resultat	-17 975 850
	<u>227 403 309</u>

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balanseras	227 403 309
	<u>227 403 309</u>

DR

**Koncernens resultaträkning**

Tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	4	37 420	33 376
Fastighetskostnader	5	-10 535	-13 870
<b>Driftsnetto</b>		<b>26 885</b>	<b>19 506</b>
Central administration	6,7	-655	-813
Finansiella intäkter	8	5 653	1 541
Finansiella kostnader	9	-45 352	-38 731
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-13 470</b>	<b>-18 497</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	11	111 112	131 221
<b>Resultat före skatt</b>		<b>97 642</b>	<b>112 724</b>
Skatt på årets resultat	10	-23 466	-29 444
<b>Årets resultat</b>		<b>74 176</b>	<b>83 280</b>

**Koncernens rapport över totalresultat**

Årets resultat	74 176	83 280
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Övrigt totalresultat för året, efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>74 176</b>	<b>83 280</b>
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>		
Moderbolagets aktieägare	74 112	76 653
Innehav utan bestämmande inflytande	64	6 627
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>74 176</b>	<b>83 280</b>

JR

2023062034221

## Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 988 000	1 840 000
Materiella anläggningstillgångar	12	62	129
		<b>1 988 062</b>	<b>1 840 129</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	15	280 000	280 000
Övriga långfristiga fordringar	14	6	6
		<b>280 006</b>	<b>280 006</b>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<b>2 268 068</b>	<b>2 120 135</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	2 933	1 608
Övriga fordringar		4 415	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	348	260
Likvida medel		7 493	19 132
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<b>15 189</b>	<b>21 375</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 283 257</b>	<b>2 141 510</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		403 572	403 572
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		294 792	220 680
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<b>698 414</b>	<b>624 302</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		22 104	22 040
<i>Summa eget kapital</i>		<b>720 518</b>	<b>646 342</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18,24	1 332 758	1 123 223
Övriga långfristiga skulder	19	944	956
Uppskjuten skatteskuld	20	121 663	98 242
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<b>1 455 365</b>	<b>1 222 421</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18,24	-	199 966
Leverantörsskulder		7 858	13 997
Skulder till koncernföretag	15	76 511	41 672
Skatteskulder		185	670
Övriga skulder		333	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	22 487	16 443
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<b>107 373</b>	<b>272 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 283 257</b>	<b>2 141 510</b>

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualefterpliktelser se not 22.

DR

202306205422

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Not 17	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2021-01-01		50	403 572	334 027	737 649	15 413	753 062
Årets resultat				76 653	76 653	6 627	83 280
Övrigt totalresultat			-	-	-	-	0
Summa totalresultat för året		0	0	76 653	76 653	6 627	83 280
Lämnad utdelning				-190 000	-190 000	0	-190 000
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital			0	-190 000	-190 000	0	-190 000
<b>Utgående eget kapital per 2021-12-31</b>		<b>50</b>	<b>403 572</b>	<b>220 680</b>	<b>624 302</b>	<b>22 040</b>	<b>646 342</b>
Ingående eget kapital per 2022-01-01		50	403 572	220 680	624 302	22 040	646 342
Årets resultat				74 112	74 112	64	74 176
Övrigt totalresultat			-	-	-	-	0
Summa totalresultat för året		0	0	74 112	74 112	64	74 176
<b>Utgående eget kapital per 2022-12-31</b>		<b>50</b>	<b>403 572</b>	<b>294 792</b>	<b>698 414</b>	<b>22 104</b>	<b>720 518</b>

JR

2025062054223

## Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 23	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		-13 470	-18 497
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet		1 236	1 591
Betald inkomstskatt		-530	-1 506
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		-12 764	-18 412
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-5 453	-25
Förändring av rörelseskulder		-4 312	7 428
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-22 529	-11 009
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i befintliga fastigheter		-36 888	-36 776
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-	-3
Utlåning till koncernföretag		-	-280 000
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-36 888	-316 779
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna räntebärande skulder		207 346	316 000
Amortering av räntebärande skulder		-200 000	-
Utlåning från koncernföretag		46 011	14 674
Aterbetalning av lån från koncernföretag		-5 580	-
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		47 778	330 674
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-11 639</b>	<b>2 886</b>
Likvida medel vid årets ingång		19 132	16 246
Årets kassaflöde		-11 639	2 886
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>7 493</b>	<b>19 132</b>

DR

2023062034224

**Moderbolagets resultaträkning**

Tkr	Not 1,2,3,27	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>		-	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7	-40	-45
		-40	-45
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-40</b>	<b>-45</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-17 936	-15 403
		-17 936	-15 403
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 976</b>	<b>-15 448</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 976</b>	<b>-15 448</b>

**Rapport över totalresultat för moderbolaget**

Tkr	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>-17 976</b>	<b>-15 448</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	0	0
<b>Totalresultat för året</b>	<b>-17 976</b>	<b>-15 448</b>

DR

2023062054225

## Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	464 050	464 050
		<b>464 050</b>	<b>464 050</b>
<hr/>			
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		464 050	464 050
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Forordingar hos koncernföretag	15	3 764	4 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9	-
		<b>3 773</b>	<b>4 754</b>
<hr/>			
Kassa och bank		910	15 003
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		4 683	19 757
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>468 733</b>	<b>483 807</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	50	50
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50	50
<hr/>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		245 379	260 827
Årets resultat		-17 976	-15 448
<i>Summa fritt eget kapital</i>		227 403	245 379
<i>Summa eget kapital</i>		<b>227 453</b>	<b>245 429</b>
<hr/>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18,24	207 462	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		207 462	0
<hr/>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18,24	-	199 966
Leverantörsskulder		265	3 757
Skulder till koncernföretag	15	29 051	34 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 502	25
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		33 818	238 378
<hr/>			
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>468 733</b>	<b>483 807</b>

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 22.

JR

2023062034226

**Moderbolagets förändringar i eget kapital**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Tkr</b>				
<b>Belopp vid årets ingång 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>276 442</b>	<b>174 385</b>	<b>450 877</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		174 385	-174 385	0
Lämnad utdelning		-190 000		-190 000
Årets resultat			-15 448	-15 448
<b>Belopp vid årets utgång 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>260 827</b>	<b>-15 448</b>	<b>245 429</b>
<b>Tkr</b>				
<b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>260 827</b>	<b>-15 448</b>	<b>245 429</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-15 448	15 448	0
Årets resultat			-17 976	-17 976
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>245 379</b>	<b>-17 976</b>	<b>227 453</b>

DR

2023062054227

**Moderbolagets kassaflödesanalys**

Tkr	Not 23	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-40	-45
Betalda räntor		-13 309	-15 000
Betald inkomstskatt		-	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		-13 349	-15 045
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-35	-23
Förändring av rörelseskulder		-3 492	7
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-16 876	-15 061
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Återbetalning lån till koncernföretag		1 016	-
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		1 016	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna räntebärande skulder		207 346	-
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-200 000	-
Lån från koncernföretag		-	15 020
Återbetalning av lån från koncernföretag		-5 580	-
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		1 766	15 020
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 094</b>	<b>-41</b>
Likvida medel vid årets ingång		15 003	15 045
Årets kassaflöde		-14 094	-41
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>910</b>	<b>15 003</b>

JR

2023062054228

## Tilläggsupplysningar - noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Hedvig Eleonora Holding AB, org.nr 559089-3227, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 27 april 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

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

#### 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).

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2022 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte föränlett någon förändring i redovisningsprinciperna.

#### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på Hedvig Eleonora Holdings redovisning.

#### Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Omarbetningar i befintliga standarder och i övrigt godkända nya standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning. Samma sak gäller svenska regelverk.

#### Klassificering med mera

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

*Klassificering av förvärv.* Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. 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. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Hedvig Eleonora Holdings bedömning för samtliga genomförda förvärv innebär att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

*Tillgångsförvärv.* Vid förvärv av dotterbolag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

*Rörelseförvärv.* Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallad förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan tillgångens verkliga värde och deras skattemässiga värde.

JK

**Konsolideringsprinciper****Dotterbolag**

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Hedvig Eleonora Holding AB. 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 enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I förvärvsanalysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels eventuella innehav utan bestämmande inflytande, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt överfagna skulder och eventualförpliktelser. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då bestämmande inflytandet upphör.

**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.

**Innehav utan bestämmande inflytande**

I ej helägda dotterbolag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterbolagets eget kapital. Denna post ingår som en del av Hedvig Eleonora Holdings eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

**Försäljning av dotterbolag**

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

**Intäkter****Hyresintäkter**

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför enligt IFRS 16.

**Övriga intäkter**

Övriga intäkter utgörs av bland annat försäkringsersättning.

**Intäkter från fastighetsförsäljning**

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

**Segmentsredovisning**

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

**Rörelsekostnader****Fastighetskostnader**

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

**Central administration**

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

DR

### 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 fastställts. 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. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

#### *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. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvats.**

#### **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 därmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

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

DR

#### **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.

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

#### **Skulder**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

##### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses 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. Se även not 11. Hedvig Eleonora Holding värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas externt en gång per år samt interna bedömningar i samband med kvartalsrapportering. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra 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.

#### **Inventarier**

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningen sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärde när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst eller förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig intäkt eller övrig kostnad. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifter för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

#### **Avskrivningsprinciper inventarier**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder, inventarier fem år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

DR

### Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 4. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där koncernen är leasetagare av främst kontorsutrustning. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

### 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.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Kvalitetas åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

### 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.

### Eventualförpliktelser

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

### Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta har varit begränsade.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen 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. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

DR

2023062054233

### 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 ÄRL 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.

Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Moderbolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagets genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde på dotterbolagets fastigheter vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickande faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

### 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 moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

### Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och 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.

OK

### Not 3 Finansiell riskhantering

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

#### Prisrisk

Prisrisk avser risken för att verkligt värde på/eller framtida kassaflöden på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränta- 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 bolagets mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 44,2 mkr (38,6). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 332,8 mkr (1 323,2). I enlighet med Hedvig Eleonora Holdings redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 5,2 mkr (6,8) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalad ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 1 338 mkr (1 330). Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 1 130 mkr med en fast räntesats om 2,19%, ett juniort säkerhetsställt lån om 200 mkr med en rörlig räntesats om 7,5% + Stibor 3M samt övriga lån om 8 mkr, för ytterligare information se not 18. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 84,5% av den totala lånestocken. Det verkliga värdet av långfristiga fastförräntade lån givet en rörlig ränta om 2,19% + Stibor3m och gällande kapitalbindning motsvarar 1 106,5 mkr (1 130,5) vid periodens utgång för dessa lån där redovisat värde uppgår till 1 130 mkr (1 130). Se not 25. Givet exponeringen vid årets utgång skulle en förändring av marknadsräntan om 100 bps medföra en ökad räntekostnad om 2,1 mkr (2,0), givet nuvarande räntebindning om 0,2 år (0,3). Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2022-12-31

##### Hedvig Eleonora Holding koncern

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)	Andel (%)
2022	-	(200,0)	-	-
2023	208,0	-	9,08	15,5
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026-	1 130,0	(1 130,0)	2,19	84,5
<b>Summa</b>	<b>1 338,0</b>	<b>(1 330,0)</b>	<b>3,26</b>	<b>100,0</b>

#### Räntebindningsstruktur 2022-12-31

##### Hedvig Eleonora Holding moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)	Andel (%)
2022	-	(200,0)	-	-
2023	208,0	-	9,08	100,0
2023-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>208,0</b>	<b>(200,0)</b>	<b>9,08</b>	<b>100,0</b>

OR

**Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk**

Hedvig Eleonora Holdings direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då Bolaget har en soliditet om 31,6% (30,2) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av innerstadsfastigheter 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 på fastighetsnivå (LTV) som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 75% (f.n 67,0%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kredit rating. Bolaget uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2022 framgår på nästkommande sida.

**Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31****Hedvig Eleonora Holding koncern**

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

<i>Förfallotidpunkt (år)</i>	<i>Lånebelopp (Mkr)</i>		<i>Andel (%)</i>
2022	-	(200,0)	-
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	1 130,0	(1 130,0)	84,5
2027-	208,0	-	15,5
<b>Summa</b>	<b>1 338,0</b>	<b>(1 330,0)</b>	<b>100,0</b>

**Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31****Hedvig Eleonora Holding moderbolag**

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

<i>Förfallotidpunkt (år)</i>	<i>Lånebelopp (Mkr)</i>		<i>Andel (%)</i>
2022	-	(200,0)	-
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027-	208,0	-	100,0
<b>Summa</b>	<b>208,0</b>	<b>(200,0)</b>	<b>100,0</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 3,8 år (4,0).

> R

**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 huvudsakt 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**

	Koncern		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	2 933	1 608	-	-
Fordringar hos koncernföretag	280 000	280 000	3 764	4 754
Övriga långfristiga fordringar	6	6	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	4 415	375	-	-
Upplupna intäkter	-	-	-	-
Likvida medel, kassa och bank	7 493	19 132	910	15 003
<b>Summa</b>	<b>294 847</b>	<b>301 121</b>	<b>4 674</b>	<b>19 757</b>

Förfallotider för kundfordringar anges nedan.

**Nedskrivningar**

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Kundfordringar	2 933	1 608
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>2 933</b>	<b>1 608</b>
<b>Förfallostruktur kundfordringar</b>		
Förfallet 0-29 dgr	2 549	1 535
Förfallet 30-89 dgr	350	58
Förfallet 90- dgr	34	16
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>2 933</b>	<b>1 608</b>

Merparten av Bolagets kundfordringar är betalda under 2023, 2 575 tkr.

DR

## Not 4 Intäkternas fördelning

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter fördelas sig enligt följande:  
Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31		
Hyra bostäder	6 851	6 862	-	-		
Hyra lokaler	30 569	26 514	-	-		
Summa nettoomsättning	37 420	33 376	0	0		

För räkenskapsåret 2022 uppgick koncernens nettoomsättning till 37,4 mkr (33,4) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder. I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknning av grundhyran.

Koncernens största hyresgäst 2022, Svenskt Tenn AB svarade för 24,7 % av årets totala hyresintäkter.

## Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år.  
Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 3,8 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, mkr	Andel
2023	12	1 627	12,0	23,6%
2024	5	974	7,0	13,7%
2025	3	253	1,4	2,7%
2026	8	1 133	6,7	13,0%
2027	0	0	0,0	0,0%
>2027	3	2 483	14,1	27,6%
Delsumma	31	6 470	41,1	80,6%
Bostäder	46	4 989	6,9	13,6%
Vakanser	5	1 206	3,0	5,8%
Summa	82	12 665	51,0	100,0%

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	32,6
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	84,0
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	51,4
Delsumma	168,0
Bostäder	6,9
Summa	174,9

\* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

## Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2022 till 10,5 mkr (13,9). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av de kommersiella lokalhyreskontrakten avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader.

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31		
El- och värmekostnader	-2 660	-2 368	-	-		
Driftkostnader	-2 595	-4 935	-	-		
Reparation och underhåll	-1 125	-2 314	-	-		
Fastighetsskatt	-3 121	-3 118	-	-		
Övriga fastighetskostnader	-1 035	-1 136	-	-		
Summa fastighetskostnader	-10 535	-13 870	0	0		

## Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under år 2022 till 5,3 mkr (7,3) och underhållskostnaderna uppgick till 1,1 mkr (2,3).

## Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För kontors-/butikslokaler uppgår fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 519 kr (1 459) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2022 till 3,1 mkr (3,1).

## Övriga fastighetskostnader

I övriga fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat fastighetsförsäkring, kostnader för uthyrning och fastighetsadministration, och avskrivningar på inventarier i dotterbolag, totalt 2022 1,0 mkr (1,1).

DR

**Not 6 Anställda, löner och ersättningar**

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

	Koncern 2022 och 2021		Moderbolag 2022 och 2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>				
Styrelseledamot	-	1	-	1
Övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
	0	1	0	1

**Not 7 Central administration**

I central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
Rådek AB								
Revisionsuppdrag	341	340	37	43				
Summa	341	340	37	43				

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

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

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
<i>Finansiella intäkter</i>								
Ränteintäkter från koncernföretag	5 600	1 498	-	-				
Ränteintäkter, övriga	15	7	-	-				
Övriga finansiella intäkter	38	37	-	-				
Summa finansiella intäkter	5 653	1 541	0	0				

Koncernens finansiella intäkter härrör från utlåning till koncernens huvudmoderföretag samt koncernens likvida medel.

**Not 9 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter**

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
<i>Finansiella kostnader</i>								
Räntekostnader	-44 189	-38 593	-16 942	-15 403				
Övrigt	-1 164	-138	-994	-				
Summa finansiella kostnader	-45 352	-38 731	-17 936	-15 403				

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 44,2 mkr (38,6) ingår dels direkta räntekostnader om 42,0 mkr (35,4) samt 2,2 mkr (3,2) i periodiserade upplämningskostnader.

2023062094239

## 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 (20,6). 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 justeras 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. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>				
Aktuell skattekostnad				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-45	-15	-	-
Summa aktuell skatt	-45	-15	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-856	-268	-	-
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	1 466	-1 062	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-24 030	-28 100	-	-
Summa uppskjuten skatt	-23 421	-29 429	-	-
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>-23 466</b>	<b>-29 444</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader</b>				
Resultat före skatt	97 642	112 724	-17 976	-15 448
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6%)	-20 114	-23 221	3 703	3 182
Effekt av ej värderade underskottsavdrag	-18	-2 395	-8	-9
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	2 035	823	-	-
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	537	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5 369	-5 188	-3 695	-3 173
Redovisad skatt	-23 466	-29 444	0	0

DR

202306203:240

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncern	
	2022-01-01 2022-12-31	Koncern 2021-01-01 2021-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående balans	1 840 000	1 672 000
Investeringar i befintliga fastigheter	36 888	36 776
Försäljning fastigheter via försäljning av dotterbolag	-	3
Värdeförändring *	111 112	131 221
Utgående redovisat värde	1 988 000	1 840 000

\* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 111 112 tkr (131 221) varav 111 112 tkr (131 224) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 0 tkr (-3) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2022 av 5 stycken fastigheter varav 2 stycken är hyreshus lokaler och 3 stycken bostadsfastigheter. Fastigheterna har värderats externt av Nordier Property Advisors enligt nedan.

Tkr	Koncern	
	2022-12-31	Koncern 2021-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter enligt</b>		
Extern värdering	1 988 000	1 884 300
Justering för pågående projekt och framtida ombyggnationer	-	-44 300
Utgående redovisat värde	1 988 000	1 840 000

Samtliga av koncernens fastigheter är externt värderade i februari 2023 med värdetidpunkt december 2022.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har använts en kalkylperiod mellan sex år och elva år (viktade snittet för perioden uppgick till 10,3 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

## Värderingsparametrar per 2022-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande lokaler, %	5,0	5,0	5,0
Avkastningskrav, %	1,4	4,1	2,5
Kalkylränta, %	6,5	9,3	7,6
Kalkylperiod, år	6,0	11,0	10,3

## Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknads avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Hedvig Eleonora Holding koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 99,4 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknads direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 503,5 mkr uppåt och 334,2 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%	378,9	441,2	503,5	565,8	628,1
	-0,25%	112,9	168,2	223,4	278,7	334,0
	0,00%	-99,4	-49,7	0,0	49,7	99,4
	0,25%	-272,7	-227,6	-182,4	-137,3	-92,2
	0,50%	-416,9	-375,5	-334,2	-292,9	-251,5

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 25). Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

## Påverkan på periodens resultat

	Koncern 2022	Koncern 2021
Fastighetsintäkter	37 420	33 376
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-10 535	-13 870
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-	-

DR

## Not 12 Materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 031	1 031	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 031	1 031	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-902	-814	-	-
Årets avskrivningar	-68	-88	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-970	-902	0	0
Utgående redovisat värde	62	129	0	0

## Not 13 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	464 050	464 050
Utgående redovisat värde	464 050	464 050

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag  
Hedvig Eleonora Holding AB direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%) *	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Hedvig Eleonora Invest AB	559094-9706 Stockholm	50 000	100	464 050	464 050
Utgående redovisat värde				464 050	464 050

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

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
Hedvig Eleonora Förvaltnings AB	559089-3235 Stockholm	50 000	100
Fastighetsaktieföretaget Falkis 6	559073-6848 Stockholm	50	100
Fastighetsaktieföretaget Valis 14	559073-6798 Stockholm	50	100
Fastighetsaktieföretaget EDA 15	559060-0127 Stockholm	50 000	100
Hedvig Eleonora Fastighets AB	556974-0201 Stockholm	40 000	80
Skördemannen Fastighets AB	556922-7191 Stockholm	500	100
Hjärnegatan Fastighets AB	556922-7225 Stockholm	500	100
Fastighets AB Bodarne 11	556685-8097 Stockholm	1 000	100
EDA15 Företagsservice AB	556672-2905 Stockholm	1 000	100

Innehav utan bestämmande inflytande Hedvig Eleonora Fastighets AB

20%

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Balansräkning i sammandrag</b>		
Anläggningstillgångar	353 112	325 599
Omsättningstillgångar	5 470	290
Summa tillgångar	358 582	325 889
Långfristiga skulder	183 688	155 006
Kortfristiga skulder	7 372	3 682
Summa skulder	191 060	158 688
Nettotillgångar	167 522	167 201
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	110 522	110 201
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	22 104	22 040
<b>Rapport över totalresultat</b>		
Intäkter	3 080	3 866
Årets resultat	321	33 134
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	321	33 134
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	64	6 627
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b>Kassaflöde i sammandrag</b>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-226	5 149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 246	-20 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 525	15 039
Ökning/minskning av likvida medel	54	108

DR

## Not 14 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	6	6	-	-
Utgående redovisat värde	6	6	0	0

## Not 15 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	280 000	-	-	-
Tillkommande fordringar	-	280 000	-	-
Avgående fordringar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	280 000	280 000	0	0

## Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	280 000	280 000	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	3 764	4 754
Summa fordringar hos koncernföretag	280 000	280 000	3 764	4 754

## Specifikation av lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag

Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	76 511	41 672	29 051	34 631
Summa skulder till koncernföretag	76 511	41 672	29 051	34 631

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	178	143	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	170	117	9	-
Utgående redovisat värde	348	260	9	0

## Not 17 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	50 000	50 000
Antal aktier vid årets utgång	50 000	50 000

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr.

Till årsstämman 2023 föreslås ingen utdelning.

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.

Under år 2017 förvärvades ett flertal dotterföretag från företag som står under gemensamt bestämmande inflytande. Prissättningen har ej skett på armlängsavstånd vilket innebär en effekt om 82,6 mkr som redovisas direkt i eget kapital benämnt "tillskott".

## 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.

OR

2023062054245

## Not 18 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 338 000	1 130 000	208 000	-
Periodiserade låneutgifter	-5 242	-6 777	-538	-
<b>Summa räntebärande långfristig upplåning</b>	<b>1 332 758</b>	<b>1 123 223</b>	<b>207 462</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	-	200 000	-	200 000
Periodiserade ränteutgifter	-	-34	-	-34
<b>Summa räntebärande kortfristig upplåning</b>	<b>0</b>	<b>199 966</b>	<b>0</b>	<b>199 966</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>1 332 758</b>	<b>1 323 189</b>	<b>207 462</b>	<b>199 966</b>

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 332,8 mkr (1 323,2). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 5,2 mkr (6,8) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 338 mkr (1 330), motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 67,0 procent (71,9). Räntebärande lån utgör Hedvig Eleonora Holding koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 1 130 mkr med en fast räntesats om 2,19 %, ett juniort säkerställt lån om 200 mkr med en rörlig räntesats om 7,5% + Stibor 3M samt övriga lån om 8 mkr. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

## Not 19 Övriga långfristiga skulder

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående redovisat värde	956	1 409	-	-
Tillkommande skulder	-	-	-	-
Avgående skulder	-12	-454	-	-
Avyttrade koncernföretag	-	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>944</b>	<b>956</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 20 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 36,6 mkr (33,7), vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent (20,6). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2022 till 219,6 mkr (203,0). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 93,6 mkr (75,6), vilket inte har värderats. Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 577,2 mkr (545,8) och den temporära skillnaden uppgår till ca 1 410,8 mkr (1 294,2). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till ca 627,2 mkr (510,6). Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats till 20,6 procent (20,6).

## Uppskjuten skattefordran

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
<b>Skattemässiga underskott i koncernföretag:</b>		
Ingående balans	3 016	3 284
Förändring i resultaträkningen	-856	-268
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 160</b>	<b>3 016</b>
<i>Skatt avseende:</i>		
<b>Räntor med avdragsbegränsning</b>		
Ingående balans	3 918	4 979
Förändring i resultaträkningen	1 466	-1 062
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 384</b>	<b>3 918</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 543</b>	<b>6 934</b>

## Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
<b>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde</b>		
Ingående balans	-105 176	-77 076
Förändring i resultaträkningen	-24 030	-28 100
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-129 206</b>	<b>-105 176</b>
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>-129 206</b>	<b>-105 176</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld netto redovisat värde</b>	<b>-121 663</b>	<b>-98 242</b>

28

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Upplupna räntor	10 526	5 981	4 477	-
Upplupna fastighetskostnader	579	602	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	11 121	9 578	-	-
Övriga poster inklusive upplupet revisionsarvode	262	282	25	25
<b>Summa</b>	<b>22 487</b>	<b>16 443</b>	<b>4 502</b>	<b>25</b>

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<b>Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder</b>				
Fastighetsinteckningar	1 130 000	1 130 000	-	-
Företagsinteckningar	2 500	2 500	-	-
Andelar i koncernföretag	935 010	842 922	464 050	464 050
Kassa och bank	-	15 000	-	15 000
<b>Summa</b>	<b>2 067 510</b>	<b>1 990 422</b>	<b>464 050</b>	<b>479 050</b>

## Not 23 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern 2022-01-01 2022-12-31	Koncern 2021-01-01 2021-12-31	Moderbolag 2022-01-01 2022-12-31	Moderbolag 2021-01-01 2021-12-31
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>				
<b>Kassaflöden</b>				
Erhållna räntor	53	43	-	-
Erlagda räntor	-38 583	-35 730	-13 309	-15 000
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>				
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	68	88	-	-
Upplupen och kapitaliserad ränteintäkt	-5 600	-1 498	-	-
Förutbetald räntekostnad	-	260	-	-
Upplupen räntekostnad	4 545	5 981	-	-
Periodiserad låneavgift	2 223	-3 240	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 236</b>	<b>1 591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

DR

2023062034245

## Not 24 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2022-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Periodisering låneomkostnader	2022-12-31
Tkr				
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder	1 323 189	7 346	2 223	1 332 758
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 323 189	7 346	2 223	1 332 758

Moderbolag	2022-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Periodisering låneomkostnader	2022-12-31
Tkr				
Kortfristiga (långfristiga) räntebärande skulder	199 966	7 346	150	207 462
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	199 966	7 346	150	207 462

Koncern	2021-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Periodisering låneomkostnader	2021-12-31
Tkr				
Långfristiga räntebärande skulder	1 010 428	309 553	3 207	1 323 189
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 010 428	309 553	3 207	1 323 189

Moderbolag	2021-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Periodisering låneomkostnader	2021-12-31
Tkr				
Långfristiga räntebärande skulder	199 563	-	403	199 966
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	199 563	0	403	199 966

## Not 25 Finansiella tillgångar och skulder

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

Koncern	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tkr				
Fordringar hos koncernföretag	280 000	280 000		
Andra långfristiga fordringar	6	6		
Kundfordringar	2 933	1 608		
Övriga fordringar	4 415	375		
Upplupna intäkter	-	-		
Likvida medel	7 493	19 132		
Räntebärande skulder			-1 314 549	-1 330 460
Övriga långfristiga skulder			-944	-956
Leverantörsskulder			-7 858	-13 997
Skulder till koncernföretag			-76 511	-41 672
Övriga skulder			-333	0
Upplupna kostnader			-11 367	-6 865
Summa	294 847	301 121	-1 411 562	-1 393 950

Moderbolag	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tkr				
Fordringar hos koncernföretag	3 764	4 754		
Kassa och bank	910	15 003		
Räntebärande skulder			-208 000	-200 000
Leverantörsskulder			-265	-3 757
Skulder till koncernföretag			-29 051	-34 631
Upplupna kostnader			-4 502	-25
Summa	4 674	19 757	-241 818	-238 413

## Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastförentade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen 23,5 mkr (-0,5) se not 3. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, dvs. derivat värderas i enlighet med nivå 2.

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, prissättningsstjänst 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 instrument i nivå 3.

DR

**Not 26 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 27 Transaktioner med närstående**

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Koncernen</b>						
<i>Närstående relation</i>						
Moderföretag och huvudmoderföretag	-	-	5 600	1 498	-	-
Koncernföretag	2 812	1 135	-	-	-623	-623
<b>Summa</b>	<b>2 812</b>	<b>1 135</b>	<b>5 600</b>	<b>1 498</b>	<b>-623</b>	<b>-623</b>
<b>Moderbolaget</b>						
<i>Närstående relation</i>						
Moderföretag	-	-	-	-	-	-
Dotterföretag	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tkr	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncernen</b>				
<i>Närstående relation</i>				
Moderföretag och huvudmoderföretag	280 000	280 000	-76 511	-41 672
<b>Summa</b>	<b>280 000</b>	<b>280 000</b>	<b>-76 511</b>	<b>-41 672</b>
<b>Moderbolaget</b>				
<i>Närstående relation</i>				
Moderföretag och huvudmoderföretag	-	-	-29 051	-34 631
Dotterföretag	3 764	4 754	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 764</b>	<b>4 754</b>	<b>-29 051</b>	<b>-34 631</b>

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Försäljning av varor och tjänster till koncernföretag avser hyra av lokaler 2,8 mkr (1,1). Inköp från koncernföretag 0,6 mkr (0,6) avser 0,6 mkr (0,6) förvaltningstjänster.

**Not 28 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	245 379 160
Årets resultat	-17 975 850
<b>Kronor</b>	<b>227 403 309</b>

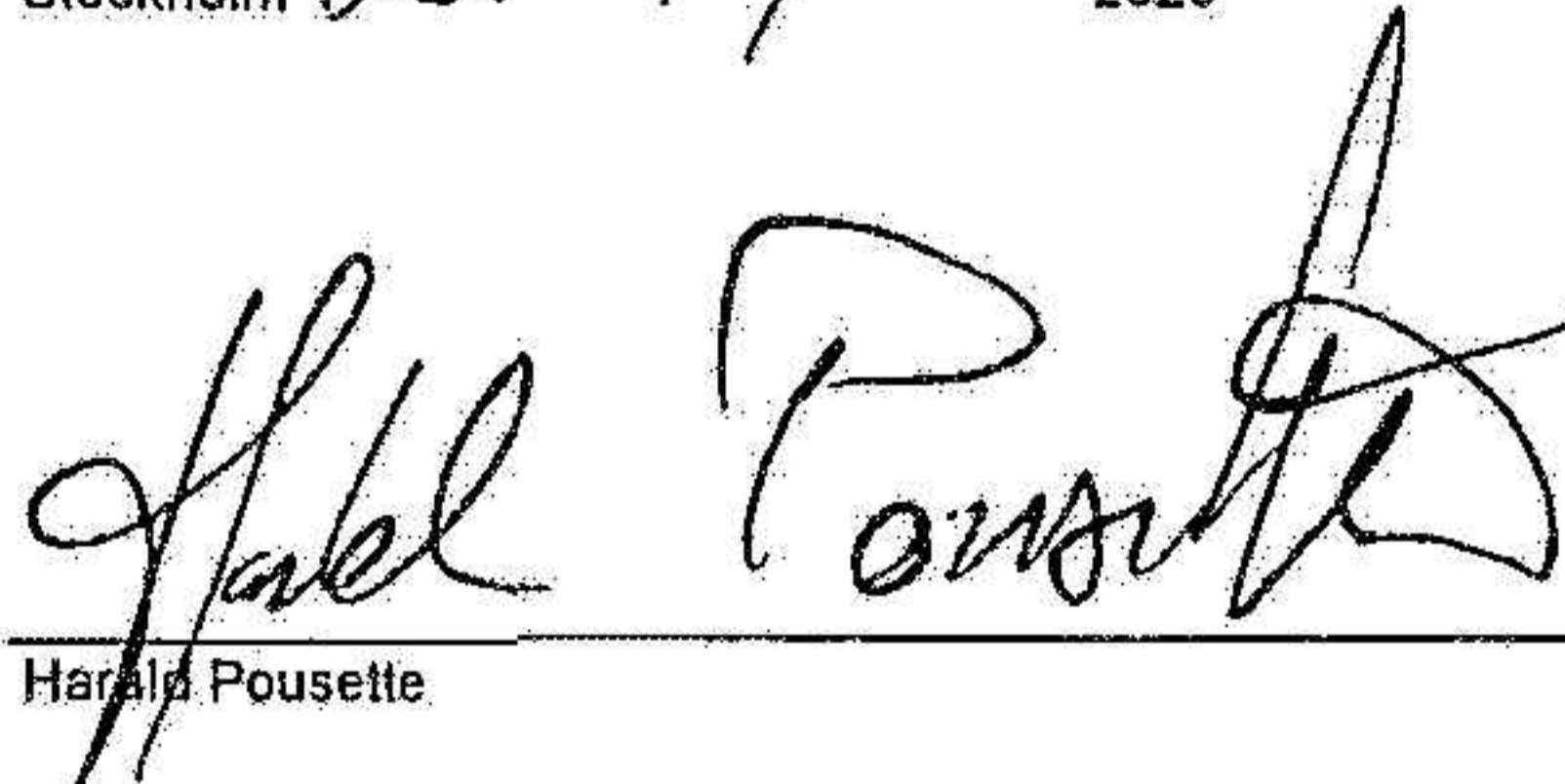
I ny räkning överföres	227 403 309
<b>Kronor</b>	<b>227 403 309</b>

DR

**Styrelsens intygande**

Styrelsen intygat härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt av EU antagna IFRS samt årsredovisningslagen, med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer, och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

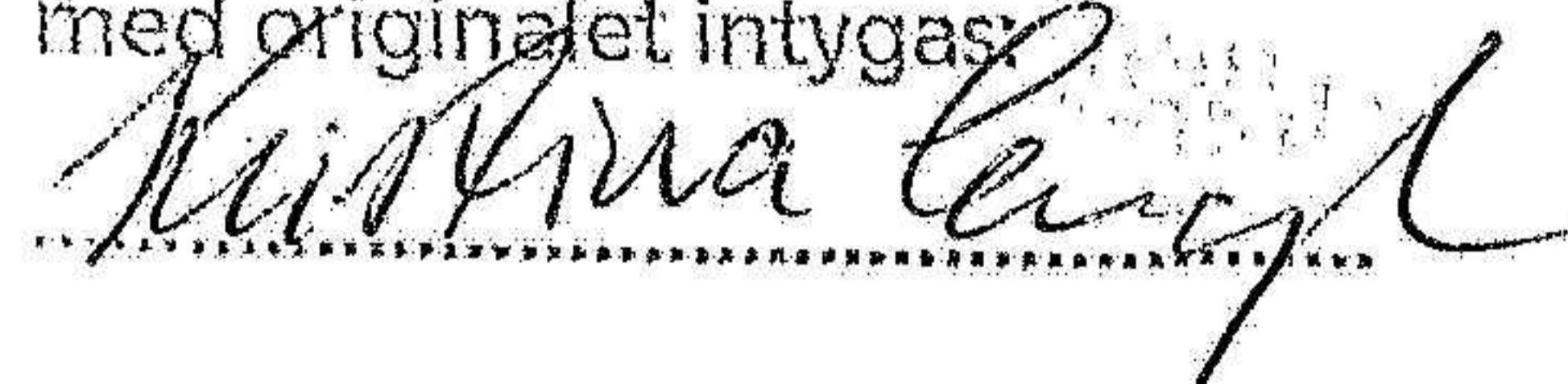
Stockholm 27.4 2023

  
 Harald Pousette

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats  
 Rådek AB 5 / 5 2023

  
 Johan Rudengren  
 Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
 med originalet intygas



Kristina Englund

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedvig Eleonora Holding AB  
Org.nr 559089-3227

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hedvig Eleonora Holding AB för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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, såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hedvig Eleonora Holding AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

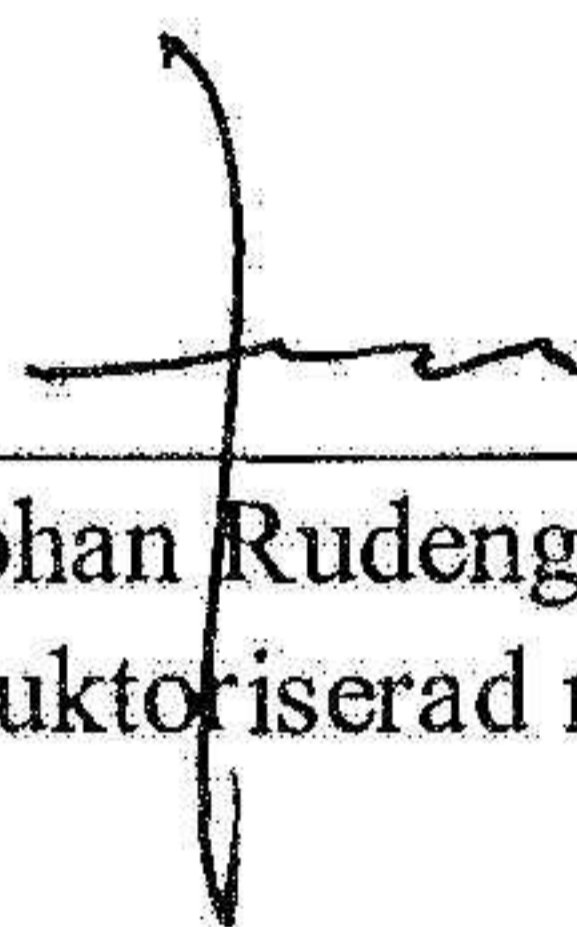
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Eskilstuna den 5 maj 2023

Baker Tilly Rådek AB



---

Johan Rudengren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kristina Englund