20220630041752

Årsredovisning för

Serena Västberga 1 AB

559169-3527

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Serena Västberga 1 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-13

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-06-13

Marc von Melen

20220630041753

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Serena Västberga 1 AB, 559169-3527 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, Tkr.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta kommersiella handelsfastigheter (retail) och fastighetsrelaterade tillgångar.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har coronaviruset Covid-19 fortsatt att spridits över världen. Den fortsatta spridningen av coronaviruset har haft marginell påverkan på utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Serena Properties Sweden 2 Holding, org nr 559062-5504, med säte i Stockholm.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Tkr

	2021-12-31	*2020-12-31*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Nettoomsättning	2 477	1 469	1 418	-
Resultat efter finansiella poster	9 330	9 175	8 904	-5 465,0
Soliditet %	28,0	22,7	25,0	23,3

Räkenskapsår 2018 avser 5 månader.

Avvikelse i nettoomsättningen mellan åren 2018 och 2019, härrör sig till förvärv av KB Arbetsstolen under 2018.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Vid årets början	50	44 168	-1 295	42 923
Resultatdisposition enligt årsstämman		-1 295	1 295	
Årets resultat			5 521	5 521
Vid årets slut	**50**	**42 873**	**5 521**	**48 444**

Penneo dokumentnyckel: MYO4Y-6LMJN-2SMBZ-5WYVJ-2QT20-GMOY1

20220630041754

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 48 394 308, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning	28 000 000
Balanseras i ny räkning	20 394 308
Summa	**48 394 308**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Penneo dokumentnyckel: MYO4Y-6LMUN-2SMBZ-5WYVJ-2QT20-GM0Y1

20220630041755

Resultaträkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Nettoomsättning		2 477	1 469
		2 477	1 469
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 520	-1 512
Rörelseresultat		-43	-43
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*2*	13 994	15 059
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*3*	1 537	287
Räntekostnader och liknande resultatposter	*4*	-6 158	-6 128
Resultat efter finansiella poster		9 330	9 175
Bokslutsdispositioner		-2 357	-10 470
Resultat före skatt		6 973	-1 295
Skatt på årets resultat		-1 452	-
Årets resultat		5 521	-1 295

Penneo dokumentnyckel: LWOP4-6LWN-25MBZ-5WWJ-2QT2O-GMOY1

20220630041756

Balansräkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	159 627	182 418
Fordringar hos koncernföretag	6	-	5 745
		159 627	188 163
Summa anläggningstillgångar		159 627	188 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		12 613	894
Aktuell skattefordran		633	-
Övriga fordringar		5	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	1
		13 252	1 051
Kassa och bank		435	260
Summa omsättningstillgångar		13 687	1 311
SUMMA TILLGÅNGAR		173 314	189 474

Penneo dokumentnyckel: LAOMG-MYO4Y-6LMJN-2SMBZ-5IWMJ-2QT20-GMOYI

20220630041757

Balansräkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		42 873	44 168
Årets resultat		5 521	-1 295
		48 394	42 873
Summa eget kapital		48 444	42 923
Långfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		122 550	122 550
		122 550	122 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 320	21 682
Skatteskulder		-	2 166
Övriga kortfristiga skulder		-	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	1
		2 320	24 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 314	189 474

Penneo dokumentnyckel: MYO4Y-6L...-2SWBZ-SWYVJ-2QT20-GM0Y1

20220630041758

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Penneo dokumentnyckel: MYO4Y-6LMJN-2SMBZ-SWYVJ-2QT20-GMOV1

20220630041759

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Serena Properties AB, organisationsnummer 559023-2707 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Erhållna resultat från KB	13 994	15 059
Summa	**13 994**	**15 059**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Ränteintäkter från koncernföretag	1 537	287
Summa	**1 537**	**287**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-6 128	-6 128
Räntekostnader, övriga	-30	-
Summa	**-6 158**	**-6 128**

Penneo dokumentnyckel: MYO4Y-6LMJN-2SMBZ-5WWJ-2QT20-GM0Y1

20220630041760

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	182 418	167 359
-Förvärv	-	-
-Eget Uttag	-36 785	
-Resultat från KB	13 994	15 059
Redovisat värde vid årets slut	159 627	182 418
Utgående redovisat värde	**159 627**	**182 418**

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 745	5 745
-Reglerade fordringar	-5 745	
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**5 745**

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	*2020-12-31*
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	122 550	122 550

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Serena Properties AB med organisationsnummer 559023-2707 med säte i Stockholm

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Aktier i dotterbolag	150	150
Andelar i KB	159 477	182 268
	159 627	182 418
Summa ställda säkerheter	**159 627**	**182 418**

Eventualförpliktelser

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	275 000	236 160

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av coronaviruset har efter balansdagen haft en marginell påverkan på företagets verksamhet. På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut och människors och företags beteende går det i dagsläget inte att kvantifiera virusspridningens påverkan på verksamheten.

Penneo dokumentnyckel: 1YOMG-GWOAY-6LWIN-2SWBZ-5WWJ-ZQTZO-GMOY1

20220630041761

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur.

Marc von Melen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.
Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: MYO4Y-6LMJN-2SMBZ-5WYVJ-2QT20-GM0Y1

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."

20220630041762

MARC VON MELEN (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19731013xxxx
IP: 192.165.xxx.xxx
2022-06-09 12:22:08 UTC

BankID

Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19750831xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-06-13 07:58:42 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: MYO4Y-6LMJN-2SMBZ-5WYVJ-2OT2O-GW0Y1

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 tidsstämplat 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/validate**

20220630041763

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i **Serena Västberga 1 AB, org.nr 559169-3527**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Serena Västberga 1 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Serena Västberga 1 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Serena Västberga 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: KMEHM-PTAL4-LS12E-ECBTZ-3N4U3-5DSSG

20220630041764

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Serena Västberga 1 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Serena Västberga 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: KMEHM-PTAL4-LS12E-ECBTZ-3N4U3-5DSSG

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."

Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19750831xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-06-13 07:58:42 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: KMEHM-PTAL4-LS12E-ECBTZ-3N4U3-SDSSG

20220630041765

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 tidsstämplat 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/validate**

Styrelsen och verkställande direktören för

Serena Properties AB

Org.nr 559023-2707

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Penned dokumentnyckel: S6IEZ-IQUHK-ACYMO-NEYXZ-F1IED-IPOHK-74

Förvaltningsberättelse

Verksamhet
Bolagets och koncernens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Sverige och Finland, primärt inom livsmedels- och detaljhandelssektorn. Per den 31 december 2021 äger Serena-koncernen 37 (30) förvaltningsfastigheter, varav 5 (5) fastigheter i Sverige och 32 (25) fastigheter i Finland, med ett totalt marknadsvärde om 4,6 (4,0) miljarder kronor. Fastighetsbeståndet har en geografisk spridning runt omkring i Finland med tyngdpunkt på södra Finland och mellersta och södra Sverige. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår per den 31 december 2021 till 288 tkvm (260), varav 101 tkvm (86) i Sverige och 187 tkvm (174) i Finland.

Verksamhetsåret 2021
Under året har Fastighets AB Balder förvärvat Ömsesidiga försäkringsbolaget Varmas andel av Serena. Bolaget ägs numer till 99% av Fastighets AB Balder och till 1% av Redito Serena Properties AB.
Året har präglats av den pågående Corona-pandemin och dess påverkan på samhället. För Serena Properties har Corona-pandemin inte haft någon väsentlig inverkan på verksamheten.
Bolaget har under året förvärvat 9 fastigheter, varav 1 fastighet i Sverige och 8 fastigheter i Finland. Bolaget har även avyttrat en fastighet i Finland och en fastighet i Sverige under verksamhetsåret.

Under 2021 har Serena investerat ca 52 mkr (38) i befintlig portfölj.

Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter, tkr	334 184	268 635	253 758	209 084	167 095
Resultat före värdeförändringar och skatt, tkr	73 250	81 511	79 931	54 385	59 853
Överskottsgrad, % [1]	81	82	83	82	87
Balansomslutning, tkr	4 713 802	4 059 972	3 139 403	2 978 956	2 122 189
Soliditet, % [2]	25	22	21	17	15
Belåningsgrad, % [3]	49	49	52	55	57

[1] Driftsnetto/hyresintäkter
[2] Eget kapital/balansomslutningen
[3] Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

Finansiering och likviditet
Verksamheten finansieras dels med säkerställda externa lån från banker och dels med kapital från ägarna. Per den 31 december 2021 uppgick de externa lånen i koncernen till 2 224 mkr (1 956), vilket motsvarar en belåningsgrad på 49% (49%), räknat som externa lån i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan på externa lån till kreditinstitut uppgick per årsskiftet till 1,92 % (1,9%). Mot bakgrund av volatila marknadsräntor har värdet på räntederivaten i koncernen förändrats både negativt och positivt under 2021. Per den 31 december 2021 redovisar Serena-koncernen en finansiell skuld på 0,0 mkr (0,6) gällande räntederivat, samt en fordran om 0,8 mkr (0,0). Förändringen av värdet på räntederivaten under 2021 har inneburit en positiv effekt på koncernens resultat med ca 1,4 mkr (4,0). Ägarlånen uppgick per den 31 december 2021 till 925 mkr (916) och utlåning sker med en marknadsmässig ränta.

Aktien och aktiekapital
Fastighets AB Balder (publ) har under året förvärvat 43 % av aktierna från Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Serena Properties AB ägs per 2021-12-31 till 99 % av Fastighets AB Balder (publ) samt till 1 % av Redito AB genom Redito Serena Properties AB. Aktiekapitalet uppgår till 5 mkr (5) och antalet aktier till 5 000 000 stycken (5 000 000).

Denna dokumentnyckel: SGIE2-VQJT4-ACYWO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

Anställda
Bolaget har inga anställda och några löner har inte utbetalats under verksamhetsåret.

Serena Properties AB har ingått ett investeringsrådgivningsavtal med Redito AB. Enligt detta avtal ansvarar Redito AB bland annat för roller som VD och ekonomi- och finanschef för Serena Properties AB och dess dotterbolag. Serena Properties AB har vidare avtal med Caverion Oy gällande fastighetsförvaltning samt med Tilini Oy gällande ekonomisk förvaltning i Finland, avtal med Herde Förvaltning Nordics AB för fastighetsförvaltningen i Sverige och Hestia Fastighetsförvaltning AB för ekonomisk förvaltning. Vissa av hyresavtalen i Finland är s.k. triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästen står för huvuddelen av fastighetens förvaltning och skötsel. Redito AB ansvarar då för den del av förvaltningen som inte åligger hyresgästen.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten
De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i Serena-koncernens verksamhet är förändringar i hyresintäkter, avkastningskrav och finansieringsvillkor. Beträffande hyresintäkter så är viktiga faktorer efterfrågan på lokaler för butiksverksamhet samt hyresgästernas betalningsförmåga, vilket i sin tur påverkas av efterfrågan på daglig- och sällanköpsvaror i Sverige och Finland. Serena-koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och förändrade avkastningskrav kan påverka fastigheternas värde negativt. Vidare kan förändringar på den finansiella marknaden påverka verksamheten negativt genom ökade kostnader för finansiering. Se vidare noterna 9 och 11 gällande känslighetsanalyser, beskrivning av marknadsvärdering av fastigheterna samt beskrivning av finansiella risker.

Händelser efter årets utgång
Efter utgången av räkenskapsåret så har säkerhetsläget försämrats i Europa, men bolaget förväntar sig ingen väsentlig påverkan på verksamheten.

Bolaget har efter årets utgång förvärvat sex fastigheter, varav fem i Finland och en i Sverige.

Framtidsutsikter
Efterfrågan på daglig- och sällanköpsvaror är fortsatt god i såväl Sverige som i Finland. Bolagets bedömning är att denna efterfrågan kommer att hålla i sig även framöver, varför målsättningen är att utöka Serenakoncernens fastighetsbestånd under de kommande åren. Den finska ekonomin visar tecken på viss återhämtning och Sverige går fortsatt starkt.

Styrelsens arbeten och företagets styrning
Styrelsen består av tre ordinarie ledamöter, inga suppleanter. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade 3 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagen arbetsordning och VD-instruktion samt andra policys och riktlinjer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
VD samt styrelseledamöter som är anställda av ägarna erhåller ingen ersättning. En externt tillsatt styrelseordförande erhåller ersättning som fastställs på bolagsstämman.

Miljöpåverkan
I Serena-koncernens verksamhet utgör fastigheterna störst miljöpåverkan. För att minska fastigheternas negativa miljöpåverkan arbetar koncernen kontinuerligt med åtgärder för att minimera energiåtgången i butikerna samt att beakta miljöaspekten vid val av material i samband med ny-, till- eller ombyggnationer. Miljöarbetet sker i samverkan med hyresgästerna.

Hållbarhetsarbete
Under det gångna året har arbetet med att Serena-koncernens hållbarhetsstrategi fortsatt. Fokus har främst legat på att följa upp olika KPI:er samt arbeta med förbättringsåtgärder.

Penneo dokumentnyckel: S6MEZ-YQUHK-ACYWO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	264 508 296
Årets resultat	-31 466 726
Summa	**233 041 570**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	233 041 570
Summa	**233 041 570**

Beträffande koncernens samt moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter.
Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Denna handling är signerad med Scrive. Verifikat-ID: KQIT4-ACYWO-NEYX2-F1IED-IPOHK

Rapport över totalresultat, koncern

Tkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	3	334 184	268 635
Drift- och underhållskostnader	4, 6	-62 303	-48 253
Driftnetto		**271 881**	**220 382**
Övriga intäkter		257	2 655
Administrationskostnader	4, 6	-83 050	-48 038
Finansiella intäkter	7	2	22
Finansiella kostnader	7	-115 839	-93 509
Resultat före värdeförändringar och skatt		**73 250**	**81 511**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5.1	228 107	165 365
Värdeförändringar derivatinstrument	5.2	1 355	4 614
Resultat före skatt		**302 712**	**251 490**
Skatt	8	-59 714	-47 642
Årets resultat		**242 998**	**203 848**
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		13 393	-27 054
Summa totalresultat för året		**256 390**	**176 795**
Resultatet i sin helhet är hänförligt till moderföretagets aktieägare		**242 998**	**203 848**

Penneo dokumentnyckel: SGWEZ-IYQHK-ACYWO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	4 555 791	3 973 765
Tillgångar med nyttjanderätter	10	21 720	22 841
Summa anläggningstillgångar		**4 577 512**	**3 996 606**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar		-	-
Övriga fordringar		774	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**774**	**-**
Omsättningstillgångar	11		
Hyresfordringar	12.3	10 177	2 406
Aktuell skattefordran		584	-
Övriga fordringar	12.4	8 320	2 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12.6	16 042	10 154
Likvida medel	12.2	100 395	47 956
Summa omsättningstillgångar		**135 517**	**63 366**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 713 802**	**4 059 972**

Penneo dokumentnyckel: SOIE2-YQJT4-ACYWO-NEYX2-FIIED-IPOHK

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	14		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		327 068	327 068
Omräkningsdifferens		19 299	5 906
Balanserat resultat		563 693	359 845
Årets resultat		242 998	203 848
Summa eget kapital		**1 158 056**	**901 666**
Långfristiga skulder	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	175 526	117 481
Skuld för Promote	16	123 300	75 973
Derivatinstrument	11	-	581
Skulder avseende nyttjanderätter	10	22 313	22 964
Skulder till kreditinstitut	12.1	2 187 230	317 511
Skulder till ägare	12.1,15	924 993	915 799
Summa långfristiga skulder		**3 433 361**	**1 450 309**
Kortfristiga skulder	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12.1	36 877	1 638 162
Leverantörsskulder		20 632	3 358
Ränta på skulder till ägare	15	14 436	16 402
Aktuell skatteskuld		-	10 017
Övriga kortfristiga skulder	12.7	3 500	7 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	46 940	32 968
Summa kortfristiga skulder		**122 384**	**1 707 997**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 713 802**	**4 059 972**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 12.5

Denna dokumentmarkering säkerställer att ACYMO-NEYXZ-F1ED-1P0HK

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differens	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2019	**5 000**	**253 207**	**32 959**	**359 845**	**651 010**
Erhållna aktieägartillskott	-	73 861	-	-	**73 861**
Omräkningsdifferens	-	-	-27 054	-	**-27 054**
Årets resultat	-	-	-	203 848	**203 848**
Eget kapital den 31 december 2020	**5 000**	**327 068**	**5 906**	**563 693**	**901 666**
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	**0**
Omräkningsdifferens	-	-	13 393	-	**13 393**
Årets resultat	-	-	-	242 998	**242 998**
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	**-**
Eget kapital den 31 december 2021	**5 000**	**327 068**	**19 299**	**806 690**	**1 158 056**

Denna dokumentmyrkel säker VQ14-ACYWO-NEYXZ-FIED-IPOHK

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Löpande verksamhet			
Driftsnetto		271 881	220 382
Administrationskostnader		-83 050	-48 038
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		47 327	22 124
Betalda räntor		-115 146	-92 816
Betalda inkomstskatter		-14 513	4 061
Övriga kassaflödespåverkande poster		257	2 655
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**106 755**	**108 368**
Justeringar av rörelsekapital:			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-19 128	-6 222
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		27 656	19 217
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**115 284**	**121 363**
Förvärv och investering i fastigheter	9	-681 939	-860 882
Avyttringar av fastigheter		378 794	42 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-303 145**	**-818 724**
Upptagna lån från kreditinstitut	12.1	1 917 200	436 059
Amortering lån från kreditinstitut	12.1	- 1 674 981	-31 772
Upptagna lån från ägare	12.1	-	219 205
Erhållna aktieägartillskott		-	73 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**242 219**	**697 353**
Årets kassaflöde		**54 357**	**- 8**
Likvida medel i början av året		47 956	49 423
Kursdifferens likvida medel		-1 918	-1 459
Likvida medel vid årets slut	12.2	**100 395**	**47 956**

Denna dokumentnyckel: S6WE2-VQJT4-ACYWO-NEYX2-F1ED-IPOHK

Not 1 Företagsinformation

Serena-koncernen utgörs av moderföretaget Serena Properties AB, org nr 559023-2707 och dess dotterföretag. Moderföretaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är c/o Redito AB, Birger Jarlsgatan 27, 111 45 Stockholm. Serena Properties AB skall förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Yttersta moderföretag är Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905 med säte i Göteborg.

Dotterbolag med säte Stockholm	Org.nr.	Andel, %
Serena Properties Sweden 2 Holding AB	559062-5504	100
Serena Properties Retail Parks Holding AB	559062-5496	100
Serena Armbåga 3 AB	559140-2952	100
Serena Västberga 1 AB	559169-3527	100
Serena Västberga 2 AB	559169-3519	100
Kommanditbolaget Arbetsstolen 3	969651-2350	100
Serena Properties Holding AB	559023-2715	100
Serena Properties Sweden Holding AB	559023-2681	100
Serena Retail Parks Holding 2 AB	559266-8023	100
Serena Moraberg 1 AB	559266-8072	100
Serena Moraberg 2 AB	559266-8080	100
Serena Moraberg KB	969705-5250	100
Serena Högsbo AB	556723-5691	100
Serena Jägersro AB	556942-6702	100
Serena Holding 1 AB	559351-2105	100
Serena Holding 2 AB	559351-2170	100
Serena Holding 3 AB	559351-2162	100
Serena Holding 4 AB	559351-2154	100

Dotterbolag med säte Helsingfors	Org.nr.	Andel, %
Serena Properties Holding Oy	2647554-9	100
Serena Properties Finland Holding Oy	285908-3	100
Serena Properties Finland Holding 2 Oy	3134534-3	100
Kiinteistö Oy Leppävirran Kauppapaikka	3209189-1	100
Kiinteistö Oy Rovaniemen vierustien Kauppapaikka	3214299-4	100
Vaasan Liiketalo Oy	2039375-3	100
Serena Properties Box Holding Oy	2685898-8	100
Kiinteistö Oy Aspius	0910994-2	100
Kiinteistö Oy Haunistenniitty	1761602-0	100
Kiinteistö Oy Porvoon Ratsumestarinkatu 3	2333493-5	100
Kiinteistö Oy Porin Satakunnankatu 39	2333379-9	100
Serena Properties Sipoo Holding Oy	3019613-9	100
Kiinteistö Oy Sipoon Kaskikylänkuja 2	2480446-8	100
Serena Properties Heinola Holding Oy	3019627-8	100
Kiinteistö Oy Heinolan Hevossaarentie 2	2333347-3	100
Serena Properties Pori Holding Oy	3019625-1	100
Kiinteistö Oy Porin Eteläväylä 2	0872107-2	100
Serena Properties Palokka Holding Oy	3019629-4	100
Serena Properties Lappeenranta Holding Oy	3019631-5	100
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Korpikunnaankatu 1	2480447-6	100
Serena Properties Joensuu Holding Oy	3019632-3	100
Kiinteistö Oy Joensuun Linjatie 2	2333337-7	100
Serena Properties Retail Parks Holding Oy	2685900-8	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun Kauppapuisto 3a	2418276-9	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 1	2162069-8	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 2	2224428-4	100

Denna dokumenthyckel: 5QWE2-YQJT4-ACYWO-NEYXZ-F1IED-1PDHK

Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 4	2229470-8	100
Kiinteistö Oy Kuusankosken Puhjonrinne	2138059-1	100
Kiinteistö Oy Kaakkurinkulman Kauppakeskus	2156501-9	100
Kiinteistö Oy Kaakkurinhovi	0854704-3	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 3b	2418277-7	100
Kiinteistö Oy Lohjanharjun kauppapuisto 5	2224436-4	100
Serena Properties CD1 Holding Oy	2685906-7	100
Kiinteistö Oy Lahden Tupalankatu 3	1545583-3	100
Serena Properties CD2 Holding Oy	2647526-6	100
Kiinteistö Oy Kotkan Jumalniementie 2	2208972-0	100
Serena Properties CD3 Holding Oy	2685895-3	100
Kiinteistö Oy Nummelan Ratastie 3	2124973-7	100
Kiinteistö Oy Keravan Alikeravantie 34	2124971-0	100
Kiinteistö Oy Paraisten Liikekeskus	0404784-2	71,92
Kiinteistö Oy Porin Itäkeskuksenkaari 2	2125029-5	100
Kiinteistö Oy Kangasalan Mäkirinteentie 1	2125028-7	100
Serena Properties Nora Holding Oy	3134533-5	100
Kiinteistö Oy Päiväläisentie 1-6	2014557-3	100
Kiinteistö Oy Lohjan Huonekalutalo	2101081-4	100
Kiinteistö Oy Kokkolan Teollisuuskatu 10	3019252-5	100

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk
Koncernredovisningen för Serena Properties AB-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (UFR).

Moderbolaget tillämpar RFR2 och deras redovisningsprinciper beskrivs under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Rapporteringsvaluta
Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Serena-koncernen är per den 31 december 2021 koncentrerad till Sverige och Finland innebärande att transaktioner i såväl SEK som EUR förekommer.

Valutakursdifferenser ackumulerat i eget kapital framgår enligt nedan (tkr);

	2021	2020
Periodens början, 1 januari	5 906	32 959
Netto av valutakursdifferenser redovisat i övrigt totalresultat	13 393	- 27 054
Periodens slut, 31 december	19 299	5 906

Grunder för upprättandet av redovisningen
Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Penneo dokumentnyckel: S6WE2-IYQJ4-ACYWO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder
Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2021.

Inga framtida ändringar av standarder eller nya standarder anses ha väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning
Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. ”bargain purchase” redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Samarbetsarrangemang
Samarbetsarrangemang är verksamheter för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Koncernens nuvarande samarbetsarrangemang är så kallade gemensamma verksamheter där delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 9 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Denna dokumentnyckel: S6QE2-KQJT4-A7OWO-NEYX2-FJIEO-ITOMK

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Intäkter
Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

Hyresintäkter
Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

+ Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter resultat förs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande - finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering finansiella instrument

Finansiella tillgångar
Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Denna dokumentnyckel: SGBZ-WQJT4-ACYWO-NEYXZ-F1ED-ITPOHK

Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kredit-förluster. Serena omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Verkligt värde via resultatet är alla andra instrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 11.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 11.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Låneutgifter
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Leasingavtal
När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare
Hyresavtal där koncernen är leasegivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

Koncernen som leasetagare
Hyresavtal där koncernen är leasingtagare består i sin helhet av avgifter för tomträtter, dessa redovisas över balansräkningen som skuld respektive fordran och kostnadsförs linjärt över hyresperioden.

Avsättningar och eventualförpliktelser
Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld. Eventualförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventualförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Denna dokumentnyckel: SOBZ-KQTA-ACYWO-NEYXZ-FIED-JPOHK

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

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

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Redovisning av kassaflöde
Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

Händelser efter balansdagen
Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

Uppskjutna skattefordringar
Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige och 20 procent i Finland. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i en betydligt lägre verklig skatt.

Hantering av osäkra fordringar
Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 12.3.

Denna dokumentnyckel: SGRZ-WQJT4-ACYWQ-NEYXZ-FJIED-ITDHK

Hantering av promote
I det investeringsrådgivningsavtal som ingåtts mellan Redito AB och Serena Properties AB finns ett framtida åtagande i form av en kompensationskomponent kopplat till investeringarnas avkastning. Serena har beaktat detta framtida åtagande, som är behäftat med osäkerhet då utfallet blir klart först när investeringarna avyttras.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper
När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Klassificering av förvärv
En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Serenas bedömning har för samtliga genomförda förvärv under perioden inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.
När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och också goodwill.

Not 3 Fördelning av hyresintäkter

Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet	**2021**	**2020**
Sverige		
COOP	21 227	15 568
Elgiganten	10 154	1 189
Rusta	9 570	7 001
Jysk	8 398	5 724
EKO-Gruppen	8 679	303
Media Markt	4 789	7 364
Övriga	47 903	33 634
Summa	**110 720**	**70 783**
Övriga intäkter (drifttillägg)	24 781	15 221
Summa hyresintäkter Sverige	**135 500**	**86 004**
Finland		
Kesko	75 352	59 064
S-group	26 352	19 691
Tokmanni	13 252	13 674
Övriga	83 727	90 203
Summa	**198 683**	**182 631**
Övriga intäkter (drifttillägg)	-	-
Summa hyresintäkter Finland	**198 683**	**182 631**
Summa totala hyresintäkter	**334 184**	**268 635**

Penneo dokumentnyckel: SOIEZ-VQITA-ACYWO-NEYX2-F1IED-ITPNK

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2021	2020
Drifts- och underhållskostnader		
Driftskostnader	- 33 351	- 23 214
Underhåll	- 10 320	- 11 207
Fastighetsskatt	- 15 286	- 12 460
Övrigt	-3 346	-1 373
Summa drifts- och underhållskostnader	**- 62 303**	**- 48 253**

	2021	2020
Administrationskostnader		
Förvaltningskostnader	- 25 489	- 22 774
Promote	- 47 327	- 22 124
Konsultkostnader	-727	-557
Revisionsuppdrag	-1 038	-1 233
Försäkringar	-5 883	-235
Advokatkostnader	-526	-336
Övrigt	-2 060	-778
Summa administrationskostnader	**- 83 050**	**- 48 038**

	2021	2020
Ersättning till revisorer, EY		
Revisionsuppdrag	-973	-835
Övriga tjänster	- 64	-704
Summa ersättning till revisorer	**-1 038**	**-1 539**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Not 5.1 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Orealiserad värdeförändring	244 006	162 279
Realiserad värdeförändring	- 15 899	3 086
Summa värdeförändringar	**228 107**	**165 365**

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

Denna dokumentnyckel: SGWZ-WQJT4-ACYWO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

Not 5.2 Värdeförändringar derivatinstrument

	2021	2020
Orealiserad värdeförändring	1 355	4 614
Summa värdeförändringar	**1 355**	**4 614**

Värderingsmetodik för derivatinstrument framgår av not 11 nedan.

Not 6 Information om personal och styrelse

Serena-koncernen har inga anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

VD och styrelseledamöter som är anställda av ägarna Balder AB (publ), Redito AB eller Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma erhåller ingen ersättning. En externt tillsatt ordförande har under 2021 erhållit 22.500 EUR (30.000) i ersättning, i enlighet med beslut på bolagsstämma

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	**2021**	**2020**
Kvinnor	-	2
Män	3	4
	3	**6**

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	**2021**	**2020**
Ränteintäkter	2	22
Summa finansiella intäkter	**2**	**22**

Finansiella kostnader	**2021**	**2020**
Räntekostnader		
Externa lån	- 43 854	- 35 241
Lån från aktieägare	- 60 823	- 52 188
Övriga finansiella kostnader	- 11 162	-6 080
Summa finansiella kostnader	**-115 839**	**- 93 509**

Penned dokument: S0IEZ-YQUT4-ACYWO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

Resultaträkning koncernen	**2021**	**2020**
Aktuell skatt på årets resultat	-3 912	-4 312
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	- 55 802	- 43 330
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**- 59 714**	**- 47 642**

Avstämning av effektiv skattesats	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	302 712	251 490
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % (21,4 %)	- 62 359	- 53 819
Effekt av skattesats i Finland 20 % (20 %)	962	2 725
Effekt av uppskjuten skatt beräknad med 20,6 % (20,6%)	-	505
Värdeförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt Finland	-414	7 103
Värdeförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt Sverige	6 754	-2 315
Spärrade underskott avgår från uppskjuten skattefordran	-	-719
Skatteeffekt utnyttjande av underskottsavdrag som ej värderats	-	1 132
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-247	- 64
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader, ränteavdragsbegränsningar	-4 167	-2 138
Övrigt	-244	- 51
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**- 59 715**	**- 47 642**

Den genomsnittliga skatten är 19,7% (18,9%). Under 2021 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Uppskjuten skatt	**2021-12-31**	**Förändring 2021**	**2020-12-31**
Hänförligt till			
Förvaltningsfastigheter	- 211 278	-67 945	- 143 333
Derivatinstrument	- 158	- 171	13
Avsättning för Promote	25 400	9 749	15 650
Övriga poster	- 601	112	- 713
Skattedel av obeskattade reserver	- 232	41	- 272
Skattemässiga underskott	11 342	169	11 173
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	**- 175 526**	**-58 045**	**- 117 481**
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		-58 045	
Avgår omräkningsdifferenser som redovisats i övrigt totalresultat		2 243	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		**-55 802**	

Penneo dokumentnyckel: SØØE2-VQJT4-ACYWO-NEYX2-F1IED-ITOHK

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Serena har en fastighetsportfölj som per 31 december 2021 omfattar 37 förvaltningsfastigheter varav 5 fastigheter i Sverige och 32 fastigheter i Finland.

	2021	2020
Ingående värde	3 973 764	3 080 790
Kursdifferens	43 963	- 88 818
Förvärv	630 208	822 918
Avyttringar	-387 857	- 41 857
Investeringar	51 732	37 964
Orealiserad värdeförändring	243 981	162 767
Redovisat värde per 31 december	**4 555 791**	**3 973 764**

Värderingsmetod och väsentliga antaganden
Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.
Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.
Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.
Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2021.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Serena Properties AB tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligast använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, k=(1+dr)(1+i)-1, dr= direktavkastningskrav, i=inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och
restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre.
En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efterföljande års driftsnetto d.v.s. år 11 om kalkylperioden är 10 år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Varje enskild fastighet har vissa unika karakteristika vilket innebär att det finns vissa skillnader i värderingsparametrar. Serena Properties AB har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter.

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	1,8 - 2,0
Direktavkastning %	5 – 10
Långsiktig vakansgrad %	2,0 – 10,0
Hyresvärde kr per kvm	250 – 6.500

Denna dokumentnyckel: S6QZ2-WQJT4-ACYWO-NEYX2-F3ED-ITPHK

Värderingsprocess
Serena Properties AB anlitar extern fastighetskonsult och värderingsinstitut att utföra värderingar av förvaltningsfastigheterna. Fullständiga externa värderingar av hela fastighetsportföljen sker halvårsvis med värderingstidpunkt 30 juni och 31 december. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad gäller t.ex. uthyrningsgrad och investeringar.

För samtliga förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Driftnettoförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
6,00%	4 578 570	4 832 935	5 087 300	5 341 665	5 596 030
6,50%	4 226 373	4 461 171	4 695 970	4 930 768	5 165 567
6,70%	4 100 212	4 328 002	4 555 791	4 783 581	5 011 371
7,00%	3 924 489	4 142 516	4 360 543	4 578 570	4 796 598
7,50%	3 662 856	3 866 348	4 069 840	4 273 332	4 476 824

Värdeförändring

Exit Yield	-10%	-5%	0%	5%	10%
6,00%	1%	6%	12%	17%	23%
6,50%	-7%	-2%	3%	8%	13%
6,70%	-10%	-5%	**0%**	5%	10%
7,00%	-14%	-9%	-4%	1%	5%
7,50%	-20%	-15%	-11%	-6%	-2%

Per den 31 december 2021 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2021.

Not 10 Leasing

Framtida minimileaseavgifter hänförliga till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	2021	2020
Inom ett år	359 953	311 714
Senare än ett men inom fem år	1 027 240	875 391
Senare än fem år	459 952	337 299
Summa	**1 847 144**	**1 524 403**

Denna dokumentnyckel: S0ZZ-WQ74-ACYWQ-NEWX2-FTED-ITQNK

Koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringar under året.

	Nyttjanderättstillgångar Tomträtter	Leasingskulder
Ingående balans 2021-01-01	**22 841**	**22 964**
Avskrivningar	- 1 539	-
Omvärdering av avtal	419	425
Räntekostnader	-	1 111
Leasingavgifter	-	- 2 186
Utgående balans 2021-12-31	**21 720**	**22 313**

Nyttjanderättstillgångarna avser tomträtt med återstående löptid om 14 år.

Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Serena-koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Styrelsen i Serena Properties AB har fastställt finanspolicyn för koncernen. Koncernen ska ha en belåningsgrad om maximalt 50-65%, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens långsiktiga ägarperspektiv samt viljan att minimera refinansieringsrisken tillämpas lång kapitalbindning, innebärande löptid på 3 - 5 år för nya banklån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning. Hedging beror på rådande marknadssituation men generellt ska minst 50% av finansieringen säkras genom hedging.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

2021-12-31	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	10 177	-	10 177	10 177
Derivatinstrument	-	768	768	768
Upplupna intäkter och övriga fordringar	24 951	-	24 951	24 951
Likvida medel	100 395	-	100 395	100 395
Summa	**135 523**	**-**	**136 290**	**136 290**

Denna dokumentnyckel: SGWZ-WQJT4-ACYWO-NEWX2-FJED-ITOHK

2021-12-31	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder inklusive aktieägarlån	3 149 099	-	3 149 099	3 149 099
Upplupna kostnader och övriga skulder	64 876	-	64 876	64 876
Leverantörsskulder	20 632	-	20 632	20 632
Summa	**3 234 607**	-	**3 234 607**	**3 234 607**

2020-12-31	Övriga fordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	2 406	-	2 406	2 406
Upplupna intäkter och övriga fordringar	13 004	-	13 004	13 004
Likvida medel	47 956	-	47 956	47 956
Summa	**63 366**	-	**63 366**	**63 366**

2020-12-31	Övriga finansiella skulder	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder inklusive aktieägarlån	2 871 472	-	2 871 472	2 871 472
Derivatinstrument	-	581	581	581
Upplupna kostnader och övriga skulder	66 477	-	66 477	66 477
Leverantörsskulder	3 358	-	3 358	3 358
Summa	**2 941 307**	**581**	**2 941 889**	**2 941 889**

Verkligt värde
Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

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

Derivatinstrument
Derivatinstrument består av ränteswappar som värderas till verkligt värde genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan/observerbar räntekurva. Räntederivaten återfinns i värderingskategori 2 i värderingshierarkin.

Penned dokumentnyckel: S6IEZ-IYQHK-ACYWO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

Räntebärande skulder
Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2021 till 2 224 107 tkr (1 955 673 tkr) och skuld till ägare beräknas till 924 993 tkr (915 799 tkr).

Övriga finansiella tillgångar och skulder
För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

Ränterisk
Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor.

Koncernen är exponerad mot förändringar i marknadsräntor eftersom koncernens långfristiga finansiering till viss del löper med rörlig ränta. För att begränsa ränterisken ingås, för huvuddelen av finansieringen, räntesäkringsavtal. Räntesäkringarna är tecknade med ISDA dokumentation och i samtliga räntesäkringar erhåller koncernen en fast ränta.

Per den 31 december 2021 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 11 148 tkr (5 714 tkr) efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 1 922 432 tkr (1 267 826 tkr).

Kreditrisk
Koncernen är exponerad mot kreditrisker i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 12.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Serena-koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

Likviditet och refinansieringsrisk
Likviditetsrisken är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. I Serena-koncernens finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som minimerar risken för att bolaget hamnar i likviditetsproblem. Målsättningen är att upprätthålla en jämn löptidsprofil för utestående skulder för att hantera refinansiering jämnt över tiden.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2021. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per samma datum. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Förfallotid	Räntebärande skulder	Derivat-instrument	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Totalt
0-6 månader	72 192	- 57	20 632	64 876	157 643
6-12 månader	69 065	-119	-	-	68 946
1-2 år	2 072 578	-174	-	-	2 072 405
2-3 år	269 641	-	-	-	269 641
3-5 år	122 295	-	-	-	122 295
>5 år	1 023 410	-	-	-	1 023 410
Summa	**3 629 182**	**-350**	**20 632**	**64 876**	**3 714 340**

Bolag inom Serena-koncernen har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Serena-koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2021.

Denna dokumentnyckel: S6QZ2-MQJT4-ACYWO-NEYX2-F1ED-1POHK

Riskhantering av kapital
Serenas finanspolicy styr företagets och koncernens finansieringsverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna.

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Serena-koncernen finansieras per den 31 december 2021.

	2021-12-31	**2020-12-31**
Aktiekapital	5 000	5 000
Ovillkorade aktieägartillskott	327 068	327 068
Lån från ägare	924 993	915 799
Externa lån	2 224 107	1 955 673
Summa finansiering	**3 481 167**	**3 203 540**

Not 12.1 Räntebärande lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Långfristiga:		
Banklån (rörlig ränta)	2 187 230	317 511
Aktieägarlån	924 993	915 799
Summa långfristiga skulder	**3 112 223**	**1 233 310**
Kortfristig skuld kreditinstitut	36 877	1 638 162
Summa kortfristiga skulder	**36 877**	**1 638 162**
Summa räntebärande lån	**3 149 099**	**2 871 472**

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktsenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

	Högst 6 månader	**6–12 månader**	**1–5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa**
Lånebelopp	1 977 230	0	210 000	924 993	**3 112 223**

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 3,39 (3,6) procent per den 31 december 2021. Av de externa lånen har 55 (60) procent upptagits i EUR och resterande del i SEK.

Penneo dokumentnyckel: SØMEZ-VQJT4-ACYWO-NEYXZ-FIIED-JPOHK

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Mellan 1 och 2 år	1 982 080	7 950
Mellan 2 och 3 år	205 150	15 900
Mellan 3 och 4 år	-	293 661
Mellan 4 och 5 år	-	-
Mer än 5 år	924 993	915 799
Summa	**3 112 223**	**1 233 310**

Förfallotider för skulder avseende nyttjanderätter är enligt följande:	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Mellan 1 och 2 år	1 138	1 064
Mellan 2 och 3 år	1 195	1 117
Mellan 3 och 4 år	1 255	1 173
Mellan 4 och 5 år	1 318	1 232
Mer än 5 år	17 406	18 377
Summa	**22 313**	**22 964**

		Icke kassaflödespåverkande förändringar				
	UB 2019	**Kassaflöden**	**Omklassificering**	**Övrigt**	**Valutakurs-differenser**	**UB 2020**
Långfristiga lån	2 283 364	517 095	- 1 550 498		-16 650	1 233 310
Kortfristiga lån	25 374	106 398	1 550 498		-44 107	1 638 163
Skulder avseende nyttjanderätter				22 964		22 964
Derivatinstrument	5 192			-4 614	3	581
Summa skulder härrörande från finansierings-verksamheten	**2 313 930**	**623 493**	**-**	**18 350**	**-60 754**	**2 895 017**

		Icke kassaflödespåverkande förändringar				
	UB 2020	**Kassaflöden**	**Omklassificering**	**Övrigt**	**Valutakurs-differenser**	**UB 2021**
Långfristiga lån	1 233 310	1 890 747	-24 727	3 699	9 194	3 112 222
Kortfristiga lån	1 638 163	- 1 626 013	24 727			36 877
Skulder avseende nyttjanderätter	22 964				- 651	22 313
Derivatinstrument	581			- 581		-
Summa skulder härrörande från finansierings-verksamheten	**2 895 017**	**264 734**	**- 0**	**3 118**	**8 543**	**3 171 412**

Denna dokumentnyckel: S6MEZ-MQJT4-ACYWO-NEYX2-FYED-ITOHK

Not 12.2 Kassa och banktillgodohavanden

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel	99 372	46 952
Spärrade medel	1 023	1 004
Summa	**100 395**	**47 956**

Not 12.3 Hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Hyresfordringar	20 551	3 017
Avsättning för osäkra fordringar	- 10 374	-611
Summa	**10 177**	**2 406**

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2021

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 132	-	1 132
Förfallna sedan 31–60 dagar	344	-	344
Förfallna sedan 61–90 dagar	319	-	319
Förfallna sedan 91–180 dagar	1 329	1 063	266
Förfallna sedan mer än 180 dagar	9 804	9 311	493
Summa förfallna fordringar	**12 912**	**10 374**	**2 538**
Ej förfallna fordringar	7 638	-	7 638
Summa	**20 551**	**10 374**	**10 177**

Avsättningar för osäkra hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2021

	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	611	1 933
Avsättning under året	180	868
Tillkommande vid förvärv	9 926	143
Avgår vid försäljning	-174	-
Definitivbokade hyresförluster	-	-1 017
Återvunna tidigare avskrivna hyresfordirngar	-168	-1 316
Summa	**10 374**	**611**

Denna dokumentnyckel: S6MEZ-VQJT4-ACYMO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

Not 12.4 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar	8 320	2 850
Summa	**8 320**	**2 850**

Not 12.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	2021-12-31	2020-12-31
Pantsatta aktier i dotterföretag	985 753	787 799
Pantsatta fordringar	809	498
Pant i bankräkning	51 008	20 880
Fastighetsinteckningar	3 453 958	3 651 022
Summa	**4 491 527**	**4 460 200**

Tillgångarna som anges i noten kan tas i anspråk vid överträdelser av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

Not 12.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Hyresrabatter	7 321	4 952
Driftkostnader	1 797	-652
Övrigt	6 924	5 854
Summa	**16 042**	**10 154**

Not 12.7 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	40	6 788
Övrigt	3 460	302
Summa	**3 500**	**7 089**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror	25 470	18 471
Konsult- och legala arvoden	235	134
Revision	563	719
Driftskostnader	3 083	7 038
Ränta	1 376	1 219
Övrigt	16 214	5 386
Summa	**46 940**	**32 968**

Denna dokumentmyrkel-SSBF2-WQJT4-ACYWO-NEWXZ-FJIED-JPOHK

Not 14 Eget kapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2021	5 000 000	5 000
Per 31 december 2021	5 000 000	5 000

Not 15 Upplysningar om transaktioner med närstående

Serena Properties AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Redito AB som även äger 1% av Serena Properties AB. Enligt detta avtal har Redito AB uppdraget att fungera som management för Serena Properties AB med tillhörande dotterbolag, innebärande bland annat roller som VD, fastighetschef, transaktionsansvarig och ekonomi- och finanschef. Serena Properties AB betalar Redito AB ett arvode som för år 2021 uppgick till 19,4 (16,6) mkr. Avtalet med Redito AB har en löptid som sträcker sig över flera år.

Redito AB samt Fastighets AB Balder (publ) har lämnat aktieägarlån till Serena-koncernen som en del i finansieringen av verksamheten. Per den 31 december 2021 uppgår aktieägarlånen till totalt 925,0 (915,8) mkr. Lånen löper med en marknadsmässig ränta. Räntekostnaden, som för räkenskapsåret 2021 uppgick till 60,8 (52,2) mkr, är till största delen reglerad per den 31 december 2021 och kvarvarande skuld redovisas på raden ränta på skulder till ägare i resultat över finansiell ställning. Aktieägarlånen har en avtalstid om 6 år och räntesatsen är föremål för årlig översyn.

Not 16 Skuld för Promote

Promoten beräknas utifrån den avkastning som Serena Properties generar till bolagets investerare i form av IRR (internal rate of return). Beräkningen ar gjord utifrån en framtida försäljning av fastigheterna till rapporteringstidpunktens marknadsvärde. Den största påverkan på avkastningen är det egna kapitalets värde, när i tiden utbetalningar sker till bolagets ägare samt marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Om marknadsvärdet på bolagets fastigheter skulle förändras med 1 % skulle värdet på promoten förändras med ca +/-16 mkr.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	75 973	53 849
Årets förändring	47 327	22 124
Utgående värde	**123 300**	**75 973**

Not 17 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter utgången av räkenskapsåret så har säkerhetsläget försämrats i Europa, men bolaget förväntar sig ingen väsentlig påverkan på verksamheten.

Bolaget har efter årets utgång förvärvat sex fastigheter, varav fem i Finland och en i Sverige.

Denna dokumentnyckel: S6MEZ-IQJT4-ACYWO-NEYXZ-F1ED-IPOHK

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Intäkter	2	20 385	16 266
Administrationskostnader	3, 4	-69 649	-40 846
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	5	19 483	8 374
Finansiella kostnader	5	-14 101	-7 587
Värdeförändringar derivatinstrument		829	- 61
Resultat efter finansiella poster		**-43 054**	**-23 853**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 008	1 902
Resultat före skatt		**-41 045**	**-21 951**
Skatt	8	9 579	4 570
Årets resultat		**-31 467**	**-17 381**

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

Denna dokumentversion är signerad
VQJT4-ACYWO-NEYX2-F1IED-ITDHK

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	6	373 780	332 791
Långfristiga fordringar hos dotterföretag	7	471 638	214 709
Derivat		768	-
Uppskjutna skattefordringar	8	25 242	15 663
Summa finansiella anläggningstillgångar		**871 428**	**563 163**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos dotterföretag		15 899	154 848
Övriga fordringar		921	843
Aktuell skattefordran		172	158
Förutbetalda kostnader		148	55
Likvida medel		42 450	1 064
Summa omsättningstillgångar		**59 590**	**156 968**
SUMMA TILLGÅNGAR		**931 018**	**720 131**

Denna dokumentversion är signerad
KQITA-ACYWO-NEYXZ-FIIED-IDONK

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	9	5 000	5 000
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		327 068	327 068
Balanserat resultat		-62 559	-45 178
Årets resultat		-31 467	-17 381
Summa eget kapital		**238 042**	**269 509**
Långfristiga skulder			
Skuld för Promote	10	123 300	75 973
Lån från aktieägare	11	276 469	276 469
Derivat		-	61
Summa långfristiga skulder		**399 769**	**352 503**
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder till ägare		3 264	3 939
Leverantörsskulder		437	324
Skulder koncernföretag		289 205	93 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	302	-
Summa kortfristiga skulder		**293 207**	**98 119**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**931 018**	**720 131**

Ställda säkerheter specificeras i not 13

Denna dokumentversion är skyddad av ACYNO-NEXT-SIGNED-FRONT

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 31 december 2019	**5 000**	**253 207**	**- 33 554**	**- 11 624**	**213 029**
Omföring fg års resultat	-	-	- 11 624	11 624	**-**
Erhållna aktieägartillskott	-	73 861	-	-	**73 861**
Årets resultat	-	-	-	- 17 381	**- 17 381**
Eget kapital den 31 december 2020	**5 000**	**327 068**	**- 45 178**	**- 17 381**	**269 509**
Omföring fg års resultat	-		- 17 381	17 381	**-**
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	**-**
Årets resultat	-		-	- 31 467	**- 31 467**
Eget kapital den 31 december 2021	**5 000**	**327 068**	**- 62 559**	**- 31 467**	**238 042**

Denna dokumentmyrkel säker-
KOJTA ACYWO-NEYX2-FIIED-IPDHK

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2021	2020
Löpande verksamhet			
Intäkter		20 385	16 266
Administrationskostnader		- 69 649	- 40 847
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	10	47 327	21 829
Erhållna räntor		19 483	8 374
Betalda räntor		- 14 101	- 7 587
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**3 444**	**-1 964**
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		138 764	- 47 641
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		195 088	- 20 355
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**337 296**	**-69 960**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Lämnade tillskott andelar i dotterföretag	6	- 40 990	- 73 861
Erhållna koncernbidrag		2 008	1 902
Utlåning till dotterföretag		- 256 929	- 84 959
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**- 295 910**	**- 156 918**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring lån från ägare	11	-	153 919
Erhållna aktieägartillskott		-	73 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-**	**227 780**
Årets kassaflöde		**41 387**	**902**
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		1 064	161
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		**42 450**	**1 064**

Denna dokumentnyckel: SGUE2-YQJT4-ACYWO-NEYXZ-F1ED-ITPHK

Noter till moderbolagets årsredovisning

Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

Tillämpade regler och bestämmelser
Moderföretagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderföretaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott
Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdeposition.
Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Denna dokumentnyckel: S6WE2-WQIT4-ACYWO-NEWXZ-F1IED-TPOHK

Not 2 Intäkter

Bolagets intäkter till 100% av försäljning av managementtjänster till koncernens dotterbolag.

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2021	2020
Promote	-47 327	-22 124
Portfölj- och bolagsarvode	-19 359	-16 568
Styrelsearvode	- 471	- 230
Övrigt	-2 492	-1 924
Summa administrationskostnader	**-69 649**	**-40 846**

Not 4 Ersättning till revisorer

EY	2021	2020
Revisionsuppdrag	- 493	- 427
Summa ersättning till revisorer	**-493**	**-427**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2021	2020
Ränteintäkter från dotterföretag	19 483	8 374
Summa	**19 483**	**8 374**

Finansiella kostnader	**2021**	**2020**
Räntekostnader, aktieägarlån	- 13 823	-7 908
Övriga finansiella kostnader	-226	- 96
Valutakursdifferenser	- 52	417
Summa	**- 14 101**	**-7 587**

Not 6 Aktier i dotterföretag

Serena Properties ABs direktägda dotterföretag förtecknas i tabellen nedan. För fullständig koncernbild se not 1 för koncernredovisningen.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde
Serena Properties Holding AB	559023-2715	Stockholm	100	206 370
Serena Properties Sweden 2 Holding AB	559062-5504	Stockholm	100	167 411
Totalt				**373 780**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**332 791**	**258 930**
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	40 989	73 861
Utgående anskaffningsvärde	**373 780**	**332 791**

Denna dokumentnyckel: S6IEZ-IYQHK-ACYWO-NEYX2-F1ED-ITOHK

Not 7 Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar består av fordringar på dotterbolag, för finansiering av förvärv.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	214 709	129 750
Tillkommande fordringar	256 929	84 959
Utgående anskaffningsvärde	**471 638**	**214 709**

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i årets resultat	**2021**	**2020**
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Förändring av uppskjuten skatt	9 579	4 570
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**9 579**	**4 570**

Avstämning av effektiv skattesats	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	- 41 045	- 21 952
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (21,4 %)	8 455	4 698
Ändrad skattesats i uppskjuten skatt p g a ändringar i skattelagstiftning, årets resultat	-	-176
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	- 20	- 29
Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto	1 143	78
Redovisad skattekostnad	**9 579**	**4 570**
Genomsnittlig effektiv skattesats	*-23%*	*-21%*

Under 2021 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Uppskjuten skatt	**2021-12-31**	**Förändring 2021**	**2020-12-31**
Hänförligt till			
Avsättning för Promote	25 400	9 749	15 650
Derivatinstrument	-158	-171	13
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	**25 242**	**9 579**	**15 663**
Årets förändring av nettofordran uppskjuten skatt		9 579	
Förändring för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		**9 579**	

Penneo dokumentnyckel: SØIE2-VQI14-ACYWO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

Not 9 Eget kapital

	Antal Aktier	Kvotvärde	Aktiekapital
Per 1 januari 2021	5 000 000	1	5 000
Per 31 december 2021	5 000 000	1	5 000

Not 10 Skuld för Promote

Promoten beräknas utifrån den avkastning som Serena Properties generar till bolagets investerare i form av IRR (internal rate of return). Beräkningen ar gjord utifrån en framtida försäljning av fastigheterna till rapporteringstidpunktens marknadsvärde. Den största påverkan på avkastningen är det egna kapitalets värde, när i tiden utbetalningar sker till bolagets ägare samt marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Om marknadsvärdet på bolagets fastigheter skulle förändras med 1 % skulle värdet på promoten förändras med ca +/-16 mkr.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	75 973	53 849
Årets förändring	47 327	22 124
Utgående värde	**123 300**	**75 973**

Not 11 Räntebärande långfristiga skulder

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande lån.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga:		
Lån från aktieägarna	276 469	276 469
Summa långfristiga skulder	**276 469**	**276 469**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	302	-
Summa	**302**	-

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	2021-12-31	2020-12-31
Borgen för lån i dotterbolag	976 950	383 790
Summa	**976 950**	**383 790**

Denna dokumentversion är skyddad av ACYWO-NEYXZ-FIIED-IPQHK

Not 14 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter utgången av räkenskapsåret så har säkerhetsläget försämrats i Europa, men bolaget förväntar sig ingen väsentlig påverkan på verksamheten.

Not 15 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	2021-12-31	**2020-12-31**
Balanserat resultat	264 508 296	281 889 887
Årets resultat	-31 466 726	-17 381 591
Summa	**233 041 570**	**264 508 296**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överförs till ny räkning	233 041 570	264 508 296
Summa	**233 041 570**	**264 508 296**

Denna dokumentmyrkel säkerställer äkthet i PDF-filen. Ändra inte på denna sida eller ta bort den.
IQ14-ACYWO-NEVX2-FTIED-ITONK

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Erik Selin
Styrelsens ordförande

Patrik Hegbart
Styrelseledamot

Shahram Rahi
Styrelseledamot

Marc von Melen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Denna dokumentversion är signerad med elektroniska signaturer. ACYIWO-NEYXZ-F1IED-ITOHK

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."

Shahram Rahi (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19730618xxxx
IP: 31.15.xxx.xxx
2022-06-09 11:58:27 UTC

MARC VON MELEN (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19731013xxxx
IP: 192.165.xxx.xxx
2022-06-09 12:20:14 UTC

ERIK SELIN (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19670805xxxx
IP: 94.234.xxx.xxx
2022-06-09 20:42:08 UTC

PATRIK HEGBART (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19690215xxxx
IP: 192.165.xxx.xxx
2022-06-11 15:20:45 UTC

Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19750831xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-06-13 07:56:39 UTC

Penneo dokumentnyckel: SOEZ2-IYOJK-ACYWO-NEVXZ-FIEO-ITOHK

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 tidsstämplat 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/validate**

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i **Serena Properties AB, org.nr 559023-2707**

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Serena Properties AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: V2RFE-UBAO2-E01S1-ESV7K-35622-YCXQQ

Building a better working world

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 av Serena Properties AB för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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. 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Denna dokumentnyckel: V2FHF-UBAQ2-EDTST-F5VZK-35622-YCXQQ

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."

Johan Fredrik Axel Eklund (SSN-validerad)
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19750831xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-06-13 07:56:39 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: UMFF-UBAJO-OZ4DT-SI4ES

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 tidsstämplat 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/validate**