

**Sigillet Fastighets AB (publ)**  
**Org nr 556212-9006**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	17
- koncernens rapport över finansiell ställning	19
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	21
- koncernens rapport över kassaflöden	22
- moderbolagets rapport över totalresultat	24
- balansräkning för moderbolaget	25
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	28
- kassaflödesanalys för moderbolaget	29
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot och VD i Sigillet Fastighets AB (publ) intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-03-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg den 2023-03-16

  
Henrik Nilsson

**Sigillet Fastighets AB (publ)**  
**Org nr 556212-9006**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	17
- koncernens rapport över finansiell ställning	19
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	21
- koncernens rapport över kassaflöden	22
- moderbolagets rapport över totalresultat	24
- balansräkning för moderbolaget	25
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	28
- kassaflödesanalys för moderbolaget	29
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sigillet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556212-9006, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

### Information om verksamheten

Koncernen, som bedriver fastighetsförvaltning sedan början av 1980-talet, består av moderbolaget samt de helägda rörelsedrivande dotterbolagen, Flunsås Förvaltnings AB, Sisjökåken AB, Sigillet Kvillefastigheter AB, Sigillet Industrifastigheter AB med dotterbolagen Åkarnas Hus i Helsingborg AB, Fastighets AB Bruttovägen 8 B, Sigillet Partille Mellby AB, Sigillet Stålverksgatan 5 AB och Sigillet Ringögatan 23 AB, Sigillet Hotellfastigheter AB, Centrumfastigheter i Kungälv AB, Sigillet Gårdafastigheter 70:17 AB, Sigillet Gårdafastigheter 70:18 AB, Sandö Holding AB, Sigillet Stockholmsfastigheter AB med dotterbolagen Rotspetsen AB, Sigillet Danderydsgatan 7 AB, Sigillet Döbelnsgatan 51 AB, Sigillet Skytteholmsvägen 14 AB, Sigillet Jungfrugatan 57 AB, Sigillet Östermalmsgatan 58 AB och Gillmarksbyn AB med dess dotterbolag, Gillmarksbyn Kuskvägen AB, Gillmarksbyn Stallbacken AB, Gillmarksbyn Hovslagarevägen AB och Gillmarksbyn Sulkyvägen AB, Sigillet Inom Vallgraven 20:4 AB, Sigillet Tredje Långgatan 18 AB, Sigillet Södra Vägen 25 AB, Sigillet Munkebäckstorget 6-10 AB, Sigillet Bostäder AB med dotterbolagen Sigillet Brämaregården 41:1 AB, Sigillet Företagsbostäder AB, Sigillet Brottkärr AB, Sigillet Danska Vägen 65 AB med dess dotterbolag Parkerings AB Danska Vägen 65, Sigillet Ingeborgsgatan 4 AB, Sigillet Baldersgatan 6-10 AB, Sigillet Danska Vägen 66 AB och Sigillet Famngatan AB, Sigillet Drottninggatan 29 AB, Sigillet Kungsgatan 25 AB, Sigillet Danska Vägen 70 AB, Sigillet Nordhemsgatan 23 AB, Sigillet Aschebergsgatan 40 AB, Sigillet Norra Hamngatan 4 AB, Sigillet Krokslätt Torg AB, Sigillet Kyrkogatan 24 AB, Sigillet Tysta Gatan 8 AB, Kungälvsklocktornet Utveckling AB, Sigillet Invest 1 AB och Hökälla Skogome Tjugofyra AB samt delägda kommanditbolag där bolaget har ett bestämmande inflytande.

Bolaget äger 50 procent av aktierna i Sigillet Andra Långgatan 5 AB, där Sigillet Fastighets AB har det bestämmande inflytandet.

Bolaget äger 50 procent av aktierna i Fastighetsbolaget Jolen AB och Glimra Fastigheter & Förvaltning AB, vilka redovisas som intresseföretag.

Dotterbolaget Sigillet Furulund AB äger 50 procent av aktierna i Furulund Fastighetsutveckling AB, vilket redovisas som intresseföretag.

Bolaget äger även 43 procent av aktierna i Loqalo Holding AB. Loqalo är en fastighetskonsult som verkar i frågor rörande uthyrning av lokaler och transaktion av kommersiella fastigheter.

I koncernen ingår vidare ett antal vilande dotterbolag.

#### *Affärsidé*

Vår affärsidé är att äga och utveckla bostads och kommersiella fastigheter med bra värdetillväxt och positiva kassaflöden i utvalda storstadsregioner. Vi skall samtidigt vara en god samarbetspartner till våra kunder och visa stor lyhördhet för deras önskemål.

#### *Strategi*

Vår strategi är att med korta beslutsvägar arbeta kostnadseffektivt med hög aktivitetsnivå nära kunden och marknaden för att nå ett optimalt, långsiktigt förvaltningsresultat och därigenom god värdeutveckling för våra fastigheter.

#### *Affärsmodell*

Sigillet köper, utvecklar och förvaltar fastigheter för kunder utifrån de behov som kunden har. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar bra värdeutveckling.

#### *Finansiella mål*

- Räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,8 ggr.
- Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 75 mkr efter finansnetto vid slutet av år 2023.
- Soliditeten skall uppgå till lägst 35 procent.

#### *Organisation / Medarbetare*

Sigillet har en liten och platt organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i situationer där en kund har ett behov. Vår ambition är att alltid vara nära affären och kunden.

#### *Fastighetsbeståndet*

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter i Göteborgs- och Stockholmsregionen, dels i egen regi och dels genom helägda aktie- och kommanditbolag samt via intressebolag.

Koncernen äger inkl. intressebolag 103 st. fastigheter (101 st.) varav moderbolaget 7 st. (7 st.). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 165 920 kvadratmeter (160 100), fördelat på lokalyta 99 535 (99 444) och bostadsyta 66 385 (60 656). Moderbolagets del utgör 10 251 kvadratmeter (10 251) och intressebolagens del 8 216 kvadratmeter (8 216). Av koncernens fastigheter finns 33 st. (33 st.) i Stockholmsregionen med en uthyrbar yta på 30 053 kvadratmeter (30 042) varav 18 523 (18 566) är lokalyta och 11 530 (11 476) är bostadsyta.

Intresseföretaget Glimra Fastigheter & Förvaltning AB äger en bostadsfastighet i Göteborg och intresseföretaget Fastighetsbolaget Jolen AB äger en kontorsfastighet i Mölndal.

Intressebolaget Furulund Fastighetsutveckling AB är komplementär i KB Centrumfastigheten Furulund, ägare till två fastigheter och dotterbolaget Lea Fastigheter AB, ägare till en fastighet. Furulund Fastighetsutveckling AB äger också dotterbolaget Kvistvägen 1 Fastighets AB, ägare till en fastighet. Bolagens fastigheter ingår i ett detaljplanearbete avseende byggnation av bostäder startat av Partille Kommun.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till c:a 337 mkr (303) varav intressebolags andel svarar för 11 mkr (10).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari månad har bolaget tillträtt samtliga aktier i Hökälla Skogome Tjugofyra AB (559245-0737), ägare till fastigheten Göteborg Skogome 7:24. På fastigheten uppförs en bostadsbyggnad med 64 bostadslägenheter, totalt 3 540 kvm uthyrbar yta och certifieras med Miljöbyggnad Silver. Den totala investeringen uppgår till c:a 165 mkr.

I augusti månad har dotterbolaget Sigillet Bostäder AB tillträtt samtliga aktier i Nymil Järnbrott 148:3 AB (559198-6509), ägare till fastigheten Göteborg Järnbrott 148:3. Bolaget har därefter namnändrats till Sigillet Famngatan AB. Förvärvet är ett nybyggnadsprojekt som består av 182 lägenheter och certifieras med Miljöbyggnad Silver.

I december månad har avtal träffats avseende överlåtelse av koncernens samtliga andelar i Kommanditbolaget Parmmätaregatan 4, ägare till fastigheten Brämaregården 28:12. Tillträde har genomförts i mars 2023.

I december månad har avtal träffats om försäljning av bolagets fastighet Rotorn 3 i Sollentuna. Tillträde har genomförts i januari 2023.

### Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 94 441 tkr (90 566 tkr), vilket motsvarar 944 kr per aktie (906 kr).

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 62 369 tkr (482 580 tkr), motsvarande 624 kr per aktie (4 826 kr). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -164 416 tkr (478 684 tkr), realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 0 tkr (1 857 tkr) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 157 163 tkr (52 024 tkr). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 277 331 tkr (260 587 tkr). Kontraktsporföljens hyresvärde bedöms per 31 december uppgå på helårsbasis till 312 mkr (276 mkr). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 95,8 procent (94,1 procent). Fastighetskostnaderna uppgick till 76 113 tkr (81 122 tkr) under året.

Driftsöverskottet har ökat med 12 procent till 201 218 tkr (179 465 tkr). Finansnettot uppgick till -77 159 tkr (-59 036 tkr) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 157 163 tkr (52 024 tkr). Finansnettot har påverkats negativt med 465 tkr (föregående år positivt med 3 084 tkr) avseende värdeförändring på värdepapper. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Sigillet har skyddat sig för

2023052907270

högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Övervärdet av räntederivaten uppgick vid årsskiftet till 136 075 tkr (föregående år undervärde med 21 088 tkr). Årets positiva värdeförändring beror främst på att marknadsräntorna har ökat vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har minskat. Övervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad.

### **Kassaflöde och finansiell ställning**

Sigillet Fastighets AB - koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 7 499 311 tkr (7 083 859 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 867 224 tkr (2 841 290 tkr) och dels med skulder 4 632 087 tkr (4 242 569 tkr) varav 3 709 945 tkr (3 340 538 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 95 937 tkr (92 751 tkr).

### **Likviditet**

Koncernens finansiella placeringar och likvida medel inklusive outnyttjad checkräkningskredit och RCF uppgick till 143 822 tkr (111 964 tkr).

### **Förvärv och investeringar**

#### *Koncernen*

Förvärv av fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 368 344 tkr (41 403 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 94 970 tkr (95 013 tkr) huvudsakligen omfattande hyresgäst Anpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 16 170 tkr (20 570 tkr).

#### *Moderbolaget*

Förvärv av fastigheter uppgick till 0 tkr (0 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 5 000 tkr (4 206 tkr) huvudsakligen omfattande hyresgäst Anpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 1 231 tkr (2 274 tkr).

## Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Koncernen</u>					
Hysesintäkter	277 331	260 587	259 860	253 905	231 237
Driftöverskott	201 218	179 465	181 236	178 461	156 070
Resultat efter finansiella poster	88 279	627 567	244 311	438 715	395 214
Förvaltningsresultat före skatt*	94 441	90 566	84 897	90 092	81 642
Balansomslutning	7 499 311	7 083 859	6 456 927	6 197 190	5 393 964
Soliditet i %	38	40	37	36	36
Avkastning på totalt kapital %	2	10	5	8	8
Avkastning på eget kapital i %	3	22	10	20	20
Skuldsättningsgrad %	47	44	47	48	49
Räntetäckningsgrad ggr	2,2	2,5	2,3	2,5	2,6
Medelantal anställda	16	15	11	10	8

\*Minskningen 2020 beror främst på kundförluster och lämnade hyresrabatter.

<u>Moderbolaget</u>					
Hysesintäkter	21 485	20 043	18 235	18 123	17 196
Driftöverskott	16 363	13 867	12 769	11 300	6 749
Resultat efter finansiella poster	29 307	41 695	12 389	-4 253	-21 312
Balansomslutning	3 382 305	2 522 867	2 399 492	2 241 231	2 323 767
Soliditet i %	4	6	6	6	7
Avkastning på totalt kapital %	3	4	3	2	1
Avkastning på eget kapital i %	21	28	9	neg	neg
Medelantal anställda	16	15	11	10	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Köparen har genomfört tillträde avseende förvärv av samtliga andelar i KB Parmmätaregatan 4, ägare av fastigheten Göteborg Brämaregården 28:12.

Köparen har tillträtt samtliga aktier i Sigillet Invest 1 AB, ägare till fastigheten Sollentuna Rotorn 3 i Sollentuna.

I februari har samtliga aktier i Fastighets AB Bruttovägen 8 B, ägare till fastigheten Järfälla Veddesta 5:4, överlåtits.

I februari har tecknats aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Sigillet Kvillefastigheter AB, ägare till tomträtten Kvillebäcken 46:1.

I februari har tecknats andelsöverlåtelseavtal avseende samtliga andelar KB Nubben, ägare till

fastigheten Kvillebäcken 60:17.

I mars månad har tecknats avtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Sigillet Partille Mellby AB, ägare till fastigheterna Partille Mellby 4:72 & 4:136.

I mars månad har tecknats avtal avseende överlåtelse av koncernens samtliga andelar i Fastighetsbolaget Ateneum i City KB, ägare till fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 15:5.

I mars månad har tecknats avtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Sigillet Invest 2 AB, ägare till fastigheten Kungälv Teknikern 3.

I mars månad har tecknats avtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Sigillet Invest 3 AB, ägare till fastigheten Göteborg Backa 110:5.

## Möjligheter och risker

Sigillet Fastighets ABs verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

### *Hyror och kunder*

Sigillet Fastighets ABs intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Sigillet Fastighets AB att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,8 procent (94,1 procent). Detta är en nivå som väl speglar konjunkturläget vad avser efterfrågan på lokalytor i de regioner företaget verkar. De 10 största kunderna svarar för 21 procent (21 procent) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 2,5 år (3,2 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet med ca +/- 3,3 mkr (2,9 mkr).

### *Skuldförvaltning och riskhantering*

Sigillet Fastighets ABs största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Sigillet Fastighets AB genomsnittliga kreditbindning uppgick till 1,95 år (2,18 år). För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Bolaget har tecknat 12 st (14 st) derivatkontrakt om totalt 1 300 mkr (1 400 mkr).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyror

regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 17 862 tkr (10 510 tkr) räkenskapsåret 2023. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 62 696 tkr (57 124 tkr).

Av Sigillet Fastighets ABs totala lånestock vid årsskiftet har 61 procent (52 procent) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 29, Finansiella risker och finanspolicyer.

#### *Fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Vissa av Sigillet Fastighets ABs kunder har dock ett relativt omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Sigillet Fastighets AB arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,8 mkr (0,8 mkr).

#### *Värdeförändringar förvaltningsfastigheter*

Sigillet Fastighets AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Sigillet Fastighets AB följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter per varje bokslutsdag hela fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 360 mkr (345 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till ca 40 procent (42 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till ca 36 procent (38 procent).

#### *Känslighetsanalys*

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, mkr</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	2,8 mkr (2,6 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent	3,3 mkr (2,9 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,8 mkr (0,8 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	72,0 mkr (69,0 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-17,9 mkr (-10,5 mkr)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknadens förväntningar	+ 1 procentenhet	+62,7 mkr (+57,1 mkr)

## Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har Sigillet Fastighets AB inhämtat en extern värdering, avseende samtliga fastigheter, utförd av Newsec Advisory Sweden AB baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år fem för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 4 procent under 2023 och därefter 2 procent årligen.

### *Hyresinbetalningar*

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

### *Drifts- och underhållsutbetalningar*

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

### *Direktavkastning*

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Fastighetsbeståndets genomsnittliga avkastning är 3,36 procent (3,34 procent).

Koncernens fastigheter har under 2022 haft en något minskande värdeutveckling. Anledning till denna utveckling är bl.a. marknadssituationen där avkastningskraven har ökat något p.g.a. högre marknadsräntor och lägre transaktionsvolymer.

## Skatt

Sigillet Fastighets AB-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -8 811 tkr (-6 984 tkr) och en uppskjuten skattekostnad om -18 521 tkr (-132 572 tkr). Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (20,6 procent).

De nyligen införda reglerna kring begränsat avdrag för negativa finansnetton har medfört att koncernbolagen sammanlagt fått återlägga ca 32 mkr (27 mkr) såsom ej avdragsgilla räntekostnader.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I Sigillet Fastighets AB-koncernen finns skattemässiga underskott som inkomståret 2022 bedöms uppgå till ca 8,5 mkr (2,3 mkr), som i koncernens balansräkning värderas till 1,8 mkr (0,5 mkr).

## Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2022 av Sigillet Holding AB (org nr 556722-5890).

## Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

## Framtida utveckling

Att bedöma utvecklingen under 2023 är en fråga som är mycket svår att svara på. Den ekonomiska utvecklingen i västvärlden tillsammans med den geopolitiska situationen med krig i Ukraina skapar en mycket komplicerad omvärld. Fastighetsmarknaden ser ut att ställas inför stora utmaningar under året med aggressiva centralbanker som agerar i en miljö av stor nervositet p.g.a. hög inflationsnivå. Vi tror även på en påtaglig konjunkturavmattning under året, vilket vi redan sett tecken på.

Vi tror att lågräntemiljön är över för låntagarna för den närmaste tiden, kanske under de kommande 1-2 åren. Centralbanksräntor på nollnivå kommer vi sannolikt inte se under en överskådlig framtid. Vår bedömning är att fastighetsbranschen behöver anpassa sig till ett högre ränteläge som vi behöver leva med under en längre period.

Vi på Sigillet, med vårt väl diversifierade fastighetsinnehav, stabila finansiella ställning, kompetenta och engagerade medarbetare, är väl rustade för den nya framtiden och genomför dessutom kraftfulla åtgärder för denna nödvändiga anpassning.

Under året planerar vi både försäljningar och förvärv av fastigheter för att bättre anpassa vår verksamhet till de förutsättningar som nu gäller. Samtidigt pågår sedvanlig förvaltningsverksamhet med förädling och utveckling av våra fastigheter för att öka driftsnettot i verksamheten. Aktiviteten kommer sannolikt vara på hög nivå hela året.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	89 446 340
Årets resultat	28 061 373
	<hr/>
kronor	<u>117 507 713</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>117 507 713</u>
kronor	<u>117 507 713</u>

## Hållbarhetsrapport 2022

**Sigillet hållbarhetsrapport beskriver koncernens hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2022. Hållbarhetsarbetet implementeras i verksamheten genom styrande dokument och övergripande mål. Det strategiska hållbarhetsarbetet styrs av ledningen.**

### Miljö

Ett proaktivt och trovärdigt miljöarbete innebär möjligheter som kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning positivt. Sigillet lägger stort fokus vid att minimera fastigheternas energiförbrukning, ett område som genomsyrar alla interna processer och beslut som rör underhålls- och investeringsåtgärder. Bolagets kostnader kan sänkas, intäkterna kan säkras eller t.o.m. ökas och vi får förbättrade relationer med bolagets intressenter vilket kan innebära ökade möjligheter till t ex. fastighetsutvecklingsprojekt. Att inte arbeta med miljöfrågan skulle innebära risk för ökade energikostnader, försvårad möjlighet att attrahera nya hyresgäster eller skada bolagets renommé.

Sigillet bedriver inte någon verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan eller som är tillstånds- eller anmälningspliktig.

Enligt Miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet, som har bidragit till en förorening, är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. "Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig." Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Sigillet för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark eller vatten. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Sedan 2019 finns ett principbeslut hos bolaget att endast teckna elhandelsavtal för fossilfri el och har under året investerat i 100% förnybar energi från norsk vattenkraft. Under 2021 tecknades ett nytt elhandelsavtal, med start 2022-01-01, med Göteborg Energi Din El AB med tillägget Bra Miljöval.

	2019 (kWh/m <sup>2</sup> BOA/LOA)	2020 (kWh/m <sup>2</sup> BOA/LOA)	2021 (kWh/m <sup>2</sup> BOA/LOA)	2022 (kWh/m <sup>2</sup> BOA/LOA)
El	24,3	19,40	26,36	19,85
Fjärrvärme	85,6	81,02	89,64	82,45
Fjärrkyla	0,089	0,39	0,33	0,32
Totalt	109,96	100,81	116,34	102,62

Siffrorna i tabellen avser faktiskt (ej normalårskorrigerad) förbrukning. Statistiken inkluderar endast de byggnader där Sigillet har tecknat abonnemang med energileverantören. Det förekommer byggnader i beståndet där hyresgäster tecknat abonnemang med energileverantören, dessa hus har exkluderats från energisammanställningen.

I beståndet finns 559,36 kg (507,8) köldmedia.

Exempel på förbättringar och åtgärder som genomförts under 2022:

- Installerat kompressormatade tryckkärl i radiatorsystemen i två fastigheter för att maximera livslängden i radiatorsystemet samt rengöra systemet och då minska energiåtgången.
- Ett energiuppföljningssystem är implementerat för uppföljning och övervakning av fastigheternas energiförbrukning.
- Fastigheten Järnbrott 148:3 har certifierats med Miljöbyggnad Silver.
- Beslut har tagits om att eftersträva miljöbyggnad Silver för fastigheten Skogome 7:24.
- Omfattande ISO-arbete kopplat till miljö och kvalitet med ny kvalitets- och miljöpolicy och bl.a. reviderade miljömål.
- Genomförd återbruksinventering på Tredje Långgatan 18 inför rivning i samband med ombyggnation.
- Byte av ventilationsaggregat, kylmaskin & gasvärmepanna på Ringögatan 23 för bättre energiprestanda.
- Installerat ny kylmaskin på Stålverksgatan 7 för bättre energiprestanda och driftsäkerhet.
- IMD-installation (individuell mätning och debitering av energi) på Industrigatan 97.
- Tecknat nytt fastighetsavtal med bl.a. krav på elbilar för transport mellan fastigheterna.
- Fönsterbyte på Turbingatan för bättre energiprestanda och i underhållssyfte.
- Nya styrsystem på Mötesplatsen 1, Sockenvägen 1, Aschebergsgatan 40. Fjärdingsgatan 2 och Kungsgatan 46.
- Renovering av ventilationsaggregat på Borgarparken 28 för bättre energiprestanda.

#### *Miljö- och kvalitetscertifiering*

Sedan 18 jan 2023 är bolaget certifierat enligt, kvalitet- och miljöledningssystemen ISO 9001 och ISO 14001. De är internationellt erkända standarder med löpande extern revision.

Miljöledningssystemet ISO 14001 innebär ett systematiskt och dokumenterat miljöarbete i syfte att uppnå effektivare användning av material, energi och avfallshantering, samt göra personal och leverantörer med involverade i miljöfrågor. Miljöcertifieringen är även en konkurrensfördel mot kunder som ställer miljökrav på leverantörer.

Sigillet miljöpolicy är en central del av miljöcertifieringen och avser hela företagets verksamhet, oavsett om verksamheten bedrivs av våra egna medarbetare, leverantörer, kunder eller samarbetspartners. Vi ställer således motsvarande krav på våra leverantörer som vi ställer på vår egen verksamhet, t ex att arbeta mot formulerade miljömål. Vi ser miljöarbetet, präglat av långsiktighet och helhetssyn, som en förutsättning för att kunna nå företagets mål.

För att bidra till en hållbar utveckling, d.v.s. en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter till att tillfredsställa sina behov, ska verksamheten bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön.

Miljöpolicyn reviderades i november 2022 för att inkludera att verksamheten förpliktar sig att efterfölja bindande krav.

Ledningssystemet för kvalitet, ISO 9001, är ett kraftfullt verktyg för att systematiskt arbete med utveckling och förbättring. Det ställer även krav på dokumentation som t ex. kartläggning av bolagets processer, policys och rollbeskrivningar. Ambitionen är att arbeta förebyggande med färre incidenter av bristande kundupplevelse.

Kartläggningen och dokumentationen blir ett viktigt fundament för att kontinuerligt förbättra bolagets förvaltningsaktiviteter och säkerställa att medarbetare fokuserar på rätt saker utan att missförstånd uppstår eller att kundbehov försummas. Medarbetarna är delaktiga i förbättringsarbetet och avvikelshanteringen vilket ger dem en bättre förståelse av helheten och ökar motivationen.

För att säkerställa att de leverantörer och entreprenörer som anlitas lever upp till Sigilletts krav och förväntningar finns en rutin för leverantörs- och entreprenörsbedömning. De krav som Sigillet ställer på sina entreprenörer och leverantörer är:

- En skriftlig miljöpolicy
- En miljöansvarig på företaget
- Formulerade miljömål som är omsatta i en miljöhandlingsplan
- Ett aktivt och trovärdigt arbete för att minska sin miljöbelastning
- Ett systematiskt arbetsmiljöarbete
- En skriftlig kvalitetspolicy och kvalitetsmål

För tjänsteleverantörer inkl. konsulter ställs även krav på referenser, allrisk- och ansvarsförsäkring. När det är relevant ska även krav på produkt eller tjänst ställas. För detta finns rutiner för inköp som bland annat kräver att miljömärkta varor i första hand skall väljas.

Efter leverans utvärderas leverantörer av betydande storlek utifrån kvalitet, samarbete, pris, miljöpåverkan, service och tidplan. Bedömning sker via poängsättning utifrån en fördefinierad skala per kategori. Vid bristfälligt betyg uppmärksammas leverantören under återkommande kvalitetsmöte för beslut om åtgärd.

#### *Sociala förhållanden*

I alla Sigilletts investeringar, vid nyförvärv och projekt i befintligt bestånd, beaktas sociala förhållanden och vilka effekter bolagets agerande kan medföra. Exempel på aspekter kan vara vem målgruppen är och vilka effekter investeringarna kan ge för fastighetens närmiljö. Vi lägger stor vikt vid att hålla våra fastigheter i gott skick, tekniskt och estetiskt, för att bidra till en attraktiv miljö där våra kunder trivs och har förutsättningar för att bidra till att fastigheterna nyttjas på ett hållbart vis.

Skulle våra underhållsåtgärder brista eller upphöra kan detta ge spridningseffekter som t ex. att kunder eller tredje man inte längre delar intresset av att vårda förhyrda utrymmen. Allmänna

utrymmen eller fasader kan angripas av yttre åverkan eller vandalism som skyndsamt bör avhjälpas för att bibehålla en trivsamt närmiljö.

Sigillet stödjer sedan många år Göteborg Stadsmission. Stödet består i att bidra med lägenheter till Göteborgs Stadsmissions boenden med stöd samt ekonomiskt stöd till deras öppna verksamheter.

2022 lämnades ett ekonomiskt stöd till Göteborgs Stadsmission. Utöver ett ekonomiskt stöd är ett antal av bolagets lägenheter upplåtna för att stötta deras verksamhet. Sigillet upplåter även ett antal lägenheter till Göteborgs Stads bostadsenhet.

#### *Personal*

Medarbetarna är en central del i verksamheten och avgörande för att uppfylla bolagets finansiella mål. Det är en självklar målsättning att kunna erbjuda en trygg, stimulerande och hälsosam arbetsmiljö. En bristande arbetsmiljö kan leda till bland annat hög sjukfrånvaro, bristande resultat och svårigheter i att attrahera kompetent personal vid rekrytering.

Sigillet har en medarbetarpolicy vars syfte och mål är att bolagets medarbetare ska trivas på sin arbetsplats, kunna utvecklas och utföra ett bra arbete. Policyn baseras på Sigillet värdeord: Flexibilitet, Affärsmässighet och Långsiktighet.

Sjukfrånvaron under 2022 var 5,71% (5,64%).

Som en del i att vara en attraktiv arbetsgivare erbjuder Sigillet lönekomensation vid föräldraledighet. Utöver det har anställda på bolaget en tjänstegrupplivförsäkring samt en arbetsskadeförsäkring. Sigillet bekostar även en hälsokontroll som medarbetarna har möjlighet att genomföra vartannat år.

#### *Jämställdhet och likabehandling*

Vår jämställdhets- och likabehandlingspolicy har som syfte att bidra till att skapa en attraktiv och modern arbetsplats i för att kunna behålla, utveckla och rekrytera medarbetare med rätt kompetens. Varje medarbetare är unik och skall mötas med respekt. Detta innebär att Sigillet skall erbjuda lika villkor i fråga om;

- Arbetsförhållanden
- Karriär och utveckling
- Föräldraskap och förvärvsarbete
- Rekrytering

Vi tar avstånd från alla former av handlingar som kränker eller diskriminerar medarbetare eller samarbetspart till oss, desamma gäller sexuella trakasserier och trakasserier på grund av kön. Uppdags agerande som strider mot vår jämställdhetspolicy skall VD informeras för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas. Misstankar om agerande som strider mot bolagets jämställdhetsplan har inte rapporterats under 2022.

Under 2022 har Sigillet genomfört en medarbetarundersökning. Undersökningen genomförs årligen och anonymt via ett digitalt, standardiserat formulär. Syftet är att låta de anställda ge återkoppling, där de får kommunicera vad som gör de tillfredsställda och nöjda med sin arbetsplats, kollegor och chefer. Det är således ett viktigt verktyg för ledningsgruppen i arbetet att utveckla verksamheten.

Resultatet kommuniceras i efterhand till medarbetare.

Resultatet av medarbetarundersökningen visar att personalen är nöjda med sin fysiska arbetsmiljö och arbetsuppgifter, har en bra balans mellan fritid och arbete, känner sig uppskattade på sin arbetsplats och får ett bra stöd från sin närmaste chef. Undersökningen visar även att personalen tycker att de är väl insatta i företagets mål och att företaget är en attraktiv arbetsplats. Frågor där det finns utrymme för förbättring är tydligare rollbeskrivningar och högre frekvens av medarbetarsamtal med närmaste chef.

#### *Mänskliga rättigheter*

Sigillet genomför en noggrann kontroll av tillkommande leverantörer, t ex vilka som är ägare och huvudmän eller om leverantören har en historik av tvivelaktiga affärsengagemang. Vi ser att det finns risker i vår värdekedja, exempelvis i nybyggnadsprojekt eller större ombyggnadsprojekt, där vi har begränsad möjlighet att påverka. Vi väljer därför att ha ett förebyggande förhållningssätt där krav på t ex arbetsmiljö och likabehandling ställs i upphandlingsskedet.

Misstankar om allvarliga oegentligheter kopplade till arbetsmiljö eller brott mot mänskliga rättigheter meddelas till närmsta chef eller person i ledningsgruppen. Under 2022 har det inte inkommit några rapporter om allvarliga oegentligheter.

#### *Antikorrruption*

Som en del i arbetet mot korrruption har Sigillet satt riktlinjer för vad medarbetarna får ta emot från leverantörer i form av gåvor och representation. Riktlinjerna är en del av vår inköspolicy som alla medarbetare måste ta del av vid nyanställning. Vi ser att det finns risker för korrruption i vår leverantörskedja och bedömer att vi har begränsad möjlighet att påverka. Vi väljer inte leverantörer med uppenbar risk för korrruption eller från länder med utbredda problem med korrruption.

Genom dessa riktlinjer minskas risken för korrruption hos bolagets medarbetare. Misstankar om korrruption meddelas till närmsta chef eller person i ledningsgruppen. Sigillet medarbetare har möjlighet att rapportera oegentligheter till skyddsombud eller ett anonymt formulär på vårt intranät. Under 2022 har det inte inkommit några rapporter om korrruption.

2023052907282

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>		<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	2		277 331	260 587
Fastighetskostnader	2, 3		-76 113	-81 122
<b>Driftsöverskott</b>			201 218	179 465
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade			-	1 857
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4		-164 416	478 684
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 7		-28 276	-25 696
Övriga rörelseintäkter			6 170	2 882
Övriga rörelsekostnader			-7 977	-3 965
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8		1 556	1 352
<b>Rörelseresultat</b>			8 275	634 579
<b>Finansiella poster</b>				
Finansiella intäkter	9		1 058	4 093
Finansiella kostnader	10		-78 217	-63 129
Värdeförändring derivat, orealiserade			157 163	52 024
<b>Finansnetto</b>			80 004	-7 012
<b>Resultat före skatt</b>			88 279	627 567
Koncernbidrag till moderbolag			-13	-49
Inkomstskatt	11		-27 332	-139 556
<b>Årets resultat</b>			60 934	487 962
<b>Årets totalresultat</b>			60 934	487 962

**Koncernens rapport över totalresultat Not**

**2022**

**2021**

**Årets resultat hänförligt till**

Moderbolagets aktieägare

62 369

482 580

Innehav utan bestämmande inflytande

-1 435

5 382

**Årets totalresultat hänförligt till**

Moderbolagets aktieägare

62 369

482 580

Innehav utan bestämmande inflytande

-1 435

5 382

Förvaltningsresultat före skatt

94 441

90 566

Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr

944

906

Resultat efter skatt per aktie, kr

12

624

4 826

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning Not</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	4	7 198 698	6 899 800
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	13	30 413	30 413
Maskiner, inventarier och konst	14	13 107	12 657
		<hr/>	<hr/>
		7 242 218	6 942 870
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	19 608	17 846
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	32 858	31 621
Övriga långfristiga andelsinnehav	16	1 763	1 748
Övriga anläggningstillgångar	17	3 961	4 215
Derivat	18	136 075	3 345
		<hr/>	<hr/>
		194 265	58 775
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		7 436 483	7 001 645
 <b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	19	4 525	4 439
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 238	2 351
Övriga fordringar		4 056	3 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9 177	13 002
Kortfristiga placeringar	24	1 263	1 475
Likvida medel	25	42 569	56 989
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		62 828	82 214
 <b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		7 499 311	7 083 859

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning Not</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	26	17 500	17 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 847 042	2 819 673
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>2 864 542</b>	<b>2 837 173</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		2 682	4 117
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>2 867 224</b>	<b>2 841 290</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	817 891	799 370
Övriga avsättningar	27	2 348	2 410
Leasingskuld		30 413	30 413
Skulder till moderföretag	28	240 795	248 079
Skulder till kreditinstitut	29	1 287 910	1 253 720
Övriga skulder		4 458	3 653
Checkräkningskredit	30	23 510	-
Derivat	18	-	21 944
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 407 325</b>	<b>2 359 589</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	29	2 127 317	1 808 326
Leverantörsskulder	29	31 997	19 570
Skulder till moderföretag		13	-
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 486	1 860
Skatteskulder		19 211	9 645
Övriga skulder		3 451	7 926
Derivat	18	-	2 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	40 287	33 164
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 224 762</b>	<b>1 882 980</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 499 311</b>	<b>7 083 859</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat och årets resultat</u>	<u>Innehav utan bestämmande inflytande</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>17 500</b>	<b>2 372 093</b>	<b>-1 265</b>	<b>2 388 328</b>
Årets totalresultat		482 580	5 382	487 962
Transaktioner med minoritet		-	-	-
Utdelning		-35 000		-35 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-35 000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-35 000</u></b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>17 500</b>	<b>2 819 673</b>	<b>4 117</b>	<b>2 841 290</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>17 500</b>	<b>2 819 673</b>	<b>4 117</b>	<b>2 841 290</b>
Årets totalresultat		62 369	-1 435	60 934
Transaktioner med minoritet		-	-	-
Utdelning		-35 000		-35 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-35 000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-35 000</u></b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>17 500</b>	<b>2 847 042</b>	<b>2 682</b>	<b>2 867 224</b>

2023052907286

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	25		
Driftöverskott		201 218	179 465
Övriga rörelseintäkter		6 170	2 882
Övriga rörelsekostnader		-7 977	-3 965
Förvaltnings- och administrationskostnader		-28 276	-25 696
Poster som inte påverkar kassaflödet		400	1 367
Erhållen ränta och utdelning		1 864	1 012
Betald ränta mm		-78 217	-63 129
Erhållen skatt		755	815
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		95 937	92 751
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		4 754	-3 614
Förändring rörelseskulder		15 714	2 197
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		116 405	91 334
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-368 344	-41 403
Investeringar i befintliga fastigheter		-94 970	-95 013
Investeringar i maskiner och inventarier		-952	-424
Sålda fastigheter		-	1 857
Sålda inventarier		40	-
Investeringar i intresseföretag		-550	-675
Sålda kortfristiga placeringar		4	1
Förändring långfristiga fordringar		-1 252	-22 636
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-466 024	-158 293

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Finansieringsverksamheten*</b>			
Koncernbidrag		-13	-49
Upptagna lån hos kreditinstitut		2 161 507	1 508 950
Amortering av skuld till kreditinstitut		-1 808 326	-1 466 315
Förändring checkräkningskredit		23 510	-10 319
Ökning av övrig långfristig upplåning		-6 479	46 741
Utbetald utdelning		-35 000	-35 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten*</b>		<b>335 199</b>	<b>44 008</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 420</b>	<b>-22 951</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>56 989</b>	<b>79 940</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>42 569</b>	<b>56 989</b>
Outnyttjad checkräkningskredit		29 990	53 500

\*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

2023052907289

<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	32, 33	21 485	20 043
Fastighetskostnader	3	-5 122	-6 176
<b>Driftsöverskott</b>		<u>16 363</u>	<u>13 867</u>
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	34	-4 831	-4 538
<b>Bruttoresultat</b>		<u>11 532</u>	<u>9 329</u>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-27 200	-26 555
Övriga rörelseintäkter	33, 35	18 816	18 649
Övriga rörelsekostnader		-665	-
<b>Rörelseresultat</b>	33	<u>2 483</u>	<u>1 423</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	36	27 507	37 166
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	37	344	-
Resultat från övriga värdepapper	38	46	32
Ränteintäkter och liknande resultatposter	39	63 021	52 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	40	-64 094	-49 845
		<u>26 824</u>	<u>40 272</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>29 307</u>	<u>41 695</u>
Bokslutsdispositioner	41	-1 328	-141
Skatt på årets resultat	11	82	271
<b>Årets vinst</b>		<u>28 061</u>	<u>41 825</u>

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	34	79 229	79 060
Maskiner och inventarier	14	12 474	12 470
		<u>91 703</u>	<u>91 530</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i dotterföretag	42	203 827	166 002
Andelar i koncernföretag (kommanditbolag)	43	20 563	7 003
Fordringar hos koncernföretag	44	2 990 460	2 136 119
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	4 379	3 829
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	9 344	9 000
Övriga anläggningstillgångar	17	1 510	1 510
		<u>3 230 083</u>	<u>2 323 463</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 321 786</u>	<u>2 414 993</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 057	890
Fordringar hos koncernföretag		13 445	38 430
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	1 112
Aktuella skattefordringar		2 174	2 225
Övriga kortfristiga fordringar		1 571	1 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 530	8 109
		<u>21 777</u>	<u>52 734</u>

2023052907291

**Balansräkning för moderbolaget**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Kortfristiga placeringar  
Kortfristiga placeringar

24

580

581

Kassa och bank

45

38 162

54 559

**Summa omsättningstillgångar**

60 519

107 874

**Summa tillgångar**

3 382 305

2 522 867

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Aktiekapital

26

17 500

17 500

Reservfond

2 000

2 000

19 500

19 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

89 447

82 622

Årets vinst

28 061

41 825

117 508

124 447

**Summa eget kapital**

137 008

143 947

**Obeskattade reserver**

46

7 406

6 333

**Avsättningar**

27

Övriga avsättningar

2 348

2 410

**Summa avsättningar**

2 348

2 410

2023052907292

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	47	476 052	331 465
Skulder till moderföretag	28	240 795	248 030
Checkräkningskredit	30, 45	23 510	-
Skulder till kreditinstitut	29	1 049 082	1 117 769
Övriga långfristiga skulder		124	124
Uppskjuten skatteskuld	11	3 655	3 741
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 793 218</b>	<b>1 701 129</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 324 520	563 685
Leverantörsskulder		2 882	3 625
Skulder till koncernföretag	45	100 783	93 028
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 140	1 860
Övriga kortfristiga skulder		2 338	1 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	9 662	5 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 442 325</b>	<b>669 048</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 382 305</b>	<b>2 522 867</b>

### Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>17 500</b>	<b>2 000</b>	<b>117 622</b>	<b>137 122</b>
Årets resultat				41 825	41 825
Utdelning				-35 000	-35 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>17 500</b>	<b>2 000</b>	<b>124 447</b>	<b>143 947</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>17 500</b>	<b>2 000</b>	<b>124 447</b>	<b>143 947</b>
Årets resultat				28 061	28 061
Utdelning				-35 000	-35 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-35 000</b>	<b>-35 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>17 500</b>	<b>2 000</b>	<b>117 508</b>	<b>137 008</b>

2023052907293

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	25		
Rörelseresultat		2 483	1 423
Återläggning av avskrivningar		5 152	4 739
Förändring avsättning		-62	900
Erhållen ränta och utdelning		63 408	52 954
Betald ränta mm		-64 094	-49 845
Erhållen/Betald skatt		47	-72
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		6 934	10 099
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		30 906	5 455
Förändringar rörelseskulder		12 442	-10 447
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		50 282	5 107
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 365	-4 630
Sålda materiella anläggningstillgångar		40	-
Investeringar i koncernföretag		-38 578	-12 615
Sålda koncernföretag		-	216
Investeringar i intresseföretag		-550	-625
Sålda kortfristiga placeringar		4	1
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-839 985	-100 143
		<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-884 434	-117 796

**Kassaflödesanalys för moderbolaget**

Not

2022

2021

**Finansieringsverksamheten\***

Upptagna lån hos kreditinstitut	1 255 833	635 833
Amortering av skuld till kreditinstitut	-563 685	-579 583
Ökning av övrig långfristig upplåning	137 352	78 871
Förändring checkräkningskredit	23 510	-10 319
Erhållet koncernbidrag och återbetalt aktieägartillskott	1 000	1 430
Lämnat koncernbidrag	-1 255	-
Utbetald utdelning	-35 000	-35 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten\***

817 755 91 232

**Årets kassaflöde**

-16 397 -21 457

**Likvida medel vid årets början**

54 559 76 016

**Likvida medel vid årets slut**

38 162 54 559

**Outnyttjad checkräkningskredit**

29 990 53 500

\*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Sigillet Fastighets AB (publ), per den 31 december 2022, har godkänts av styrelsen den 16 mars 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 16 mars 2023 för fastställande. Sigillet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556212-9006, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 42 och 43, Andelar i dotterföretag och koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Kaserntorget 7, 411 18 Göteborg. Sigillet Fastighets AB är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

#### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, kortfristiga placeringar och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har

tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

### **Klassificering m m**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering. Skulder till kreditinstitut som förfaller kommande verksamhetsår redovisas som långfristiga då refinansiering sker löpande.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernföretag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

### **Konsolideringsprinciper**

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Sigillet Fastighets AB äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

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

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

#### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

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

#### **Intresseföretagsredovisning**

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hysesintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

#### **Leasingavtal**

##### *Sigillet som leasegivare:*

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sigilletts förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

##### *Sigillet som leasetagare:*

Leasingavtal redovisas som en finansiell skuld och en nyttjanderättstillgång. Sigillet har tomträtter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång och som en finansiell skuld. Tomträtterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3% använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalt för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomträttsavtalen är eviga. Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad. Någon avskrivning redovisas ej då tillgången värderas till verkligt värde.

Leasingavtal kortare än 12 månader klassificeras som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna.

Leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som operationell leasing och ingår därmed inte i de redovisade värdena för tillgång med nyttjanderätt respektive leasingkund. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar och fordringar på närstående. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. 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 tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella

instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut.

Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde, vilket motsvaras av börskurs.

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

#### *Derivat*

Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

#### **Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar

vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

### **Övriga finansiella skulder**

#### *Upplåning*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier      5-10 år

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet. Newsec Advisory Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt 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

2023052907302

förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. 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 företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

### **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjande-värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

### *Återföring av nedskrivningar*

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

### **Ersättningar till anställda**

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

För koncernens anställda personal finns det bara avgiftsbestämda pensionsplaner.

### **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.

### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

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 det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Sigillet Fastighets AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

### **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 framtida 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.

### **Segmentsrapportering**

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Sigillet Fastighets AB-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

### **Nya redovisningsprinciper 2022 och senare**

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

### *Klassificering och uppställningsformer*

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

### *Dotterbolag*

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

### *Intäkter*

Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter och förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

### *Anteciperade utdelningar*

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Kontorsbyggnader	33-50
Industribyggnader	25
Bostadsbyggnader	50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	5-10
Inventarier	3-5

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Avskrivningar på inventarier redovisas bland central administration, marknadsföring och fastighetskostnader.

### *Finansiella garantier*

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för

vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

#### *Skatter*

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

##### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

##### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

##### Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerad med fastigheternas marknadsvärde.

##### Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, andel i intresseföretags resultat, derivat och skatt.

##### Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat. Finansnettot är exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad.

## Not 2 Leasingavtal

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har ett antal tomträtter/arrende med leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalets slut för att reflektera marknadshyrorna. Samtliga avtal avseende tomträtterna förfaller till omförhandling om 1 år eller mer. Arrenden löper på årsvis med en förlängningstid på 12 månader. I bokslutet 2022 redovisas en kostnad i koncernen på 949 tkr (935 tkr) avseende leasing för tomträtter och arrenden, vilka redovisas som en finansiell kostnad.

Det finns även ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Sigillet Fastighets AB är leasetagare. Dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnaden för dessa under 2022 är 513 tkr (526 tkr) och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostnader i moderbolaget samt koncernen.

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	122 547	112 886
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	152 457	141 605
1-5 år	257 652	210 106
>5år	24 664	33 242
	<u>557 320</u>	<u>497 839</u>

De intäkter som är angivna avseende bostäder är en totalhyra och på lokaler en bashyra exkl. kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt där inte dessa kostnader ingår i den avtalade bashyran.

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om tre 3 månader

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 2,43 år (2,12 år).

Statligt stöd från Boverket ingår i hyresintäkterna med 0 tkr (755 tkr).

**Not 3 Specifikation av fastighetskostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftkostnader	42 487	42 064	2 113	2 037
Reparation och underhåll	16 170	20 570	1 231	2 274
Fastighetsskatt	10 616	11 376	719	572
Övrigt	6 840	7 112	1 059	1 293
<b>Summa</b>	<u>76 113</u>	<u>81 122</u>	<u>5 122</u>	<u>6 176</u>

**Not 4 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående verkligt värde	6 899 800	6 284 700
Förvärv	368 344	41 403
Investeringar i befintliga fastigheter	94 970	95 013
Värdetförändring	-164 416	478 684
Utgående verkligt värde	<u>7 198 698</u>	<u>6 899 800</u>
<b>Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter</b>		
Byggnader	1 639 026	1 439 140
Mark	1 231 994	1 151 994
Summa taxeringsvärde	<u>2 871 020</u>	<u>2 591 134</u>

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 ”Värdering till verkligt värde”.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdetförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering. Samtliga fastigheter har värderats av Newsec Advisory Sweden AB. Newsec Advisory Sweden AB är oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Den externa värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år fem för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 4 procent under 2023 och därefter 2 procent årligen.

Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

#### *Hyresinbetalningar*

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

#### *Drifts- och underhållsutbetalningar*

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

#### *Direktavkastning*

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Kalkylräntekrav för diskontering av <u>framtida kassaflöden, %</u>	Direktavkastnings- krav för bedömning <u>av restvärde, %</u>	Medelvärde av direktavkastningskrav för <u>bedömning av restvärde, %</u>
Bostäder	3,25-7,37	1,29-5,05	3,26
Kommersiella fastigheter	6,03-9,34	3,75-6,98	5,27

#### *Investeringsåtaganden*

Per den 31 december 2022 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på ca 119 mkr (466 mkr).

**Not 5 Avskrivningar maskiner och inventarier**

Koncernen

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 462 tkr (344 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 321 tkr (201 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	800	650	420	350
Skatterådgivning	200	464	200	464
Övriga tjänster	210	201	210	201
	—	—	—	—
Summa	<u>1 210</u>	<u>1 315</u>	<u>830</u>	<u>1 015</u>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

**Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	11	10	11	10
Män	5	5	5	5
	—	—	—	—
Totalt	<u>16</u>	<u>15</u>	<u>16</u>	<u>15</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 913	2 634	2 913	2 634
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 524	6 829	7 524	6 829
	<u>10 437</u>	<u>9 463</u>	<u>10 437</u>	<u>9 463</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 764	4 301	3 764	4 301
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	363	330	363	330
Pensionskostnader för övriga anställda	869	704	869	704
	<u>15 433</u>	<u>14 798</u>	<u>15 433</u>	<u>14 798</u>
<b>Totalt</b>	<u>15 433</u>	<u>14 798</u>	<u>15 433</u>	<u>14 798</u>

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte. Pensionslöfte till verkställande direktören har utfärdats som tryggats med en kapitalförsäkring. Se not övriga anläggningstillgångar.

Utöver VD finns inga andra anställda ledande befattningshavare.

#### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

På balansdagen är 67 procent (67 procent) av styrelseledamöterna män och 50 procent (50 procent) av övriga ledande befattningshavare/VD är män.

#### Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingåendeanskaffningsvärden	17 846	15 819	3 829	3 204
Årets förändringar				
-Inköp	-	50	-	-
-Kapitaltillskott	550	625	550	625
-Årets resultatandel inkl värdeförändring	1 556	1 352	-	-
-Avgår utdelning	-344	-	-	-
	<u>19 608</u>	<u>17 846</u>	<u>4 379</u>	<u>3 829</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 608	17 846	4 379	3 829
Utgående bokfört värde	<u>19 608</u>	<u>17 846</u>	<u>4 379</u>	<u>3 829</u>

2023052907312

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Glimra Fastigheter och Förvaltning AB	556770-9083	Göteborg	50
Fastighetsbolaget Jolen AB	556941-6802	Göteborg	50
Loqalo Holding AB	559210-8996	Göteborg	43
Furulund Fastighetsutveckling AB	559280-5237	Göteborg	50

<u>Koncern</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Redovisat värde i koncernen</u>	<u>Redovisat värde i moderbolaget</u>
Glimra Fastigheter och Förvaltning AB (indirekt ägt)	50	50	250	13 454	
Fastighetsbolaget Jolen AB	50	50	500	5 204	3 479
Loqalo Holding AB	43	43	754	900	900
Furulund Fastighetsutveckling AB (indirekt ägt)	50	50	500	50	
Summa				<u>19 608</u>	<u>4 379</u>

## Not 9 Finansiella intäkter

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter	1 477	977
Realisationsresultat från kortfristiga placeringar	3	-3
Utdelningar kortfristiga placeringar	43	35
Värdetförändring av kortfristiga placeringar	-211	379
Värdetförändring av kapitalförsäkring	-254	2 705
Summa	<u>1 058</u>	<u>4 093</u>

**Not 10 Finansiella kostnader**

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader	-71 983	-58 692
Räntekostnader koncernföretag	-2 604	-2 385
Räntekostnader tomträttsavgälder	-949	-935
Övriga finansiella kostnader	-2 681	-1 117
<b>Summa</b>	<u>-78 217</u>	<u>-63 129</u>

**Not 11 Skatter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Aktuella skattekostnader</b>				
<b>(-)/skatteintäkter(+)</b>				
Aktuell skatt	-8 805	-6 978	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-6	-6	-4	-6
<b>Summa aktuell skatt</b>	<u>-8 811</u>	<u>-6 984</u>	<u>-4</u>	<u>-6</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>				
<b>(-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-2 498	-1 921	-	-
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavgifter	1 284	-468	-	-6
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	14 985	-119 016	98	98
Uppskjuten skatt på derivat	-32 375	-10 717	-	-
Uppskjuten skatt på värdeförändring värdepapper	95	-635	-	-
Uppskjuten skatt avseende avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	-12	185	-12	185
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<u>-18 521</u>	<u>-132 572</u>	<u>86</u>	<u>277</u>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<u>-27 332</u>	<u>-139 556</u>	<u>82</u>	<u>271</u>

<u>Koncernen</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Avstämining av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>88 266</b>	<b>627 518</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-18 183	-129 269
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	321	279
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 826	-10 560
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-6	-6
Justering uppskjuten skatt	362	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-27 332</b>	<b>-139 556</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Avstämining av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>27 979</b>	<b>41 554</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-5 764	-8 560
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5 943	7 862
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-93	-81
Skatteeffekt koncernkvittning räntenetto och avdrag för kvarvarande negativt räntenetto		1 056
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-4	-6
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>82</b>	<b>271</b>

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-769 530	-769 530
Underskottsavdrag	1 755		1 755
Obeskattade reserver		-21 612	-21 612
Värdepapper		-646	-646
Derivat		-28 031	-28 031
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	173		173
Kvittning	-1 928	1 928	
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-817 891</b>	<b>-817 891</b>

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

2023052907515

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-3 828	-3 828
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	173		173
Underskottsavdrag		173	
Kvittning	-173		
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-3 655</b>	<b>-3 655</b>

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per 2022-01-01</u>	<u>Redovisat över resultat- räkningen</u>	<u>Förvärv och avyttring av bolag</u>	<u>Balans per 2022-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-784 515	14 985		-769 530
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	471	1 284		1 755
Obeskattade reserver	-19 114	-2 498		-21 612
Värdepapper	-741	95		-646
Derivat	4 344	-32 375		-28 031
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	185	-12		173
<b>Summa</b>	<b>-799 370</b>	<b>-18 521</b>	<b>0</b>	<b>-817 891</b>

2023052907316

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> <u>2021-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2021-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-665 499	-119 016		-784 515
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	939	-468		471
Obeskattade reserver	-17 069	-1 921	-124	-19 114
Värdepapper	-106	-635		-741
Derivat	15 061	-10 717		4 344
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring		185		185
<b>Summa</b>	<b>-666 674</b>	<b>-132 572</b>	<b>-124</b>	<b>-799 370</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per</u> <u>2022-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2022-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag				
Fastigheter	-3 926	98		-3 828
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring	185	-12		173
<b>Summa</b>	<b>-3 741</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>-3 655</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per</u> <u>2021-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2021-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	6	-6		
Fastigheter	-4 024	98		-3 926
Avsättning särskild löneskatt på kapitalförsäkring		185		185
<b>Summa</b>	<b>-4 018</b>	<b>277</b>	<b>0</b>	<b>-3 741</b>

**Not 12 Resultat per aktie**

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 62 369 tkr (482 580 tkr) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 100 000 stycken (100 000).

Någon utspädning har ej skett under året.

**Not 13 Nyttjanderättstillgångar tomträtt**

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående redovisat värde	30 413	30 413
Utgående redovisat värde	<u>30 413</u>	<u>30 413</u>

**Not 14 Maskiner och inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 519	14 095	13 288	12 864
Inköp	952	424	365	424
Försäljningar och utrangeringar	-701	-	-40	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 770</u>	<u>14 519</u>	<u>13 613</u>	<u>13 288</u>
Ingående avskrivningar	-1 862	-1 518	-818	-617
Försäljningar och utrangeringar	661	-	-	-
Årets avskrivningar	-462	-344	-321	-201
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 663</u>	<u>-1 862</u>	<u>-1 139</u>	<u>-818</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 107</u>	<u>12 657</u>	<u>12 474</u>	<u>12 470</u>

I ovan ingår konst med 11 658 tkr (11 698 tkr) varav i moderbolaget 11 658 tkr (11 698 tkr).

**Not 15 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 621	9 000	9 000	9 000
- Tillkommande fordringar	904	22 621	11	-
- Omklassificering från kortfristig	1 481	-	1 481	-
- Avgående fordringar	-1 148	-	-1 148	-
	<u>32 858</u>	<u>31 621</u>	<u>9 344</u>	<u>9 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 858	31 621	9 344	9 000
Utgående redovisat värde	<u>32 858</u>	<u>31 621</u>	<u>9 344</u>	<u>9 000</u>

**Not 16 Övriga långfristiga andelsinnehav**

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 748	1 733
Årets förändringar		
-Kapitaltillskott	15	15
	<u>1 763</u>	<u>1 748</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 763	1 748
Utgående bokfört värde	<u>1 763</u>	<u>1 748</u>

KB Kungälv Marstrand förvärvade år 2004 andel i Bostadsrättsföreningen Villa Maritime Marstrand för 1 600 tkr.

Posten består även av innehav i AB Hallerna 145 (556821-0750) med 163 tkr (148 tkr).

**Not 17 Övriga anläggningstillgångar**

Moderbolaget tillika koncernen

Posten övriga anläggningstillgångar avser kapitalförsäkring för tryggnad av pensionslöfte till bolagets verkställande direktör.

Erlagda premier uppgår till 1 510 tkr (1 510 tkr) och därutöver en värdeökning i koncernen om 2 451 tkr (2 705 tkr). Pensionslöftet redovisas som avsättning.

## Not 18 Derivatinstrument

Sigillet använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter.

Det totala nominella beloppet är 1 300 mkr (1 400 mkr). Alla derivat har positiv värdeutveckling.

Derivatens har förfallotider 2026-2032.

## Not 19 Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

<u>Koncernen</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
-30 dagar	3 094	2 796
31-60 dagar	753	138
61-90 dagar	273	251
91 dagar -	3 641	2 834
<b>Summa</b>	<b><u>7 761</u></b>	<b><u>6 019</u></b>
Osäkra kundfordringar	<u>-3 236</u>	<u>-1 580</u>
<b>Kundfordringar netto</b>	<b><u>4 525</u></b>	<b><u>4 439</u></b>

2022 års resultat för koncernen har haft en negativ effekt med 1 734 tkr (föregående år positiv effekt med 905 tkr) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda kostnader för tomträtter	237	234	-	-
Handpenning	-	5 000	-	5 000
Förutbetald uppläggningsavgift	2 142	1 332	2 142	1 332
Övriga poster	6 798	6 436	1 388	1 777
Summa	<u>9 177</u>	<u>13 002</u>	<u>3 530</u>	<u>8 109</u>

**Not 21 Närstående**

**Närstående relationer**

*Koncernen*

Koncernen ägs av Sigillet Holding AB.

*Moderbolaget*

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 42 och 43, Andelar i dotterföretag/koncernföretag.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

*Koncernen*

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och central administration av moderbolaget Sigillet Fastighets AB för 17 477 tkr (17 891 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sigillet Holding AB har finansierat verksamheten genom att låna ut cirka 240,8 mkr (248,1 mkr). Räntekostnader till moderbolaget uppgår till 2 604 tkr (2 385 tkr).

I moderbolaget redovisas ränteintäkter från dotterbolag med 62 462 tkr (52 299 tkr) och räntekostnader till dotterbolag med 4 390 tkr (3 132 tkr).

Se även not 33 Inköp och försäljning mellan koncernföretag.

**Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning**

Styrelsearvode har utgått med 339 tkr (126 tkr). VD uppbär en ersättning som ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 7.

Styrelseledamoten Elisabeth Larsson har, via bolag, fakturerat koncernen 0 tkr (494 tkr) varav moderföretaget 0 tkr (494 tkr). Faktureringen avsåg främst ekonomisk förvaltning.

## Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

### Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 4, Förvaltningsfastigheter. Sigillet Fastighets AB redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

### Klassificering av förvärv

Redovisningsstandardens IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 4 Förvaltningsfastigheter.

## Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Sigillet Fastighets AB (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kaserntorget 7, 411 18 Göteborg. Besöksadressen är också Kaserntorget 7. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

## Not 24 Övriga kortfristiga placeringar

Innehavet avser placeringar i börsnoterade aktier och räntebärande instrument.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kortfristiga placeringar bokfört värde	1 263	1 475	580	581
Kortfristiga placeringar börsvärde eller annat marknadsvärde	1 263	1 475	1 263	1 475

**Not 25 Kassaflödesanalys**

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Likvida medel</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	42 569	56 989
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	42 569	56 989
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	42 569	56 989
<b>Erhållna och betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	1 477	977
Betald ränta	-75 536	-62 012
<b>Summa</b>	<u>-74 059</u>	<u>-61 035</u>

**Not 26 Aktiekapital**

<u>Dag</u>	<u>Månad</u>	<u>År</u>	<u>Händelse</u>	<u>Förändring antal aktier</u>	<u>Totalt antal aktier</u>	<u>Totalt antal ute- stående aktier</u>	<u>Kvotvärde per aktie, kr</u>	<u>Totalt aktie- kapital, kr</u>
11	nov	1981	Starttidpunkt		500	500	100,00	50 000
14	juni	1994	Fondemission	19 500	20 000	20 000	100,00	2 000 000
8	maj	2003	Fondemission	20 000	40 000	40 000	100,00	4 000 000
3	maj	2004	Fondemission	60 000	100 000	100 000	100,00	10 000 000
3	dec	2008	Nyemission	75 000	175 000	175 000	100,00	17 500 000
13	april	2010	Aktiekapitalsänkning	-75 000	100 000	100 000	100,00	10 000 000
13	april	2010	Fondemission		100 000	100 000	175,00	17 500 000

Aktiekapitalet består av 100.000 aktier med kvotvärde 175 kr.

Aktierna är fullbetalda.

**Not 27 Avsättningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Avsättningar för pensioner och liknande</b>				
Pensionsförpliktelse till verkställande direktör inklusive särskild löneskatt	2 348	2 410	2 348	2 410
<b>Avsättning vid periodens utgång</b>	<u>2 348</u>	<u>2 410</u>	<u>2 348</u>	<u>2 410</u>

## Not 28 Skulder till moderföretag

För skulder till moderföretaget Sigillet Holding AB finns ingen fastställd amorteringsplan.

## Not 29 Finansiella risker och finanspolicyer

### Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prISRISK och kreditrisk. Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Styrelsen använder en extern aktör, Entropi AB, som stöd för koncernens finanspolicy och analys av koncernens kreditexponering.

### Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Under 2022 var koncernens strategi, som var oförändrad jämfört med 2021, att upprätthålla en skuldsättningsgrad på max 55 procent.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2022 respektive 2021 var som följer:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Total räntebärande	3 415 227	3 062 046
Avgår: likvida medel	-42 569	-56 989
Nettoskuld	3 372 658	3 005 057
Marknadsvärde fastigheter	7 198 698	6 899 800

Skuldsättningsgrad 47 % (44 %)

### Beräkning av verkligt värde

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

-Aktier är nivå 1 med beloppet 1 263 tkr (1 475 tkr).

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

-Derivat är nivå 2 med beloppet 136 075 tkr (3 345 tkr).

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

-Derivat är nivå 2 med beloppet 0 tkr (24 433 tkr).

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Sigillet Fastighets AB inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Sigillet Fastighets AB har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 42 569 tkr (56 989 tkr).

2023052907325

Koncernen	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Fordringar/ Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>2022-12-31</b>					
Kundfordringar	4 525	-	-	-	4 525
Kortfristiga placeringar	-	1 263	-	-	1 263
Likvida medel	42 569	-	-	-	42 569
Derivatinstrument	-	-	136 075	-	136 075
<b>Summa fordringar</b>	<b>47 094</b>	<b>1 263</b>	<b>136 075</b>	<b>0</b>	<b>184 432</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 582 628	1 582 628
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	2 127 317	2 127 317
Leverantörsskulder	-	-	-	31 997	31 997
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 741 942</b>	<b>3 741 942</b>
<b>2021-12-31</b>					
Kundfordringar	4 439	-	-	-	4 439
Kortfristiga placeringar	-	1 475	-	-	1 475
Likvida medel	56 989	-	-	-	56 989
Derivatinstrument	-	-	3 345	-	3 345
<b>Summa fordringar</b>	<b>61 428</b>	<b>1 475</b>	<b>3 345</b>	<b>0</b>	<b>66 248</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 532 212	1 532 212
Derivatinstrument	-	-	24 433	-	24 433
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 808 326	1 808 326
Leverantörsskulder	-	-	-	19 570	19 570
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 433</b>	<b>3 360 108</b>	<b>3 384 541</b>

2023052907326

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella tillgångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
<b>2022-12-31</b>				
Kundfordringar	1 057	-	-	1 057
Kortfristiga placeringar	-	580	-	580
Likvida medel	<u>38 162</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38 162</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>39 219</b>	<b>580</b>	<b>0</b>	<b>39 799</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 789 439	1 789 439
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 324 520	1 324 520
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2 882</u>	<u>2 882</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 116 841</b>	<b>3 116 841</b>
<b>2021-12-31</b>				
Kundfordringar	890	-	-	890
Kortfristiga placeringar	-	581	-	581
Likvida medel	<u>54 559</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54 559</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>55 449</b>	<b>581</b>	<b>0</b>	<b>56 030</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 697 264	1 697 264
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	563 685	563 685
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3 625</u>	<u>3 625</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 264 574</b>	<b>2 264 574</b>

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen har valt att ha en kort räntebindningstid för att istället låta ägarna till Sigillet Fastighets AB hantera ränterisken i respektive bolag med risksäkringsinstrument som ränteswappar. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mättillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 17 862 tkr (10 510 tkr) räkenskapsåret 2023. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 62 696 tkr (57 124 tkr).

### Prisrisk

Sigillet Fastighets ABs intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 3,3 mkr (2,9 mkr).

## **Kreditrisker**

### *Kundfordringar*

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

## **Upplåning, förfallostruktur och räntor**

Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Vid årets utgång hade Sigillet Fastighets AB bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 3 415 227 tkr (3 062 046 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel och kortfristiga placeringar) om 43 832 tkr (58 464 tkr) uppgick till 3 371 395 tkr (3 003 582 tkr).

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 1,95 år (2,18 år). Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,01 procent (1,89 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,48 år (2,33 år). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 61 procent (52 procent).

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2023.

Delar av extern upplåning är kopplat till covenant, dessa är uppfyllda med marginal.

### *Löptidsanalys finansiella skulder*

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

2023052907328

<u>Koncernen 2022-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	3 258 627	-	-	156 600
Räntekostnader	391 993	245 718	-	-
Leverantörsskulder	31 997	-	-	-
<b>Summa:</b>	<b><u>3 682 617</u></b>	<b><u>245 718</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156 600</u></b>

<u>Koncernen 2021-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	2 683 251	222 195	-	156 600
Räntekostnader	184 416	134 882	-	-
Leverantörsskulder	19 570	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>2 887 237</u></b>	<b><u>357 077</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156 600</u></b>

<u>Moderbolaget 2022-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	2 217 002	-	-	156 600
Räntekostnader	312 486	196 460	-	-
Leverantörsskulder	2 882	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>2 532 370</u></b>	<b><u>196 460</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156 600</u></b>

<u>Moderbolaget 2021-12-31</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	1 302 659	222 195	-	156 600
Räntekostnader	147 940	106 960	-	-
Leverantörsskulder	3 625	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>1 454 224</u></b>	<b><u>329 155</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>156 600</u></b>

### Not 30 Checkräkningskredit

Beviljad limit på checkräkningen uppgår i koncernen till 53 500 tkr (53 500 tkr). I moderbolaget uppgår krediten till 53 500 tkr (53 500 tkr).

Checkräkningskrediten är per balansdagen utnyttjad med 23 510 tkr (0 tkr).

**Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	1 536	1 331	1 536	1 331
Upplupna räntor	7 701	4 206	6 555	2 985
Förutbetalda hyresintäkter	25 513	22 446	678	516
Övriga poster	5 537	5 181	893	914
Summa	<u>40 287</u>	<u>33 164</u>	<u>9 662</u>	<u>5 746</u>

**Not 32 Hyresintäkter**

Moderbolaget

Statligt stöd från Boverket ingår i hyresintäkterna med 0 tkr (91 tkr).

**Not 33 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

Moderbolaget

Hyresdebitering från KB Kaserntorget 7 samt Sigillet Östermalmsgatan 58 AB till Sigillet Fastighets AB har gjorts med 2 526 tkr (2 274 tkr). Debitering av vidarefakturerade tjänster görs till belopp motsvarande inköpsvärdet.

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och central administration av moderbolaget Sigillet Fastighets AB för 17 477 tkr (17 891 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

**Not 34 Förvaltningsfastigheter moderbolaget**

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	76 902	76 207
Årets förändringar		
-Inköp	220	695
	<u>77 122</u>	<u>76 902</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	-28 469	-26 810
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 671	-1 659
	<u>-30 140</u>	<u>-28 469</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>46 982</u>	<u>48 433</u>
<b>Byggnadsinventarier och markinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	29 992	26 980
Årets förändringar		
-Inköp	3 888	3 012
	<u>33 880</u>	<u>29 992</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	-13 555	-10 691
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 145	-2 864
	<u>-16 700</u>	<u>-13 555</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>17 180</u>	<u>16 437</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	12 159	12 159
	<u>12 159</u>	<u>12 159</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde/redovisat värde</b>	<u>12 159</u>	<u>12 159</u>

2023052907530

2023052907551

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Markanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	294	294
Utgående anskaffningsvärden	294	294
Ingående avskrivningar	-37	-22
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-15	-15
Utgående avskrivningar	-52	-37
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>242</u>	<u>257</u>
<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående nedlagda utgifter	1 774	1 275
Under året nedlagda utgifter	4 705	3 196
Under året genomförda omfördelningar	-3 813	-2 697
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<u>2 666</u>	<u>1 774</u>
<b>Summa Förvaltningsfastigheter</b>	<u>79 229</u>	<u>79 060</u>
<b>Not 35      Övriga rörelseintäkter</b>		
	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsadministrativa tjänster och central administration	18 127	17 901
Övrigt	689	748
	<u>18 816</u>	<u>18 649</u>

**Not 36 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget <u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat vid försäljning av koncernföretag	-	166
Anteciperade utdelningar	14 700	37 000
Återföring av tidigare nedskrivning av andelar i koncernföretag	12 807	-
	<u>27 507</u>	<u>37 166</u>

**Not 37 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Moderbolaget <u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	344	-
Summa	<u>344</u>	<u>0</u>

**Not 38 Resultat från värdepapper**

	Moderbolaget <u>2022</u>	<u>2021</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	3	-3
Utdelning, aktier	43	35
Summa	<u>46</u>	<u>32</u>

2023052907332

2023052907533

**Not 39 Rränteintäkter och liknande resultatposter**

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rränteintäkter från koncernföretag	62 462	52 299
Övriga ränteintäkter	556	612
Övrigt	3	8
Summa	<u>63 021</u>	<u>52 919</u>

**Not 40 Rräntekostnader och liknande resultatposter**

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rräntor till kreditinstitut	-54 409	-42 638
Rränta checkräkning	-21	-21
Rräntor till koncernföretag	-6 994	-5 517
Rräntor övrigt	-	-6
Övriga finansiella kostnader, finansiella instrument	-2 670	-1 663
Summa	<u>-64 094</u>	<u>-49 845</u>

**Not 41 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-1 073	-1 571
Återbetalt villkorat aktieägartillskott	1 000	1 000
Erhållna koncernbidrag	-	430
Lämnade koncernbidrag	-1 255	-
Summa	<u>-1 328</u>	<u>-141</u>

**Not 42 Andelar i dotterföretag**

	<u>Org.nr. Säte</u>	<u>Kapital-Rösträtts- andel % andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 221231</u>	<u>Bokfört värde 211231</u>
Sandö Holding AB	556652-1935 Göteborg	100 100	1 000	31 765	27 995
Flunsås Förvaltning AB	556658-4214 Göteborg	100 100	1 000	10 069	10 069
Sisjökåken AB	556694-2321 Göteborg	100 100	1 000	17 271	17 271
Sigillet Hotellfastigheter AB	556473-6303 Göteborg	100 100	1 000	21 874	21 874
Sigillet Industrifastigheter AB	556715-5709 Göteborg	100 100	1 000	16 144	2 097
Sigillet Kvillefastigheter AB	556717-1771 Göteborg	100 100	1 000	7 592	7 592
Sigillet Gårdafastigheter 70:17 AB	556862-4398 Göteborg	100 100	500	3 607	3 607
Sigillet Gårdafastigheter 70:18 AB	556862-4406 Göteborg	100 100	500	2 765	1 845
Sigillet Bostäder AB	556866-1937 Göteborg	100 100	500	6 478	3 722
Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB	556868-4038 Göteborg	100 100	500	11 412	9 177
Sigillet Stockholmsfastigheter AB	556867-6000 Göteborg	100 100	500	2 447	1 757
Sigillet Andra Långgatan 5 AB	556867-5994 Göteborg	50 50	250	25	25
Centrumfastigheter i Kungälv AB	556642-7059 Göteborg	100 100	10	21 817	21 118
Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	556944-5264 Göteborg	100 100	500	5 972	5 062

Sigillet Fastighets AB (publ)  
556212-9006

70(75)

	<u>Org.nr. Säte</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 221231</u>	<u>Bokfört värde 211231</u>
Sigillet Södra Vägen 25 AB	556931-0716Göteborg	100	100	500	2 118	2 118
Sigillet Tredje Långgatan 18 AB	556931-0708Göteborg	100	100	500	5 113	4 548
Sigillet Kungsgatan 25 AB	556969-7831Göteborg	100	100	500	4 160	4 160
Sigillet Munkebackstorget 6-10 AB	556969-7971Göteborg	100	100	500	1 457	1 457
Sigillet Nordhemsgatan 23 AB	556960-1247Göteborg	100	100	500	4 247	4 247
Sigillet Danska Vägen 70 AB	559010-7610Göteborg	100	100	500	2 454	2 454
Sigillet Tysta Gatan 8 AB	559066-1905Göteborg	100	100	50 000	3 646	2 616
Sigillet Drottninggatan 29 AB	559018-7786Göteborg	100	100	500	881	881
Sigillet Krokslätt Torg AB	559123-3647Göteborg	100	100	500	1 350	1 150
Sigillet Norra Hamngatan 4 AB	559104-3871Göteborg	100	100	500	4 031	2 771
Sigillet Kyrkogatan 24 AB	559149-5063Göteborg	100	100	500	1 136	1 136
Sigillet Invest AB	559231-7126Göteborg	100	100	500	50	50
Sigillet Furulund AB	559280-5229Göteborg	100	100	1 000	385	385
Sigillet Klocktornet AB	559252-7591Göteborg	100	100	250	25	25
Kungälvsklocktornet Utveckling AB	559024-9008Göteborg	100	100	500	4 793	4 793
Hökälla Skogome Tjugofyra AB	559245-0737Göteborg	100	100	250	8 576	

2023052907335

Penneo dokumentnyckel: PY4H2-3MIEX-H05UE-UP55N-MYOP8-NHV0F

	<u>Org.nr.Säte</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 221231</u>	<u>Bokfört värde 211231</u>
Sigillet Invest 1 AB	559396-1039Göteborg	100	100	250	67	
Sigillet Invest 2 AB	559396-1005Göteborg	100	100	250	25	
Sigillet Invest 3 AB	559396-1013Göteborg	100	100	250	25	
Sigillet Invest 4 AB	559396-1062Göteborg	100	100	250	25	
Sigillet Invest 5 AB	559396-1070Göteborg	100	100	250	25	
<b>Summa</b>					<b>203 827</b>	<b>166 002</b>

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	178 809	166 244
Årets förändringar		
-Försäljning	-	-50
-Kapitaltillskott	19 370	12 516
-Inköp	5 648	99
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>203 827</u>	<u>178 809</u>
Ingående nedskrivningar	-12 807	-12 807
Återföring av nedskrivning	12 807	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>-12 807</u>
Utgående bokfört värde	<u>203 827</u>	<u>166 002</u>

**Not 43 Andelar i koncernföretag (kommanditbolag)**

	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Anskaffningsvärden</u>
KB Friggagatan	916561-1626	Göteborg	-
KB Vevaxeln	916562-6541	Göteborg	-
KB Järnbrott	916838-5806	Göteborg	-
Fastighetsbolaget Ateneum i City KB (kommanditandel)	916623-1531	Göteborg	13 560
			<b>13 560</b>

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	-
-Inköp	13 560	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 560	0
Utgående bokfört värde	13 560	0
Kapitalkonto i kommanditbolag:		
KB Vevaxeln	3 095	3 095
KB Friggagatan	2 798	2 798
KB Järnbrott	1 110	1 110
	<u>7 003</u>	<u>7 003</u>
Summa andelar i kommanditbolag	<u>20 563</u>	<u>7 003</u>

Kapitalkontot redovisas i balansräkningen brutto med 7.003 tkr (7.003 tkr) som tillgång och 0 tkr (0 tkr) som skuld.

**Not 44 Fordringar hos koncernföretag**

Posten avser fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

Sigillet Fastighets AB (publ) har reversfordringar på ett antal dotterbolag med totalt 2 140 149 tkr (1 355 144 tkr). Detta då berörda dotterbolag inte längre har några banklån utan finansieras genom moderbolaget.

**Not 45 Koncernkonto**

Merparten av koncernföretagen är anslutna till s k koncernkonton som Sigillet Fastighets AB har med bolagets banker, innebärande att koncernföretagens tillgodohavande hos banken redovisas som en fordran hos koncernföretag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernföretag. Sigillet Fastighets AB är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontona gentemot bankerna.

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tillgängligt belopp hos Sigillet Fastighets AB	6 826	12 197
Utnyttjad kredit hos Sigillet Fastighets AB	-73 827	-39 557
Tillgängliga belopp hos koncernföretagen	<u>81 413</u>	<u>80 512</u>
Summa banksaldo inkl utnyttjad kredit i koncernen avseende koncernkonton	<u>14 412</u>	<u>53 152</u>

**Not 46 Obeskattade reserver**

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	<u>7 406</u>	<u>6 333</u>
Summa	<u>7 406</u>	<u>6 333</u>

**Not 47 Skulder till dotterföretag**

För skulder till dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

**Not 48 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>För egna skulder samt pensionsförpliktelser</b>				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	3 757 779	3 247 403	155 951	147 251
Fordringar hos koncernföretag	-	-	2 140 149	1 355 144
Summa ställda säkerheter	<u>3 757 779</u>	<u>3 247 403</u>	<u>2 296 100</u>	<u>1 502 395</u>

**Not 49 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	731 216	1 040 542
Borgen till förmån för intresseföretag	15 500	15 500	15 500	15 500
Summa eventualförpliktelser	<u>15 500</u>	<u>15 500</u>	<u>746 716</u>	<u>1 056 042</u>

**Not 50 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Köparen har genomfört tillträde avseende förvärv av samtliga andelar i KB Parmmätaregatan 4, ägare av fastigheten Göteborg Brämaregården 28:12.

Köparen har tillträtt samtliga aktier i Sigillet Invest 1 AB, ägare till fastigheten Sollentuna Rotorn 3 i Sollentuna.

I februari har samtliga aktier i Fastighets AB Bruttovägen 8 B, ägare till fastigheten Järfälla Veddesta 5:4, överlåtits.

I februari har tecknats aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Sigillet Kvillefastigheter AB, ägare till tomträtten Kvillebäcken 46:1.

I februari har tecknats andelsöverlåtelseavtal avseende samtliga andelar KB Nubben, ägare till

fastigheten Kvillebäcken 60:17.

I mars månad har tecknats avtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Sigillet Partille Mellby AB, ägare till fastigheterna Partille Mellby 4:72 & 4:136.

I mars månad har tecknats avtal avseende överlåtelse av koncernens samtliga andelar i Fastighetsbolaget Ateneum i City KB, ägare till fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 15:5.

I mars månad har tecknats avtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Sigillet Invest 2 AB, ägare till fastigheten Kungälv Teknikern 3.

I mars månad har tecknats avtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Sigillet Invest 3 AB, ägare till fastigheten Göteborg Backa 110:5.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Henrik Nilsson  
Verkställande direktör

Adam Nilsson  
Ordförande

Elisabeth Larsson

Eva Hallin Nilsson

Viktor Nilsson

Christian Alm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

2023052907340

Penneo dokumentnyckel: PY4H2-3MEX-H05UE-UP55N-MYOP8-NHY0F

# PENNEO

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

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

## Christian Alm

Styrelseledamot

Serienummer: 19610213xxxx

IP: 81.230.xxx.xxx

2023-03-16 08:23:20 UTC



## Adam Henrik Daniel Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19860818xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2023-03-16 08:25:34 UTC



## ELISABETH LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19650921xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-03-16 10:13:40 UTC



## Viktor Per David Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19840617xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2023-03-16 10:48:02 UTC



## Per Henrik Nilsson

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19570308xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-03-16 12:18:44 UTC



## Eva Anna Birgitta Hallin Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19590819xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2023-03-16 12:22:02 UTC



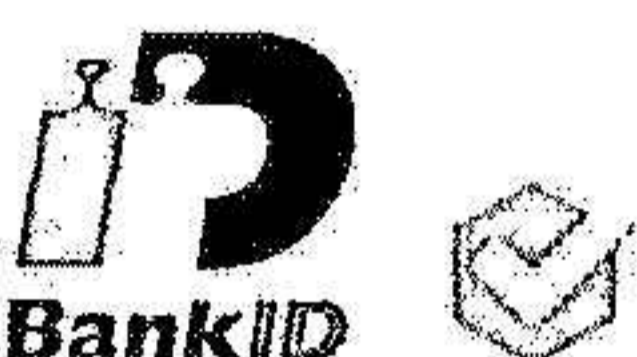
## BENGT KRON

Revisor

Serienummer: 19650909xxxx

IP: 34.99.xxx.xxx

2023-03-16 12:47:54 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023052907541

Penneo dokumentnyckel: PY4HZ-3MEX-H05UE-UP55N-MYOP8-NHVDF

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sigillet Fastighets AB (publ), org.nr 556212-9006

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sigillet Fastighets AB (publ) för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 12-16.

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 rapport över totalresultat för moderbolaget och koncernen samt balansräkningen för moderbolaget och rapport över finansiell ställning för koncernen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12-16. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 och verkställande direktörens förvaltning för Sigillet Fastighets AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 revisionssed 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

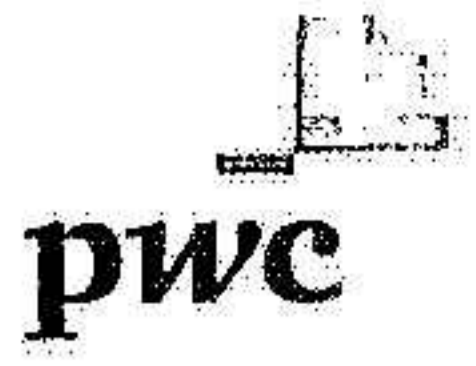
## Revisorns ansvar

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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.



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

2023083104583

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

2023-03-16 12:44:32 UTC

Namn: returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023083104584