



ÅRSREDOVISNING

2022

Active Properties AB är ett fastighetsbolag med inriktning att investera i kommersiella fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri, handel i tillväxtregioner i södra Sverige.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD HAR ORDET	4
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	5
Allmänt om verksamheten	5
Övergripande mål	7
Ägarförhållanden	8
Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret	8
Finansiering och räntebindning	9
Information om risker och osäkerhetsfaktorer	10
Finansiella instrument och riskhantering	11
Hållbarhetsupplysningar och miljöinformation	12
Förväntningar avseende den framtida utvecklingen	14
Förslag till disposition beträffande bolagets vinst	15
RAPPORTER FÖR KONCERNEN	17
Resultat för koncernen	17
Finansiell ställning för koncernen	18
Förändringar i eget kapital för koncernen	19
Rapport över kassaflöden för koncernen	20
RAPPORTER FÖR MODERBOLAGET	22
Resultaträkning för moderbolaget	22
Balansräkning för moderbolaget	23
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	24
Kassaflödesanalys för moderbolaget	25
NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA	26
Not 1: Väsentliga redovisningsprinciper	26
Not 2: Hyresintäkter och fastighetskostnader	32
Not 3: Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	33
Not 4: Arvode och kostnadsersättning till revisorer	34
Not 5: Centrala administrationskostnader	34
Not 6: Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	34
Not 7: Finansiella intäkter och finansiella kostnader	34
Not 8: Bokslutsdispositioner	35
Not 9: Skatter	35
Not 10: Resultat per aktie	37
Not 11: Materiella anläggningstillgångar	37

Not 12: Förvaltningsfastigheter	37
Not 13: Fordringar på koncernföretag	41
Not 14: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41
Not 15: Likvida medel	41
Not 16: Eget kapital	42
Not 17: Räntebärande skulder	42
Not 18: Pensioner	43
Not 19: Övriga skulder	44
Not 20: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44
Not 21: Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning	45
Not 22: Finansiella risker och riskhantering	45
Not 23: Leasingavtal	47
Not 24: Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	48
Not 25: Disposition av företagets vinst eller förlust	49
Not 26: Närstående	49
Not 27: Koncernföretag	51
Not 28: Obeskattade reserver	52
Not 29: Specifikationer till rapport över kassaflöden	52
Not 30: Händelser efter balansdagen	53
Not 31: Viktiga uppskattningar och bedömningar	53
Not 32: Uppgifter om moderbolaget	53

DEFINITIONER	55
---------------------	-----------

SIGNATURER	56
-------------------	-----------

REVISIONSBERÄTTELSE	57
----------------------------	-----------

VD HAR ORDET

FORTSATT GOD RESULTATUTVECKLING MEN STORA FÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Under 2022 har vi fått uppleva hur snabbt förutsättningarna på fastighetsmarknaden kan förändras. Trots vissa efterdyningar från pandemin inleddes året starkt men därefter har utmaningarna kommit slag i slag med stigande råvarupriser och energikostnader, hög inflation och skenande räntor. Trots detta har bolaget kunnat uppvisa ett starkt förvaltningsresultat bland annat tack vare förbättrade hyresnivåer, ökat bidrag från egna projekt som färdigställts under året samt goda finanser. Intäkterna steg med 11,5 procent till 63,3 mkr och driftsnettot var de högsta i bolagets historia med 44,2 mkr.

FRAMTIDA TILLVÄXT GENOM FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

För att klara en fortsatt stark tillväxt och långsiktig ökad intjäningsförmåga krävs det ständigt nya förvärv och investeringar. Detta arbete gör vi dels genom att kontinuerligt förädla befintliga fastighetstillgångar, dels söka efter nya projekt bland annat genom ett nära samarbete med såväl de egna hyresgästerna men också genom externa partners. Den huvudsakliga inriktningen är som tidigare främst mot lätt industri, kontors och externhandel med fokus på låg hyresrisk, långa hyresförhållanden och hög avkastning. Geografiskt kvarstår strategin med ett primärt fokus på södra Sverige. Bolaget har under året fortsatt arbetet med hyresgästanpassade investeringar i befintliga fastigheter med om- och tillbyggnader i Soft Center och i övriga dotterbolag. Under våren skedde leverans av en ny industrianläggning med lager och montagehall till befintlig hyresgäst i Eslöv. Den totala investeringen uppgick till cirka 30 mkr och ett 10-årigt hyresavtal (triple-net) tecknades. Under försommaren slutfördes ett fastighetsprojekt i handelsområdet Viggen i Ronneby. Den totala investeringen uppgick här till knappt 50 mkr och hyresavtal (triple-net) på 6 respektive 10 år tecknades med två rikstäckande kedjor inom externhandel. Totalt uppgick årets investeringar till knappt 100 mkr.

Mot bakgrund av det kraftigt förändrade marknadsläget så har vi, åtminstone tillfälligtvis, valt att avvakta med nya förvärv och större projekt i egen regi. Detta innebär dock inte att ambitions- och aktivitetsnivån har minskat men vi är försiktiga med nya investeringar tills dess vi ser en stabilisering i byggpriser, hyror och avkastningsnivåer. Bolaget har samtidigt byggt en god beredskap för genomförandet av nya affärer, inte minst finansiellt, när affärsmöjligheter väl uppstår.

Arbetet med energieffektivisering av Soft Center har fortsatt med nya styrsystem samt utbyggnad av solcellsanläggningar. Ungefär hälften av byggnaderna har också erhållit det näst högsta betyget B enligt det sk "Green Bond Framework" vilket bland annat innebär en kvalificering för så kallade "gröna lån" och medföljande billigare finansiering. I Soft Centers övriga byggnader genomförs nu åtgärder för att uppnå motsvarande

energiklassificering, vilket bedöms kunna ske under andra halvåret 2023. Under året har även fyra av byggnaderna uthyrda till externhandel klassificerats. Även dessa har erhållit det näst högsta betyget, B i enlighet med Boverkets normer.

STABILA FINANSER OCH VÄL RUSTAT FÖR FRAMTIDEN.

Trots turbulensen på räntemarknaden har bolaget klarat det förändrade finansiella läget bra tack vare den relativt låga nettobelåningsgraden på 33,8 procent. Tack vare ett starkt kassaflöde från rörelsen har de investeringar som genomförts under året kunnat finansierats över egen balansräkning. Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgår nu till drygt 553 mkr vilket motsvarar 5,48 kr per aktie. För att säkerställa de tillväxtmål som bolaget satt upp så kan det i förlängningen behöva tillföras ytterligare externt kapital och här finns idag diskussioner med olika aktörer på såväl kapitalmarknaden som med investerare direkt. Vi levererar ett resultat före värdeförändringar om cirka 30 mkr motsvarande knappt 0,30 kr per aktie. Räntetäckningsgraden är trots kraftigt stigande finansiella kostnader alltså på en hög nivå med 4,9 gånger. Även om det finns en oro för fastighetsmarknadens utveckling så är bolaget väl rustat att möta de framtida utmaningarna. Mot bakgrund bolagets stabila intjäningsförmåga och finansiella ställning kommer styrelsen att föreslå att årsstämman beslutar om en oförändrad utdelning om 0,06 kr/aktie. Trots ett utmanande marknadsläge är det tillfredställande att inleda 2023 med starka finanser, nya värdeskapande projekt samt en stabil och väl fungerande organisation. Mot den bakgrunden är förutsättningarna goda för att vi skall kunna fortsätta att utveckla bolaget och leverera god tillväxt och resultat även kommande år.

Jag vill avslutningsvis tacka våra kunder, samarbetspartners och medarbetare för ett framgångsrikt 2022.

Ronneby i april 2023
Sven-Olof Linderöth, VD



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

KONCERNEN

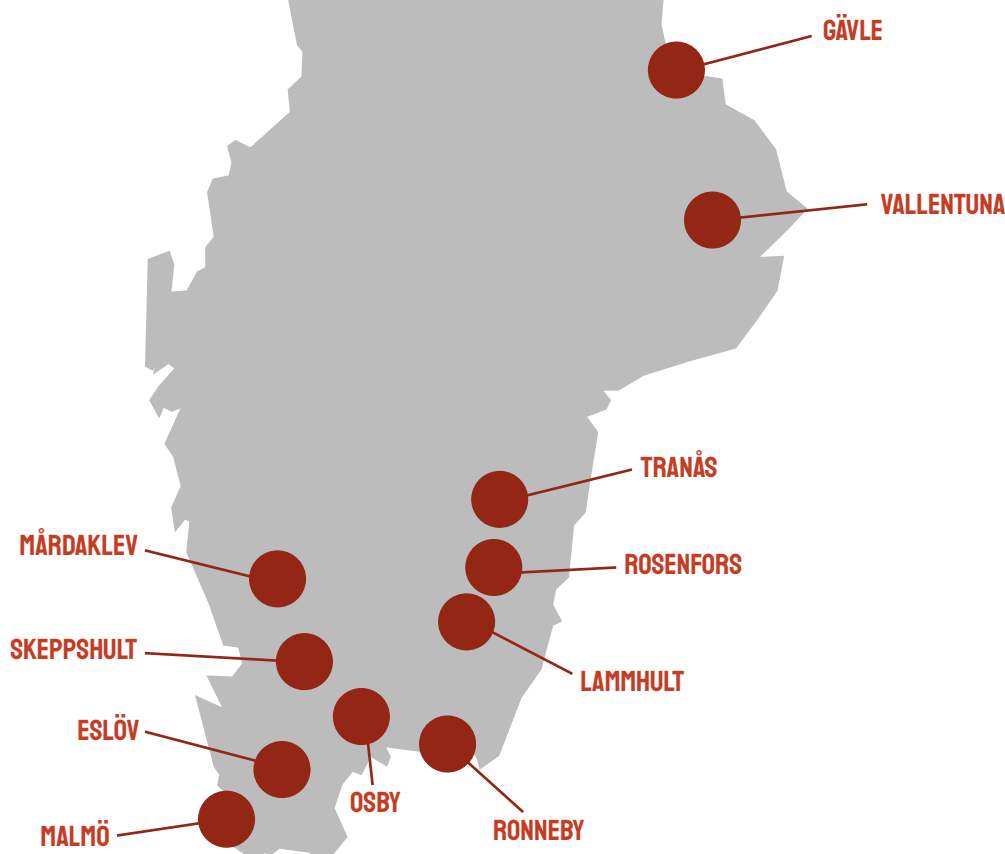
Bolagets verksamhet består i att direkt eller genom dotterbolag bedriva affärsutveckling, äga och förvalta fast och lös egendom, utföra koncernadministrativa tjänster samt driva därmed förenlig verksamhet.

Koncernen består av elva helägda dotterbolag; S I Fastigheter i Ronneby AB (SIFIRAB), DISAB Fastighets AB (DISAB), Rosenfors Industrifastigheter AB (RIFAB), Skeppshults Industrifastigheter AB (SKIFAB), Ronnebys Soft Center Fastighets AB (Soft Center), som är ett helägt dotterbolag till SIFIRAB, Sörbydal Fastighets AB, DJ Ronneby AB, Byggfast Osby AB, Klippfast AB, DIRO Fastigheter AB, som är ett helägt dotterbolag till DISAB samt Fuligula AB.

Fastighetsbeståndet består idag av ett 20-tal kommersiella fastigheter belägna på 11 orter. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 106 500 kvm och fördelas på 23% kontor, 68% lätt industri och 9% handel. Det samlade marknadsvärdet på fastighetstillgångarna uppgick vid årsskiftet till 889 mkr med ett hyresvärde på cirka 75 mkr.

MODERBOLAGET

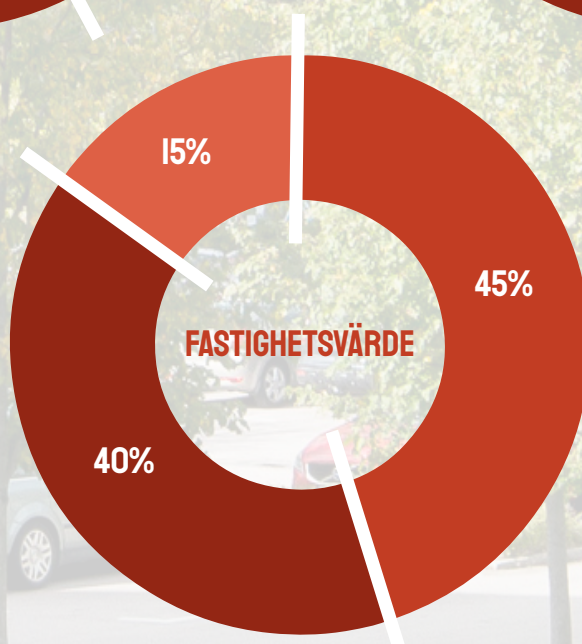
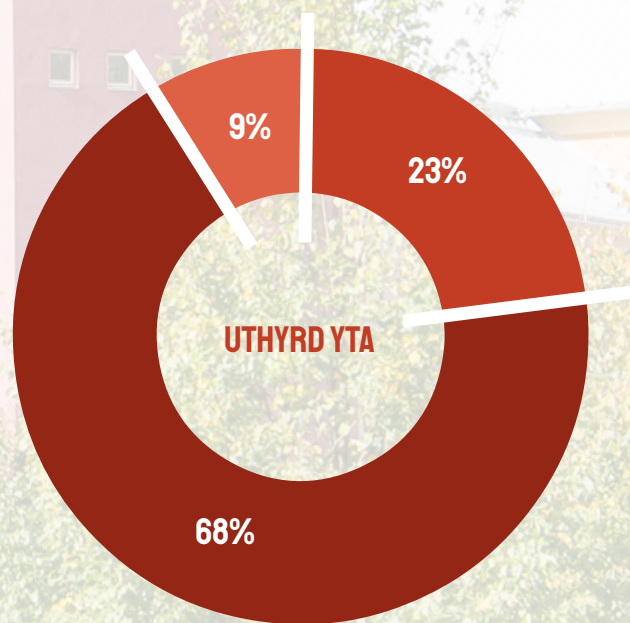
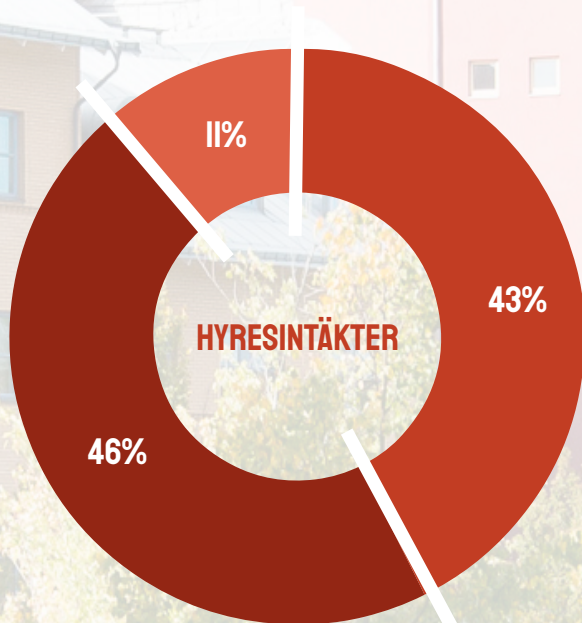
Active Properties (APROP) med säte i Ronneby är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i regioner med god tillväxt företrädesvis i södra Sverige. Affärsidén är att skapa långsiktiga värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten kontor, lätt industri, lager och handel. APROP prioriterar fastighetsinvesteringar med hög avkastning, balanserad risk och långa hyresavtal för att därigenom uppnå en långsiktigt god riskjusterad avkastning till bolagets ägare.



NYCKELTAL

Antal fastigheter	19
Total uthyrningsbar yta	106 tkvm
Fastighetsvärde	871 MSEK
Hyresvärde	75 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	91%

■ Kontor ■ Industri ■ Handel

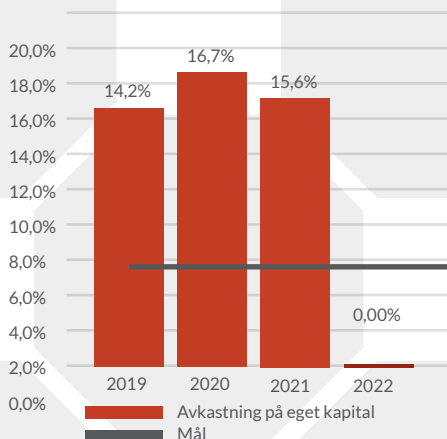


ÖVERGRIPANDE MÅL

Active Properties affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade områden. Tillväxten skall ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar.

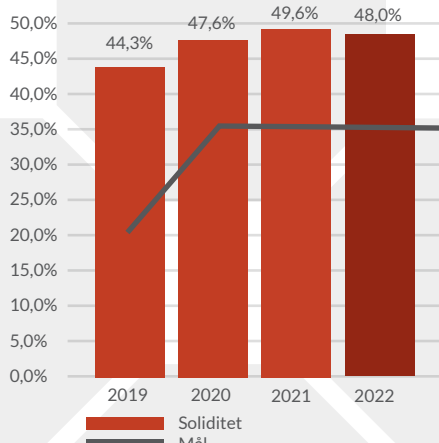
De långsiktiga finansiella målen innefattar att avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria 5-årsräntan med 6 procentenheter, att räntetäckningsgraden långsiktigt skall uppgå till minst 3,0 gånger, den justerade soliditeten skall vara lägst 35% samt att belåningsgraden skall uppgå till högst 60%. Samtliga finansiella mål, förutom avkastningen på eget kapital, har med god marginal uppfyllts under året (se nedanstående tabeller).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



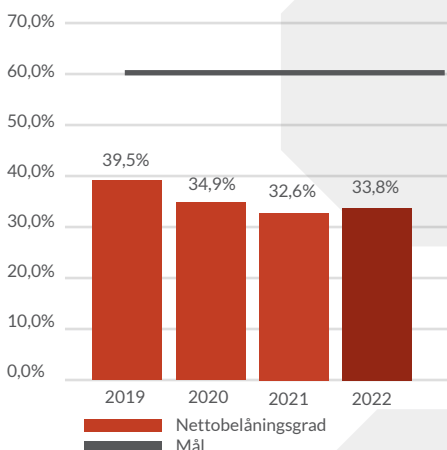
Vid ingången av 2022 var den riskfria räntan 0,12%, vilket innebar en räntabilitet på 6,12% (5,78%). Vid utgången av året var den riskfria räntan 2,65%. Eftersom årets resultat är negativt går det inte att räkna fram någon avkastning på eget kapital. Den försämrade avkastningen är en kombination av kraftigt stigande statsobligationsräntor samtidigt som fastighetstillgångarnas värdeförändringar under året varit negativa.

SOLIDITET



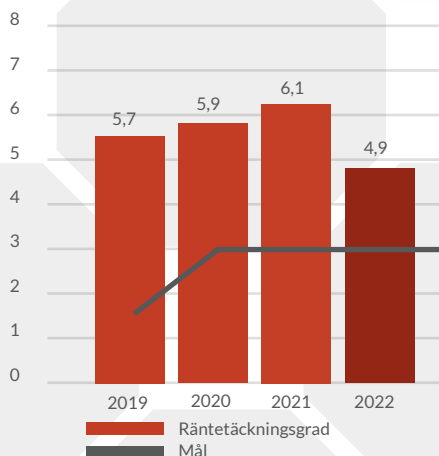
Den höga soliditeten har sjunkit något och landar på 48,0% (49,6%). Trots ett starkt förvaltningsresultat försämrades soliditeten eftersom fastigheternas värdeförändringar samtidigt varit negativa.

NETTOBELÅNINGSGRAD



Nettobelåningsgraden skall uppgå till högst 60% och även här uppnår bolaget målen med årets 33,8% (32,6 %). En kombination av ökad lånevolym och negativa värdeförändringar av våra fastigheter gör att belåningsgraden är något högre än föregående år.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



Räntetäckningsgraden för året är 4,9 ggr (6,1 ggr). Detta är en minskning mot föregående år. Förvaltningsresultatet har ökat, men samtidigt har finansieringskostnaderna stigit kraftigt, framförallt i slutet av året. Trots detta är räntetäckningsgraden väl inom målnivån.

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, mkr	63,3	56,7	54,1
Driftnetto, mkr	44,2	39,4	39,2
Överskottsgrad, %	69,8	69,5	72,5
Förvaltningsresultat, mkr	29,8	27,3	28,3
per aktie, kr	0,29	0,27	0,30
Resultat efter skatt, mkr	-0,3	63,9	57,3
per aktie, kr	N/A	0,63	0,60
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	533,3	564,0	472,9
per aktie, kr	5,48	5,58	4,92
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	33,8	32,6	34,9
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	871,1	870,3	756,7
per aktie, kr	8,62	8,79	7,88

Totalt antal utestående aktier

2022	101 039 984
2021	101 039 984
2020	96 039 984

Definitioner, se sid. 55.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Active Properties är ett så kallat avstämningsbolag vilket innebär att aktierna är papperslösa och registrerade hos Euroclear Sweden AB. Bolaget har två aktieslag av stamaktier, serie A och serie B. Aktien saknar officiell notering men handlas inofficiellt på Alternativa listan, som ingår i Pepins Group AB. Under 2022 har handeln till stor del varit stängd i avvaktan på godkännande av en ny handelsmodell. From oktober är handeln i gång igen som tidigare dvs aktien handlas under en 4 dagars period varje månad. Alternativa listan står under Finansinspektionens tillsyn med tillstånd som värdepappersbolag. Den senaste omsatta betalkursen var vid årsskiftet för A-aktien 2,50 kronor och för B-aktien 2,50 kronor vilket innebar en nedgång för respektive aktieslag med 16,7% jämfört med föregående år. Det sammanlagda aktievärdet, Market Cap, uppgick vid årsskiftet till 252 600 tkr.

Vid periodens utgång hade bolaget 2 361 (2 356) aktieägare. Under året uppgår antalet nytillkomna aktieägare till 110 och antalet som upphört att vara aktieägare till 105 st. Sedan 2022-06-30 är antalet aktieägare oförändrat. Totalt utestående aktier uppgår till 101 039 984 varav 8 427 178 A-aktie och 92 612 806 B-aktier. Aktiekapitalet uppgick per 2022-12-31 till 25 259 996 kr med ett kvotvärde på 0,25 kr. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt på bolagsstämman med tio (10) röster per stamaktie av serie A och en (1) röst per stamaktie av serie B.

Största aktieägarna per 2022-12-31 (Inom parantes per 2021-12-31)

Namn	Kapital i %	Röster i %
Exol AB	29,8 (29,8)	30,8 (30,8)
H Cap AB	29,3 (29,2)	30,6 (30,6)
Investment AB Spiltan	11,6 (11,2)	9,6 (9,3)
UBS AG Clients Account	3,0 (3,0)	1,8 (1,8)
Goldman Sachs International LTD	1,4 (1,4)	1,6 (1,6)
Övriga	24,9 (25,4)	25,6 (25,9)

HÄNDELSE AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

KONCERNEN

Årets hyresintäkter uppgick till 63 294 kkr (56 749) vilket var en ökning med 11,5% jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna steg till 19 089 kkr. (17 350). Ökningen beror till stor del på stigande energikostnader i Soft Center. Här räknar bolaget med att kunna ta del av det statliga elkostnadsstödet motsvarande drygt en miljon kronor, utbetalning planeras ske under andra halvåret 2023. Driftnettot steg 11,6% till 44,2 mkr vilket gav en överskottsgrad på 70%. Förvaltningsresultatet uppgick till 29 756 kkr, en ökning motsvarande 8,9%. Det finansiella nettot uppgick till -7 780 kkr (-5 197) vilket beror på en högre nettoskuld men framför allt på kraftigt stigande marknadsräntor. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -31 228 kkr att jämföra med en ökning på 54 049 kkr. föregående år. Det utdelningsgrundande kassaflödet uppgick till 29 756 kkr, motsvarande 0,29kr/aktie.

I Soft Center har uthyrningen under året varit relativt måttlig. Som en konsekvens av pandemin märks en minskning av lokalbehoven hos en del tjänsteföretag pga att distans- och hemarbete har fått en ökad acceptans. Bland skolverksamheter och utbildningsföretag är återgången till normala förhållanden i princip 100%. Dock har aktiviteten hos vissa utbildningsföretag inte fullt återhämtat sig mest beroende på en minskad volym arbetskraftspolitiska åtgärder bland annat gällande uppdragen från Arbetsförmedlingen. Konkurrensläget lokalt, med en relativt stor vakans av kommersiella lokaler i närområdet och i regionen har bestått, framför allt finns ett stort utbud från mindre aktörer. Bolaget fortsätter arbetet med hyresgenererande investeringar i befintliga fastigheter bland annat genom hyresgäst Anpassade ombyggnader för hyresgäster i Soft Center samt i övriga dotterbolag. Bland slutförda projekt märks en ny industrianläggning med lager och montagehall som uppförts i Eslöv. Slutleverans skedde under april 2022. Den totala investeringen uppgick till cirka 30 mkr och ett 10-årigt hyresavtal (triple-net) är tecknat med befintlig hyresgäst. Under hösten 2021 startades ett fastighetsprojekt inom sk externhandel i Viggenområdet i Ronneby. Slutleverans skedde i maj 2022. Den totala investeringen uppgick till knappt 50 mkr och hyresavtal (triple-net) på 6 respektive 10 år är tecknade med två hyresgäster. Den samlade uthyrningsbara ytan i

koncernen uppgick vid årets slut till 106 479 kvm, vilket är en ökning med 5 140 kvm jämfört med föregående år. I Soft Center uppgick ytan oförändrat till 31 256 kvm. Sedan föregående årsskifte har uthyrningsgraden i Soft Center sjunkit från 73,8% till 70,6%. I koncernen uppgick uthyrningsgraden till 91,2% jämfört med föregående år på 91,9%. Det långsiktiga målet för koncernen är att nå en uthyrningsgrad som överstiger 92,0%. Övriga fastigheter i beståndet är fullt uthyrda med hyresavtal, triple-net, med förfall under perioden 2022-12-31 till 2035-12-31.

Hyresdurationen, dvs den genomsnittliga återstående löptiden på koncernens hyreskontrakt (yta), steg under året till 4,2 år (2,8). Ökningen i kontraktstid beror i huvudsak på tillträdet av nya fastigheter samtidigt som förlängningar av hyresavtal till befintliga hyresgäster skett till längre duration. I Soft Center sjönk hyresdurationen till 2,2 år (2,8 år). Bedömningen att durationen kan komma att minska något då antalet omförhandlingar, förlängningar och nya tillträden bedöms vara begränsade under innevarande år. Hyresintäkterna i koncernen fördelas på 42,7% kontor, 46,1% lätt industri/lager samt 11,2% handel/övrigt.

FINANSIERING OCH RÄNTEBINDNING

KONCERNEN

Bolaget finansierar sig idag huvudsakligen genom eget kapital och med säkerställda banklån i dotterbolag. Tillgången till finansiering inom fastighetssektorn har under året varit relativt god. Riskaptiten hos bankerna är alltså acceptabel när det gäller kommersiella fastighetsinvesteringar till prioriterade kunder dock med sedvanliga kreditprövningar och säkerhetskrav. Trots den senaste tidens snabbt stigande marknadsräntor och marknadsläge bedöms tillgången till finansiering via banksystemet även fortsättningsvis vara relativt god. I samband med att en stor del av obligationsmarknaden nu styrs över till andra finansieringsformer, i huvudsak bank, finns en risk för en viss åtstramning vilket på sikt kan leda till att kreditmarginalerna kan komma att justeras upp. Merparten av koncernens lån löper idag med räntor

som är kopplade till 3 månaders Stibor vilket innebär att exponeringen för ränterörelser är relativt stor. Under första halvåret steg 3-månaders Stibor med 2,76% från -0,03%. Sedan årsskiftet fram till 15 mars har 3-månaders Stibor stigit ytterligare 0,49% till 3,25%. Bolaget har tidigare ingått avtal om räntebindningar via derivat vilket förlängt den genomsnittliga räntebindningstiden. För närvarande finns dock inga utestående swappar. Bolaget har fyra lån som löper med fast ränta på totalt 32,3 mkr med förfall 2023-03-30 till 2024-10-20. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens lån till 3,4 (4,6) månader och kapitalbindningstiden uppgick till 8,1 (18,5) månader. Den genomsnittliga upplåningskostnaden uppgick under året till 2,46% jämfört med 1,84% för 2021. En förändring av finansieringsräntan med +/- 2% påverkar för närvarande resultatet med cirka 6,7 mkr per år. Motsvarande förändring av den rörliga räntan påverkar resultatet med cirka 6,2 mkr per år.

Bolagets strategi har över tid varit att huvudsakligen finansiera sig med rörliga räntor. Redan under våren 2022 steg marknadsräntorna kraftigt och har sedan fortsatt att stiga fram till idag. Även om ökningstakten nu är lägre är osäkerheten stor om och när räntenivåerna kan komma att stabiliseras. Bolaget har beredskap för att de finansiella kostnaderna kan komma att fördubblas jämfört med 2022. Samtidigt har inflationen stigit kraftigt vilket förväntas bestå under innevarande år. Tack vare att huvuddelen av bolagets hyresavtal är inflationssäkrade, genom kopplingen till konsumentprisindex (Kpi), så kompenseras de stigande räntekostnaderna till stor del kassaflödesmässigt. För 2023 års hyror så uppgick indexpåslaget till 10,9% vilket för koncernen innebär hyresökningar med knappt 4,0 mkr. Även för 2024 bedöms indexpåslaget bli högt. Med nuvarande inflationsprognoser så förväntas indexpåslaget bli 6-7% vilket med oförändrade hyresavtal bör ge ökning på cirka 3 mkr. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 22.

MODERBOLAGET

Förutom pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter ställer moderbolaget pant som säkerhet, i form av aktier i dotterbolagen, för dotterbolagens finansiering hos externa kreditgivare.

I moderbolaget är koncernens ledning och administrativa personal anställd och en utfördelning av kostnaderna för denna centrala administration sker proportionellt, baserat på verksamhetens omfattning, till respektive dotterbolag i koncernen.

INFORMATION OM RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

FASTIGHETSVÄRDEN

Fastigheternas värde är den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag. Av de risker och faktorer som påverkar fastigheternas värden bedöms risken för höjda avkastningskrav som den största. Därför investerar bolaget i huvudsak i fastigheter som ligger i tillväxtregioner utanför storstäderna i Sverige. Långsiktiga kundrelationer och lokaler i de mest attraktiva lägena skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi.

De senaste årens goda ekonomiska utveckling, med stark tillväxt i kombination med låga räntor, har varit mycket gynnsamt för fastighetsinvesteringar generellt. När de grundläggande förutsättningarna nu snabbt förändras med kraftigt stigande inflation och räntor i kombination högre energi och förvaltningskostnader så påverkas även efterfrågan snabbt och transaktionsvolymerna faller. Fastigheter är fortfarande ett attraktivt investeringsslag, sett över tid, men uppjusterade avkastningskrav kommer sannolikt att leda till att fastighetstillgångarna sjunker i värde. Fortsätter trenden med stigande marknadsräntor i kombination med hög inflation och minskad tillgång till riskvilligt kapital så är sannolikheten stor för ytterligare nedgångar.

Under året har de ökade avkastningskraven i värderingarna som en effekt av den ekonomiska utvecklingen påverkat värdet i bolagets samlade fastighetsbestånd. Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna var per årsskiftet till 6,86 % jämfört med 6,25% föregående år. Den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 9,78% (8,31%). Per 31 december 2022 uppgår det redovisade värdet på fastigheterna till 889 mkr (886 mkr) Värdeförändringar av fastighetstillgångarna uppgick till -31 228 kkr att jämföra med en ökning på 54 049 kkr föregående år.

Koncernens verkliga värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Samtliga värderingsutlåtanden är idag utförda av värderingsföretaget Newsec. Värderingstidpunkt för värderingarna är februari 2023. Värdering av projektfastigheter, dvs fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget. Fastigheter som tillträds under året, eller där ett undertecknat försäljningsavtal finns, redovisas efter det överenskomna fastighetsvärdet utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsecs tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Ändamålet är att beskriva det aktuella objektets marknadsvärde och övriga värderingsparametrar. Uppdraget har utförts enligt RICS/SFI/IVS regler. Marknadsvärdet är definierat enligt RICS som:

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”



Verkligtvärdevärderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Med biträde från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och vd marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Vid fastighetsvärderingar bör dock hänsyn tas till den osäkerhet som alltid finns i de underliggande antagandena. Verksamheten i bolaget har under året påverkats om än i begränsad omfattning. Några få hyresgäster i Soft Center har beviljats hyreslättnader ofta i kombination med förlängda hyresavtal. Dessa åtgärder har skett utan större ekonomisk påverkan. På sikt kan ett ändrat beteende, framför allt drivet av den fortsatta digitaliseringen, komma att påverka behovet och efterfrågan på hyreslokaler för kontor och utbildning. I övriga dotterbolag har konsekvenserna av pandemin och det försämrade marknadsläget varit relativt begränsade. En stor del av hyresgästerna är industriföretag med en relativt stor andel export vars verksamhet snarare påverkats positivt under perioden. Detta gäller även de dotterbolag med exponering mot sk externhandelverksamhet. Av koncernens hyresintäkter under 2022 fördelades 42,7% på kontor, 46,1%, lätt industri och 11,2% handel. Av hyresintäkterna från kontorsdelen, dvs i Soft Center, kommer cirka 75%, direkt eller indirekt, från kommunal och statlig verksamhet. Hyresintäkterna inom segmentet

lätt industri kommer från hyresgäster med stabil lokal produktion utan större begränsningar i omfattning. Hyresintäkterna från handelsverksamheten kommer från fem större rikstäckande kedjor inom lågpris/sällanköpshandel med stabil utveckling. Fastighetsvärde per kategori fördelas 45,2% kontor, 39,6% lätt industri och 15,2% handel.

KONTRAKTSPORTFÖLJ

Koncernens målsättning är att hyreskontraktsporföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde. Koncernens strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med säkra hyresgäster som kommun, stat och region. Investeringar görs vidare i fastigheter med långa återstående löptider på hyresavtalen. Den genomsnittliga återstående löptiden för kontraktsporföljen är cirka 4,2 år och den genomsnittliga uthyrningsgraden för koncernen är 91,2%.

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Risker och möjligheter avseende finans redovisas särskilt under not 22.



HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR OCH MILJÖINFORMATION

APROP-koncernen står för ett ansvarsfullt företagande. Med sitt hållbarhetsarbete bidrar koncernen aktivt och långsiktigt till en hållbar samhällsutveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

LÅNGSIKTIGHET ÄR HÅLLBART.

APROP-koncernen är en långsiktig fastighetsägare, vilket kommer till uttryck i allt som görs, i såväl förvärv, förvaltning och utveckling av projekt i egen regi som i samarbetet med våra kunder, hyresgäster och omvärld. Koncernens hållbarhetsmål och företagsmål står på en solid värdegrund. Något som skapar en bas för en hållbar utveckling, bättre förvaltning och utveckling och i förlängningen en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt, nöjda ägare och kunder och en god lönsamhet.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Koncernen strävar efter en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt med en låg finansiell och operationell risk samt att nyttja ekonomiska och mänskliga resurser effektivt. Strävan efter ekonomisk hållbarhet uttrycks i form av en värdekedja; stat, kommun och region finansierar och beställer samhällsservice. Myndigheter, omsorgsgivare, utbildare och vårdgivare tillhandahåller servicen. APROP-koncernen äger, förvaltar och utvecklar bland annat fastigheter för samhällsservice. Genom en hållbar

ekonomisk tillväxt tryggas deras pensioner samtidigt som samhällsmedborgarna får tillgång till en god och långsiktig hållbar samhällsservice. Det blir till en värdekedja där alla kan skörda frukterna av ett långsiktigt hållbart arbete.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Koncernen bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig enligt Miljöbalken. Däremot kan koncernens hyresgäster bedriva verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig. Enligt miljöbalken är det hyresgästen, verksamhetsutövaren, som bedriver miljöfarlig verksamhet på bolagets mark som är ansvarig för eventuella föroreningar som uppstår på fastigheten. Koncernen bevakar därför att hyresgästerna inte bedriver sin verksamhet i strid med hyresavtal eller lagstiftning eller utan nödvändiga myndighetstillstånd. Hyresgäster som inte följer lagar och avtal kan förlora sin hyresrätt.

För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen. APROP har heller inte identifierat några väsentliga miljörisker. Bolagets hantering av risken är att inför varje fastighetsförvärv och nya projekt, samt även löpande i förvaltningen, genomföra genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisker men även för att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö.



Merparten, motsvarande cirka 70 procent av den uthyrningsbara ytan, hyrs ut med kallhyresavtal, sk triple-net, där hyresgästen själv står för alla driftkostnader inkl. el och uppvärmning. Av den anledningen har bolaget endast ett begränsat inflytande i vilka energikällor som används. Bolaget uppmuntrar dock hyresgästerna att genomföra energibesparande åtgärder och investeringar som även leder till minskad klimatpåverkan. Vid nya fastighetsförvärv undersöks eventuella miljörisker noggrant samtidigt som förbättringar av fastigheternas miljöpåverkan på klimat och lokalmiljö inventeras för möjliga åtgärder. Vid ombyggnader och vid nya fastighetsprojekt, såväl under själva byggprocessen som efter genomförandet, så görs en genomlysning för att identifiera eventuella miljörisker men även för att identifiera möjligheter till energieffektivisering och minska förekomsten av material med negativ effekt på människa och miljö. Där så är möjligt erbjuds hyresgästen tilläggsinvesteringar t ex i form av värmeåtervinning, elproduktion via solceller etc.

I Soft Centers byggnader sker uppvärmning via det kommunala fjärrvärmenätet där råvaran idag till 95 procent består av biobränsle. Elen levereras via Enkla Elbolaget vars energikällor till 100% är förnybara genom, sol, vind, vatten och biobränsle. Ytterligare två solcellsanläggningar har installerats under året som ersätter 10–15% av den totala anläggningens elförbrukning. Projektering av ytterligare solceller

med kapacitet att ersätta ytterligare 15-20% har också påbörjats. Parallellt pågår en översyn av samtliga elinstallationer där bland annat alla lysrörsarmaturer på sikt kommer att bytas till LED-belysning. Ett nytt styrsystem för värme och kyla har installerats med igångsättning under våren 2021. Energibesparingen med det nya systemet beräknas till 5-10%.

I Soft Center finns ett flertal miljöstationer för sortering och återvinning av det avfall som uppstår hos hyresgästerna i de verksamheter som bedrivs i byggnaderna. Återvinning sker också av det avfall som uppstår i samband med driften och det underhåll, ombyggnader och renoveringar som löpande sker. Under hösten 2021 genomfördes en energiklassificering av Soft Center i enlighet med Boverkets normer. Ungefär hälften av byggnaderna erhöll då det näst högsta betyget B enligt det så kallad "Green Bond Framework" vilket bland annat innebär en kvalificering för så kallade "gröna lån" med medföljande billigare finansiering. I Soft Centers resterande byggnader genomförs nu åtgärder för att uppnå motsvarande energiklassificeringsbetyg vilket bedöms vara genomfört under andra halvåret 2023. Även i flera av de övriga dotterbolagens fastigheter har energiklassning skett under året. Fyra fastigheter uthyrda till sk externhandelsverksamhet erhöll därvid en klassificering med betyg B.

SOCIAL HÅLLBARHET

Koncernens bolag ska agera ansvarsfullt i samhället genom att engagera sig i frågor som är av betydelse för utvecklingen och speglar det samhälle koncernen är verksam i. Detta ska bland annat uppnås genom engagerade och medvetna medarbetare.

MEDARBETARE

Koncernens mål är att vara en modern organisation med livscykelperspektiv på fastighetsinnehavet. Ett integrerat förvärvs-, utvecklings- och förvaltningsarbete är viktigt i organisationen. Koncernen strävar efter att ha trygga och engagerade medarbetare i en god arbetsmiljö som känner att de har kunskap och förståelse för företagets vision och affärsidé. Koncernen genomför årliga medarbetarsamtal och arbetar kontinuerligt med medarbetarna och deras utvecklingsplaner. Bolaget har en liten, effektiv organisation med totalt 7 personer (6,8 heltidstjänster), 4 män och 3 kvinnor, bestående av företagsledning, ekonomi- och marknadsfunktioner samt driftstekniker. Ledning och administrativ personal (5) är anställda i moderbolaget medan driftsteknikerna (2) är anställda i Soft Center. Samtlig personal är placerade på Soft Center i Ronneby.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

KONCERNEN

Operativt fortgår arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Stort fokus läggs på att vårda och stärka relationen med befintliga hyresgäster parallellt med marknadsföring för att öka uthyrningen på Soft Center. Tillsammans ska detta bidra till att minska vakanserna och risken för hyresbortfall samtidigt som det ger möjligheter till hyresjusteringar. För närvarande finns det flera intressanta uthyrningsprojekt, primärt inom kommunal och regional regi. Det förs även löpande diskussioner

med flera företag inom utbildningssektorn som söker lokaler för både längre och kortare tid. Driftkostnaderna förväntas öka från nuvarande nivåer huvudsakligen på grund av stigande energipriser och nätavgifter men även genom de allmänna prishöjningarna på material och tjänster.

Energieffektivisering på Soft Center har fortsatt och ger nu resultat i form av lägre förbrukning av framför allt el. Ett totalt byte av styr- och reglersystem som blev klart under våren 2021 har lett till en minskning av förbrukningen av fjärrvärme och komfortkyla. Nya solcellsanläggningar som planeras uppföras under året kommer att leda till att energiförbrukningen minskar ytterligare. Bolaget fortsätter arbetet med att byta ut samtliga ljuskällor till LED vilket förutom energibesparingen också minskar underhållskostnaderna tack vare en avsevärt längre livslängd.

En viss avflyttning från uthyrda lokalytor har skett i Soft Center under det första kvartalet 2022 bland annat som en konsekvens av ökad andel distansarbete hos många tjänsteföretag. Dock märks ett ökat intresse för lokaler inom skolverksamhet, utbildningsföretag och arbetsförmedlare som nu har återgått till aktiviteter och utbildning på plats.

Ronneby kommun har de senaste åren varit mycket aktiva och ökat satsningarna med syfte att locka nya etableringar till kommunen framförallt inom försvar, handel och industri. Bland annat har man upplåtit mark för uppförande av kommersiella verksamheter till mycket förmånliga villkor med ett gott resultat. Här bedömer vi att det kommer ges möjlighet att investera i nya fastigheter. Förhandlingar pågår gällande såväl egenledda byggprojekt som rena fastighetsförvärv, huvudsakligen inom områdena handel och lätt industri. Bedömningen är att detta bör kunna leda till att bolaget klarar de uppsatta tillväxtmålen för såväl innevarande som nästkommande år.

I dotterbolaget SIFIRAB har bolagets största hyresgäst avflyttat från huvuddelen av de av bolaget kontrakterade ytor. Av den totala uthyrningsbara ytan i SIFIRAB, omfattande 38 700 kvm, är för närvarande 27 000 kvm uthyrt och för resterande del pågår nu arbetet med att iordningsställa lokalerna för kommande uthyrning. Bolagets bedömning är att merparten av de vakanta ytor ska vara uthyrda innan årets slut.

MODERBOLAGET

Trots det försämrade konjunkturläget så är lokalefterfrågan på flesta orter där bolaget äger fastigheter relativt stabil. Flera hyresgäster som haft en god utveckling av verksamheten har också efterfrågat tilläggsinvesteringar i form av om- och tillbyggnader. Tillväxtstrategin i koncernen står fast även om det i nuvarande marknadsläge också finns en stor osäkerhet kring den framtida utvecklingen. Bedömningen är att, trots det relativt turbulenta marknadsläget, finns goda möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv, framförallt utanför storstadsregionerna.

Som en konsekvens av det makroekonomiska läget så stiger nu direktavkastningsnivåerna vilket påverkar de underliggande fastighetsvärdena. Samtidigt så motverkas den negativa värderingseffekten av nyuthyrningar till i genomsnitt högre hyresnivåer och inte minst tack vare kommande kraftiga indexuppräknings. Det finns en stor risk att det osäkra geopolitiska läget kvarstår och en stor oro för att lågkonjunkturen blir både djupare och längre med dämpad ekonomisk tillväxt där höga energi- och råvarupriser, inflation och räntor biter sig fast. Risken för att marknadsräntorna fortsätter att stiga har ökat vilket på sikt kan komma att påverka underliggande avkastningsnivåer ytterligare och därmed fastigheternas marknadsvärden under kommande år.

För att säkerställa bolagets fortsatta expansion fortsätter arbetet med att hitta lämpliga investeringsobjekt direkt eller via olika typer av projektsamarbeten. Om verksamheten växer som planerat så är bolagets strategi att i förlängningen söka en publik notering av bolagets aktier. Genom att bolaget anpassat redovisningen till IFRS så underlättar det en eventuell framtida notering på en publik marknadsplats. En notering på en reglerad marknad skulle bland annat skapa nya möjligheter till kapitalanskaffning och finansiering. För närvarande bedöms dock inte de nödvändiga förutsättningarna för en publik notering finnas.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	93 928 467
Årets resultat	1 658 656

Summa	95 587 123
--------------	-------------------

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, 101 039 984 * 0,06	6 062 399
Balanseras i ny räkning	89 524 724

Summa	95 587 123
--------------	-------------------

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.



RAPPORTER FÖR KONCERNEN

RESULTAT FÖR KONCERNEN

1 januari - 31 december tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	63 294	56 749
Fastighetskostnader	2,3	-19 089	-17 350
Driftnetto		44 205	39 399
Centrala administrationskostnader	5	-6 662	-6 883
Förlust vid avyttring av andelar i dotterbolag		-64	
Finansiella intäkter	7	93	123
Finansiella kostnader	7	-7 809	-5 320
Förvaltningsresultat		29 763	27 319
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	12	-31 228	54 049
Resultat före skatt		-1 465	81 368
Skatt	9	1 159	-17 498
Årets resultat		-306	63 870
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-306	63 870
Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.			

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	888 694	885 970
Nyttjanderättstillgångar	23	490	393
Materiella anläggningstillgångar	11	309	309
Summa anläggningstillgångar		889 493	886 672
Hysesfordringar		196	293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	443	299
Övriga fordringar		26	2 959
Likvida medel	15	32 653	14 814
Summa omsättningstillgångar		33 318	18 365
Summa tillgångar		922 811	905 037
Eget kapital	16		
Aktiekapital		25 260	25 260
Övrigt tillskjutet kapital		16 250	16 250
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		400 824	407 192
Summa eget kapital		442 334	448 702
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	64 864	292 789
Långfristiga leasingskulder	23	15 679	15 598
Uppskjutna skatteskulder	9	111 058	115 342
Summa långfristiga skulder		191 601	423 729
Skulder till kreditinstitut	17	267 974	11 334
Kortfristiga leasingskulder	23	173	161
Leverantörsskulder		3 942	10 067
Skatteskulder		222	537
Övriga skulder	19	3 393	708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 172	9 799
Summa kortfristiga skulder		288 876	32 606
Summa skulder		480 477	456 335
Summa eget kapital och skulder		922 811	905 037

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Justerat eget kapital 2021-01-01	24 010	-	348 124	372 134
Årets totalresultat				
Årets resultat			63 870	63 870
Årets totalresultat	-	-	63 870	63 870
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-4 802	-4 802
Riktad nyemission	1 250	16 250	-	17 500
Summa transaktioner med koncernens ägare	1 250	16 250	-4 802	12 698
Utgående eget kapital 2021-12-31	25 260	16 250	407 192	448 702

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Justerat eget kapital 2022-01-01	25 260	16 250	407 192	448 702
Årets totalresultat				
Årets resultat			-306	-306
Årets totalresultat	-	-	-306	-306
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Lämnade utdelningar			-6 062	-6 062
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-6 062	-6 062
Utgående eget kapital 2022-12-31	25 260	16 250	400 824	442 334

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

1 januari - 31 december

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten	29		
Resultat före skatt		-1 465	81 368
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		28 247	-54 061
		26 782	27 307
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 886	-62
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-370	3 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 298	30 285
Investeringsverksamheten			
Förvärv aktier i dotterbolag		-	-75
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	99
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-29 606	-35 662
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-4 506	-26 936
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 112	-62 574
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	17 500
Upptagna lån		38 800	44 390
Amortering av lån		-10 085	-16 453
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-6 062	-4 802
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 653	40 635
Årets kassaflöde		17 839	8 346
Likvida medel vid årets början		14 814	6 468
Likvida medel vid årets slut		32 653	14 814



RAPPORTER FÖR MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	5 448	3 926
Administrations- och försäljningskostnader		-6 474	-6 997
Rörelseresultat		-1 026	-3 071
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Resultat från avyttring av andelar i dotterbolag		-64	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	124
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16	-48
Resultat efter finansiella poster		-1 039	-2 995
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag	8	4 000	6 000
Bokslutsdispositioner, övriga	8	-805	-737
		3 195	5 263
Resultat före skatt		2 156	2 268
Skatt	9	-498	-497
Årets resultat		1 658	1 771

Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27	150 547	150 652
Fordringar hos koncernföretag	13	124 454	143 565
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>275 001</i>	<i>294 217</i>
Summa anläggningstillgångar		275 001	294 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		611	454
Skattefordringar		421	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61	92
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 093</i>	<i>737</i>
Kassa och bank		14 965	3 632
Summa omsättningstillgångar		16 058	4 369
Summa tillgångar		291 059	298 586
tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 260	25 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		–	16 250
Balanserat resultat		93 928	81 969
Årets resultat		1 658	1 771
Summa eget kapital		120 846	125 250
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 071	3 266
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		165 054	168 801
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>165 054</i>	<i>168 801</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71	138
Övriga skulder	19	667	824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	350	307
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 088</i>	<i>1 269</i>
Summa eget kapital och skulder		291 059	298 586

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	24 010	-	84 361	2 410	110 781
Årets totalresultat					
Årets resultat				1 771	1 771
Årets totalresultat	-	-	-	1 771	1 771
Vinstdisposition			2 410	-2 410	-
Lämnade utdelningar			-4 802		-4 802
Nyemission	1 250	16 250	-		17 500
Utgående eget kapital 2021-12-31	25 260	16 250	81 969	1 771	125 250

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	25 260	16 250	81 969	1 771	125 250
Årets totalresultat					
Årets resultat				1 658	1 658
Överkursfond tidigare år		-16 250	16 250	-	-
Årets totalresultat	-	-16 250	16 250	1 658	1 658
Vinstdisposition			1 771	-1 771	-
Lämnade utdelningar			-6 062		-6 062
Utgående eget kapital 2022-12-31	25 260	-	93 928	1 658	120 846

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

1 januari - 31 december

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten	32		
Resultat efter finansiella poster		-1 039	-2 995
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-397	0
		-1 436	-2 995
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-356	1 503
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-181	-442
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 973	-1 934
Investeringsverksamheten			
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		63	99
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-2 751
Kassaflöde från investeringsverksamheten		63	-2 652
Finansieringsverksamheten			
Emission av aktier		-	17 500
Erhållna koncernbidrag		25 500	15 900
Lämnade koncernbidrag		-6 195	-15 502
Amortering av lån		-	-4 878
Utbetald utdelning		-6 062	-4 802
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 243	8 218
Årets kassaflöde		11 333	3 632
Likvida medel vid årets början		3 632	-
Likvida medel vid årets slut		14 965	3 632

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1: VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

(A) ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 25 april 2023. Koncernens resultaträkning och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 1 juni 2023.

(B) VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Tillgångar och skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

(C) FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

(D) BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

(E) VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

(F) ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

(I) Oförändrad redovisningsprincip

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

(G) NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

(H) KLASSIFICERING M.M.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Active Properties per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Active Properties inte en såda rätt per rapportperiodens slut – eller innehåller skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

(I) RÖRELSESEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Då verksamheten i koncernen är organiserad som en sammanhållen verksamhet, med likartade risker och möjligheter för de varor och tjänster som produceras, utgör hela koncernens verksamhet under räkenskapsåret ett rörelsesegment.

(CJ) KONSOLIDERINGSPRINCIPER OCH RÖRELSEFÖRVARV

(I) Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

(II) Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Active Properties. Bestämmande inflytande föreligger om Active Properties har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

(III) Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

(CK) INTÄKTER

(I) Hyresintäkter

Active Properties nettoomsättning innefattar hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter är utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser annan tilläggsdebitering, såsom värme, kyla m.m. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet). Serviceintäkter redovisas i den period som servicen levereras. Avräkningar görs i början på kommande år. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden, utom ifråga om rabatter som lämnas på

grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

(II) Intäkter från fastighetsförsäljning

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

(CL) LEASING

När ett avtal ingås bedömer Active Properties 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.

(I) Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Då tomträttsavtalet anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingkuldens. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Leasingkuldens som delas upp i långfristig och kortfristig del värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilket utöver Koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet.

Leasingkuldens omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris ("rate"), initialt värderade med hjälp av det index "eller pris ("rate") som gällde vid inledningsdatumet,
- eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas.

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasingskulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

(II) Leasingavtal där Koncernen är leasegivare

När koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal.

Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Koncernen hänsyn till ett flertal indikationer. Exempel på sådana indikationer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut. Leasingavtal med Active Properties som leasegivare består av operationella leasingavtal. Active Properties redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten nettoomsättning.

(M) FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Active Properties finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader,

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är kreditförsämrad) eller till det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

(N) SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisning av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

(O) FINANSIELLA INSTRUMENT

(I) Redovisning och första värderingen

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring värderas till transaktionspriset.

(II) Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar

Active Properties finansiella tillgångar utgörs i allt väsentligt av likvida medel i form av banktillgodohavanden, hyresfordringar, fordringar på intressebolag samt övriga fordringar. Samtliga finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång ska värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderad till verkligt värde via resultatet:

- den innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
- de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar – Efterföljande värdering och vinster och förluster

Finansiella tillgångar värderade till

Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursvinster och förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster

Active Properties finansiella skulder utgörs av långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, leasingsskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de inte innehas för handel.

Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

(III) Nedskrivningar - förväntade kreditförluster

Förlustreserven för hyresfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av förlustreserven med förväntade förlustprocenter uppdelat på hur många dagar en fordran är sen och vilken kundkategori fordran härrör från. Förlustprocentsatserna baseras på historiska erfarenheter och specifika förhållanden och förväntningar per rapportperiodens slut.

Presentation av reserver för förväntade kreditförluster i rapporten över finansiell ställning

Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde.

Bortskrivning

Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av hög kreditvärdighet uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 30 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringar till oväsentligt belopp.

(IV) Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)

Finansiella tillgångar

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör.

Finansiella skulder

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats (inklusive överförda icke-monetära tillgångar eller antagna skulder) i resultatet.

(V) Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

(P) MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilket är 5-15 år.

(Q) NEDSKRIVNING AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

Återföring av nedskrivning

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet.

En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

(CR) FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagda kostnader.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Verkliga värdet baseras till 100% på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker normalt årligen. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med delårsrapportering för de aktuella fastigheterna. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en extern värdering.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

I) Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Låneutgifter såsom pantbrevskostnader aktiveras på berörd fastighet.

(CS) UTBETALNING AV KAPITAL TILL ÄGARNA

(I) Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

(CT) ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

(I) Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

(II) Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

(CU) AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars

tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

(V) EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Upplysning om eventalförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

I samband med koncernens övergång till IFRS har moderbolaget gått över till att redovisa enligt RFR2. Vid moderbolagets övergång till RFR 2 har inga övergångseffekter identifierats. Även av Rådet för finansiell rapportering utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1. Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta

värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

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

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingsskuld i balansräkningen.

De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

NOT 2: HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSKOSTNADER

KONCERNEN

Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kommersiella lokaler samt övriga upplåtna utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 1-20 år. Längre avtal förekommer främst om lokalerna är specifikt anpassade för hyresgästens verksamhet såsom lokaler för rättsväsendet, vård- och omsorgsboenden och undervisningslokaler. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 4,2 (2,8) år. Kontrakten för lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt. Avseende leasingintäkter se not 23.

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA

tkr	2022-12-31	
Kommersiella lokaler	Årshyra	% av total
2022	63 294	17,2
2023	63 979	17,3
2024	60 321	16,4
2025	49 912	13,5
2026	24 545	6,7
2027	24 545	6,7
2028	24 395	6,6
2029	20 463	5,5
2030	19 066	5,2
2031 och senare	18 312	5,0
Summa	368 832	100

tkr	2021-12-31	
Kommersiella lokaler	Årshyra	% av total
2022	58 330	25,3
2023	41 243	17,9
2024	34 352	14,9
2025	22 742	9,9
2026	20 307	8,8
2027	17 633	7,6
2028	14 004	6,1
2029	14 004	6,1
2030	4 651	2,0
2031 och senare	3 500	1,5
Summa	230 766	100

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterade årshyror per 2022-12-31. Andelen kontor motsvarade ca 42,7%, lätt industri 46,1% och handel utgjorde ca 11,2%.

tkr	2022	2021
Intäkter		
Hyresintäkter	62 533	56 216
Serviceintäkter	743	494
Övriga intäkter	18	39
Summa intäkter	63 294	56 749
Fastighetskostnader		
Taxebundna kostnader	5 662	4 750
Övriga driftskostnader	6 367	5 919
Underhålls-kostnader	2 776	2 487
Fastighets-administration	1 355	1 627
Fastighetsskatt	2 929	2 579
Summa fastighets-kostnader	19 089	17 362

I fastighetsadministration ingår personal- och lokalkostnader för all personal som är direkt anknuten till fastigheternas drift- och förvaltning.

NOT 3: ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen

tkr	2022	2021
Löner och ersättningar m.m.	4 297	4 202
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer (se vidare not 17)	964	935
Sociala avgifter	1 506	1 599
	6 767	6 736

MEDELTALET ANSTÄLLDA

tkr	2022	varav kvinnor	2021	varav kvinnor
Moderbolaget Sverige	4	50%	4	50%
Totalt moderbolaget	4	50%	4	50%
Dotterbolaget Sverige	2		3	
Totalt dotterbolaget	2	0%	3	0%
Koncernen totalt	6	28%	7	28%

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

tkr	2022-12-31 Andelen kvinnor	2021-12-31 Andelen Kvinnor
Moderbolaget Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen Styrelser	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA SAMT SOCIALA KOSTNADER I MODERBOLAGET

2022			
tkr	Ledande befattningshavare (4 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	1 516	1 777	3 293
Moderbolaget totalt	1 516	1 777	3 293
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	999 (513)	1 168 (391)	2 167 904

2021			
tkr	Ledande befattningshavare (4 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	1 342	1 718	3 060
Moderbolaget totalt	1 342	1 718	3 060
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	810 (486)	938 (398)	1 748 884

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR, PENSIONS-KOSTNADER SAMT PENSIONS-FÖRPLIKTELSER FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I KONCERNEN

tkr	2022 Ledande befattningshavare (4 personer)	2021 Ledande befattningshavare (3 personer)
Löner och andra ersättningar	1 516	1 342
Pensionskostnader	513	486

NOT 4: ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

tkr	2022	2021
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	272	336
Andra uppdrag	-	328
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	118	149
Andra uppdrag	-	325

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 5: CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

KONCERNEN

All administration som inte ingår i Fastighetsadministration, exempelvis personalkostnader för vd, ekonomi- och marknadsfunktion samt dessa personers andel av övriga kostnader.

Förvaltningstjänsterna faktureras till interna kunder på marknadsmässiga villkor.

tkr	2022	2021
Personalkostnader	5 490	5 232
Köpta tjänster	547	824
Övriga kostnader	625	827
	6 662	6 883

NOT 6: RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

tkr	2022	2021
Koncernen		
Personalkostnader	6 849	6 927
Avskrivningar	158	156
	7 007	7 083
Moderbolaget		
Personalkostnader	5 490	5 232
	5 490	5 232

NOT 7: FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

KONCERNEN

tkr	2022	2021
Likvida medel	93	123
Summa ränteintäkter som härrör från likvida medel	93	123
Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde – räntekostnader	-7 809	-5 349
Finansiella kostnader	-7 809	-5 349

MODERBOLAGET

tkr	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag		
Erhållet koncernbidrag	4 000	6 000
	4 000	6 000

MODERBOLAGET

tkr	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter på fordringar som är omsättnings-tillgångar	67	124
Summa	67	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-16	-48
Varav koncern-företag		
Varav övriga	-16	-48

NOT 8: BOKSLUTSDISPOSITIONER

MODERBOLAGET

tkr	2022	2021
Periodiseringsfond, årets avsättning	-805	-708
Periodiseringsfond, årets återföring	-	43
Erhållet koncernbidrag	5 000	6 000
Lämnat koncernbidrag	-1 000	-
Summa	3 195	5 263

NOT 9: SKATTER

REDOVISAT I RAPPORTEN ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT/ RAPPORT ÖVER RESULTAT Koncernen

tkr	2022	2021
Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)]		
Årets skattekostnad [skatteintäkt]	-3 027	-2 943
Uppskjuten skattekostnad (-)		
[skatteintäkt (+)]		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 186	-14 555
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	1 159	-17 498

Moderbolaget

tkr	2022	2021
Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)]		
Årets skattekostnad [skatteintäkt]	-498	-497
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-498	-497

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen

tkr	2022		2021	
Resultat före skatt		-1 465		81 368
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	20,6%	302	20,6%	-16 762
Ej avdragsgilla kostnader	-4,4%	-64	0,7%	-553
Ej bokf avdragsgilla kostnader	105,7%	1 549	-0,3%	264
Effekt av ändrade skattesatser	9,5%	139	-0,3%	231
Schablonränta på periodiseringsfond	-52,4%	-767	0,8%	-678
Redovisad effektiv skatt	79,1%	1 159	21,5%	-17 498

Moderbolaget

tkr	2022		2021	
Resultat före skatt		2 156		2 268
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-444	20,6%	-467
Ej avdragsgilla kostnader	-2,6%	-38	21,4%	-27
Schablonränta på periodiseringsfond	-1,1%	-16	0,0%	-3
Redovisad effektiv skatt	23,1%	-498	21,9%	-497

REDOVISAT I BALANSRÄKNINGEN

Uppskjutna skattefodringar och skulder

tkr	2022	2021
Förvaltningsfastighet	106 290	111 344
Obeskattade reserver	4 770	4 003
Leasing	-2	-5
	111 058	115 342

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAK

Koncernen

tkr	Balans per 1 jan 2022	Redovisat i årets resultat
Förvaltningsfastigheter	111 344	-5 054
Periodiseringsfonder	4 003	767
Leasing	-5	3
	115 342	-4 284
tkr	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter		106 290
Periodiseringsfonder		4 770
Leasing		-2
	-	111 058

tkr	Balans per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat
Förvaltningsfastigheter	97 464	13 880
Periodiseringsfonder	3 325	678
Leasing	-1	-4
	100 788	14 554

tkr	Redovisat i eget kapital	Balans per 31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter		111 344
Periodiseringsfonder		4 003
Leasing		-5
	-	115 342

NOT 10: RESULTAT PER AKTIE

RESULTAT PER AKTIE

	Före och efter utspädning	
kr	2022	2021
Resultat per aktie	0,00	0,63

De belopp som använts i täljare och nämnare redovisas nedan.

RESULTAT PER AKTIE FÖRE UTPÄDNING

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, före och efter utspädning

tkr	2022	2021
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-306	63 870

Vägt genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning

Antal aktier	2022	2021
Vägt genomsnittligt antal aktier under året, före och efter utspädning	101 039 984	98 539 984

Antalet utestående aktier vid årets slut var 101 039 984 (101 039 984).

NOT 11: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

KONCERNEN

	Inventarier	
tkr	2022	2021
Avskaffningsvärde		
Ingående balans	309	309
Utgående balans	309	309
Redovisade värden		
Den 1 januari	309	309
Den 31 december	309	309

Materiella anläggningstillgångar avser konst på Soft Center i Ronneby. Restvärdet bedöms uppgå till anskaffningsvärdet varför ingen avskrivning görs.

NOT 12: FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligtvärdemetoden.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

tkr	2022	2021
Orealiserade värdeförändringar	-31 228	54 049
	-31 228	54 049

(a) Avstämning av ingående och utgående balans m.m.

	2022	
tkr	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjanderättstillgång
Verkligt värde vid årets början	870 301	15 668
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	29 606	
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	4 347	0
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-31 228	
Verkligt värde vid årets slut	873 026	15 668
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut		

2021		
tkr	Fastighet som ägs av koncernen	Nyttjande-rättstillgång
Verkligt värde vid årets början	756 678	15 668
Anskaffningsvärde förvaltnings-fastigheter, tillgångsförvärv	32 638	
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	26 936	0
Värdeförändringar redovisade i resultatet	54 049	
Verkligt värde vid årets slut	870 301	15 668
Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut		

Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltnings-fastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

(b) Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdering av projektfastigheter, dvs. fastigheter som till största del är föremål för ombyggnation alternativt är under nybyggnation, värderas internt av bolaget. Fastigheter som tillträds under året, eller där ett undertecknat försäljningsavtal finns, redovisas efter det överenskomna fastighetsvärdet.

Per 2022-12-31 har värderingar utförts av värderingsföretaget Newsec. Samtliga fastigheter har inför värderingen besiktigats enligt det auktoriserade värderingsinstitutets gängse rutiner för besiktningsintervall. I värderingsfirmans uppdrag ingår att besiktiga varje fastighet vart tredje år.

Med värderingsföretagets analyser som grund är företagets bedömning att det osäkra omvärldsläget som råder inte har påverkat fastighetsvärdena nämnvärt.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Marknadsvärdet är definierat enligt RICS som:

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

Verkligtvärdevärderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde.

Med biträde från externa värderare och deras utlåtanden fastställer styrelse och vd marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Värderingsteknik

Värderingen baseras på uppgifter ur orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt värderingsinstitutets egna analyser av de transaktioner de haft kännedom om. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror och kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Bedömda investeringar och hyresgäst Anpassningar

Koncernen

2022-12-31	Kontor vägt snitt	Industri Spann (vägt snitt)	Övrigt vägt snitt
Förväntad hyra (kr per kvm)	1 276	476	922
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 104	476	922
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	2,3	4,6	7
Förväntad långsiktig vakans	10%	5%-15%	5%
Aktuell vakans	29%	0	0
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	1050	457	880
Diskonterings- ränta, avkastnings- krav	9,1%	8,3%-11,5%	8,8%
Direkt- avkastningskrav för skattning av restvärde	6,7%	5,8%-9,0%	6,4%

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

- Förväntad hyra var högre (lägre)
- Förväntad vakans var lägre (högre)
- Förväntat driftnetto var högre (lägre)
- Diskonteringsränta var lägre (högre)
- Direktavkastningskravet var lägre (högre)

Koncernen

2021-12-31	Kontor vägt snitt	Industri Spann (vägt snitt)	Övrigt vägt snitt
Förväntad hyra (kr per kvm)	1 258	416	858
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 105	416	858
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	2,8	2,5	6,2
Förväntad långsiktig vakans	10%	5%-15%	5%
Aktuell vakans	24%	0	0
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	893	368	818
Diskonterings- ränta, avkastnings- krav	8,1%	5,8%-10,3%	5,5%-5,8%
Direkt- avkastningskrav för skattning av restvärde	6,0%	5,4%-9,4%	5,8%

KÄNSLIGHETSANALYS - EFFEKTER PÅ VERKLIGT VÄRDE

2022-12-31 tkr	Förändring	Kontor	Industri	Övrigt
Förväntat driftsnetto (kr/kvm)	-5%	-19 680	-17 255	-6 620
	+5%	19 680	17 255	6 620
Direktavkastningskrav	-0,25%	14 686	12 876	5 171
	+0,25%	-14 686	-12 876	-5 171

2021-12-31 tkr	Förändring	Kontor	Industri	Övrigt
Förväntat driftsnetto (kr/kvm)	-5%	-20 250	-18 495	-3 775
	+5%	20 250	18 495	3 775
Direktavkastningskrav	-0,25%	16 330	13 210	3 145
	+0,25%	-16 330	-13 210	-3 145

NOT 13: FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAG

tkr	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	143 565	137 185
Transaktioner under året	-19 111	6 380
Utgående balans 31 december	124 454	143 565
Redovisat värde	124 454	143 565

NOT 15: LIKVIDA MEDEL

KONCERNEN

tkr	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	32 653	14 814
Summa enligt balansräkningen	32 653	14 814

NOT 14: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

tkr	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda försäkringspremier	239	250
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	204	49
	443	299
Moderbolaget		
Förutbetalda försäkringspremier	1	26
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	60	66
	61	92

NOT 16: EGET KAPITAL

TYPER AV AKTIER

<i>Antal aktier</i>	2022	2021
Aktier		
Emitterade per 1 januari	101 039 984	96 039 984
Kontantemission	-	5 000 000
Emitterade per 31 december – betalda	101 039 984	101 039 984

Aktiekapitalet består av två aktieslag. Aktiens kvotvärde uppgår till 0,25 (0,25) kr. Antal utestående aktier är 8 427 178 A-aktier samt 92 612 806 B-aktier.

UTDELNING

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 1 juni 2023.

<i>tkr</i>	2022	2021
0,06 kr per stamaktie (6 062 399 kr)	6 062	6 062
Redovisad utdelning per aktie, kr	0,06	0,06

MODERBOLAGET

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden fr.o.m. 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

NOT 17: RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 22.

Beträffande villkor och återbetalningstider för leasingskulder se not 23.

KONCERNEN

<i>tkr</i>	2022	2021
Långfristiga skulder		
Banklån	64 864	292 789
	64 864	292 789
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	267 974	11 334
	267 974	11 334

VILLKOR OCH ÅTERBETALNINGSTIDER

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 452 397 tkr (458 125 tkr) i företagets mark och byggnader.

2022

tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	74 259	74 259
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,55%	2023-06-30	56 500	56 500
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	67 619	67 619
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	14 437	14 437
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2024-08-30	9 850	9 850
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	1,77% fast 3 år	2024-02-12	8 460	8 460
Banklån	SEK	1,99% fast 3 år	2024-10-25	2 740	2 740
Banklån	SEK	1,85% fast 2år	2023-01-30	12 636	12 636
Banklån	SEK	1,85% fast 2år	2023-03-30	6 221	6 221
Banklån	SEK	Stibor 3M+2,0%	2024-03-30	16 740	16 740
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	8 181	8 181
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,8%	2024-08-30	28 368	28 368
Totala räntebärande skulder				332 838	332 838

2021

tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	135 304	135 304
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	69 970	69 970
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	20 275	20 275
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	14 887	14 887
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2023-06-30	6 552	6 552
Banklån	SEK	1,77% fast 3år	2024-02-12	8 740	8 740
Banklån	SEK	1,99% fast 3år	2024-10-25	2 890	2 890
Banklån	SEK	1,85% fast 2år	2023-01-30	13 260	13 260
Banklån	SEK	1,85% fast 2år	2023-03-30	6 528	6 528
Banklån	SEK	Stibor 3M+2,0%	2023-06-30	17 280	17 280
Banklån	SEK	Stibor 3M+1,65%	2024-08-30	8 437	8 437
Totala räntebärande skulder				304 123	304 123

Enligt avtal med koncernens huvudbank förbinder koncernen sig även att
a. LTV - Loan to Value inte skall överstiga 62%.
b. räntetäckningsgraden minst skall uppgå till 3 ggr.
För definitioner se sid 55.

NOT I8: PENSIONER

KONCERNEN

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom

en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och

är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,4 Mkr (2021: 0,4 Mkr).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2021: 172 procent).

Premierna till Alecta fastställs genom antaganden om ränta, livslängd, driftskostnader och avkastningsskatt och är beräknad så att betalning av konstant premie till pensionstidpunkten räcker för hela målförmånen, som baseras på den försäkrades nuvarande pensionsmedförande lön, då ska vara intjänad.

Det saknas ett fastställt regelverk för hur underskott som kan uppkomma ska hanteras, men i första hand ska förluster täckas av Alectas kollektiva konsolideringskapital, och leder således inte till ökade kostnader genom höjda avtalade premier. Det saknas även regelverk för hur eventuella överskott eller underskott ska fördelas vid avveckling av planen eller företags utträde ur planen.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner för arbetare som helt bekostas av företagen.

Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

tkr	2022	2021
Koncernen		
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner ¹	951	889
Moderbolaget		
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner ¹	904	837

¹Här ingår 349 tkr (351 tkr) avseende ITP-plan finansierad i Alecta, se ovan.

NOT 19: ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN

tkr	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	2 898	-
Uppl skatter o soc.avg	495	708
	3 393	708

MODERBOLAGET

tkr	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	232	210
Uppl skatter o soc.avg	435	614
	667	824

NOT 20: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

tkr	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	10 988	8 037
Upplupna driftskostnader	745	662
Upplupna personalkostnader	453	407
Upplupna räntekostnader	393	155
Övriga poster	593	538
	13 172	9 799
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	269	229
Övriga poster	81	78
	350	307

NOT 21: VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE SAMT KATEGORIINDELNING

VERKLIGT VÄRDE

(a) Klassificering och verkligt värde samt nivå i värderingshierarkin

Tabellen nedan visar de redovisade värdena på koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder.

	2022-12-31			2021-12-31		
tkr	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga skulder	Total	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga skulder	Total
Hysesfordringar	196		196	293		293
Övriga fordringar	26		26	2 445		2 445
Likvida medel	32 654		32 654	14 814		14 814
	32 876	–	32 876	17 552	–	17 552
Banklån		332 838	332 838		304 123	304 123
Leverantörsskulder		3 942	3 942		10 067	10 067
Upplupna kostnader		2 184	2 184		1 762	1 762
	–	338 964	338 964	–	315 952	315 952

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, banklån, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

NOT 22: FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en väsentligt ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningsförpliktelser. APROPs verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital huvudsakligen genom banklån säkerställda med pantbrev. Det finns risk att bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för APROP oförmånliga villkor. Om APROP i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om APROP inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för APROP oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. För att säkerställa APROP behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Bolaget har även ett ramavtal gällande bankfinansieringen som löper årsvis. Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom en likviditetsreserv i form av tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Checkräkningskrediterna uppgick vid årsskiftet till 5 Mkr (5), varav 0 Mkr (0 Mkr) var utnyttjad.

Vår bedömning är att det inte föreligger någon refinansieringsrisk tack vare det ramavtal bolaget har med sin huvudbankförbindelse. Ett avtal som bl a reglerar och säkerställer förlängning av bolagets rörliga finansiering.

Företagets finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 420 miljoner kronor och förfallostruktur på låneskulden framgår av tabellen på följande sida.

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov inför kommande förvärv och större projekt och likviditetsbehov för kommande 6 månader. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

FÖRFALLOSTRUKTUR FINANSIELLA SKULDER – ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN

Koncernen

2022								
tkr	Valuta	Nom. belopp original-valuta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	332 838	419 904	13 032	10 390	262 232	134 250	-
Leverantörsskulder	SEK	3 393	3 393	3 393				
Leasingskulder	SEK	414	414	10	50	175	179	
Summa		336 645	423 711	16 435	10 440	262 407	134 429	-

2021								
tkr	Valuta	Nom. belopp original-valuta	Totalt	< 1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	SEK	304 123	338 114	333	2 500	8 349	326 932	-
Leverantörsskulder	SEK	10 067	10 067	10 067				
Leasingskulder	SEK	320	320	8	24	105	183	
Summa		314 510	429 897	10 408	2 524	8 454	327 115	-

Utöver de finansiella skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen ett tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 460 tkr odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalet kommer att omförhandlas inom tidsperioden 10 år vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

INSTÄLLDA BETALNINGAR OCH AVTALSBROTT

Hyresrisken i Soft Center har de senaste åren minskat p.g.a. att många, relativt konjunkturokänsliga, verksamheter flyttat in, många med koppling till skola- och utbildningsområdet. Det stora antalet hyresgäster, vid årsskiftet drygt 100 stycken, inom många skilda områden, samt de relativt långa ledtiderna mellan inflyttning och avflyttning, minskar också hyresrisken. Av de totala hyresintäkterna står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för ca 75%.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten (yta) uppgick vid årsskiftet till 2,2 år (2,8), för koncernen i sin helhet uppgick den återstående löptiden till 4,2 år (2,8).

Tre hyresgäster står för ca 43 % av koncernens totala intäkter och koncernen är därmed beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Av de totala hyresintäkterna står kommunal och statlig verksamhet, direkt eller indirekt, för ca 25%.

MARKNADSRISK

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker.

Koncernens målsättning är att hantera och kontrollera marknadsriskerna inom fastställda parametrar och samtidigt optimera resultatet av risktagandet inom givna ramar. Parametrarna är fastställda med syfte att marknadsriskerna på kort sikt (6-12 månader) endast ska påverka koncernens resultat och ställning marginellt. På längre sikt, kommer emellertid varaktiga förändringar i räntor få en påverkan på det konsoliderade resultatet.

APROP är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt.

RÄNTERISK

Räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna för APROP. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 2 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 6,7 Mkr respektive minska med 6,7 Mkr. Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger

negativa effekter APROPs resultat. Ränterisken påverka APROP dels genom löpande räntekostnader för lån och räntederivat.

För närvarande finns inga utestående räntederivat i koncernen. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i koncernens samlade kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringar samt uppfylla krav och förväntningar som kreditgivare och andra externa parter har på APROP. Enligt de fastställda finansiella målen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 3,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 4,9 gånger (6,3). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2022 till 2,46 procent (1,84).

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

APROP har en diversifierad kundbas med flera kategorier av hyresgäster i olika sektorer. Koncernen tillämpar förskotts fakturering avseende sina större hyresfordringar.

APROP tillämpar den förenklade metoden i IFRS 9 för beräkning av förväntade kreditförluster. Koncernens kreditförluster har historiskt varit mycket låga. Koncernens reserv för förväntade kreditförluster har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

KOMMERSIELL KREDITRISK

Befintliga hyresgäster utgörs till ca 25% av stat, kommun och region varför motpartsrisken i det befintliga beståndet är begränsat.

KREDITRISK I LIKVIDA MEDEL

Koncernen har likvida medel om 32,7 Mkr den 31 december 2022 (2021: 14,8 Mkr). För likvida medel är banker och finansiella institutioner motparter, vilka är graderade till minst A, baserad på S&Ps kreditbetyg.

Nedskrivning av likvida medel har mätts som förväntad förlust på 12-månadersbasis och reflekterar de korta löptiderna av exponeringen. Koncernen anser att likvida medel har låg kreditrisk baserat på motparternas externa kreditbetyg. Kreditrisken i likvida medel har bedömts som immateriell och därför ej redovisats.

KREDITRISK I GARANTIER

Koncernens policy är att ge finansiella garantier endast till dotterbolagens skulder. Per den 31 december 2022 har bolaget gett ut en garanti till vissa banker för krediter som är beviljade till två dotterbolag.

KAPITALHANTERING

Active Properties affärsidé är att skapa tillväxt genom att kontinuerligt utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd samt genom förvärv inom prioriterade

områden. Tillväxten skall ske med bibehållen lönsamhet och kassaflöde utan att risknivån samtidigt ökar. De långsiktiga finansiella målen innefattar att, avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria 5-årsräntan med minst 6 procentenheter, räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 3 gånger, den justerade soliditeten skall vara lägst 35 procent och belåningsgraden maximalt 60 procent.

Kapital definieras som totalt eget kapital.

KAPITAL

tkr	2022	2021
Totalt eget kapital	442 334	448 702

NETTOSKULDSÄTTNINGSGRAD

tkr	2022	2021
Finansiella skulder	336 645	314 190
Minus likvida medel och kortfristiga placeringar	-32 653	-14 814
Nettoskuld	303 992	299 376
Nettoskuldsättningsgrad (Nettoskuld/Totalt eget kapital)	69%	67%

Ökningen i nettoskuldsättningsgraden beror på att de finansiella skulderna ökat med 7% och att eget kapital minskat något.

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 6 öre per aktie till årsstämman 2022.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

NOT 23: LEASINGAVTAL

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar som utgör förvaltningsfastigheter redovisas bland koncernens övriga förvaltningsfastigheter, se not 11.

Koncernen leasar flera typer av tillgångar. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

Koncernen

tkr	Parkering	Fordon	Kontorsinventarier	Totalt
Avskrivningar under året	82	110	17	209
Utgående balans 31 december 2022	306	148	36	490
Avskrivningar under året	82	107	16	205
Utgående balans 31 december 2021	82	258	53	393

Tillkommande nyttjanderättstillgångar ("Additions to right-of-use assets") under 2022 uppgick till 306 tkr (401 tkr). I detta belopp ingår anskaffningsvärdet för under året nyanskaffade nyttjanderätter samt tillkommande belopp vid omprövning av leasingkulder på grund av ändrade betalningar till följd av att leasingperioden har förändrats.

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

Koncernen

tkr	2022	2021
Ränta på leasingkulder	-5	-10
Kostnader för korttidsleasing	-8	-6

LEASINGAVTAL

Koncernen leasar en parkering, fordon samt kontorsinventarier med leasingperioder på 3 till 4 år. I vissa fall har Koncernen en möjlighet att köpa tillgången vid leasingperiodens slut. I andra fall garanterar Koncernen den leasade tillgångens restvärde vid leasingperiodens slut. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid.

Uppskattade restvärdesgarantier omprövas vid varje balansdag för att omvärdera leasingkulden och nyttjanderättstillgången. Den 31 december 2022 uppskattar Koncernen att restvärdesgarantier uppgår till 306 tkr.

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASEGIVARE

Leasingintäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare är följande:

Koncernen

tkr	2022	2021
Operationella leasingavtal		
Leasingintäkt	62 533	56 216

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker

och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen.

tkr	2022	2021
Koncernen		
Inom ett år	63 294	58 330
Mellan 1-2 år	63 979	41 243
Mellan 2-3 år	60 321	34 352
Mellan 3-4 år	49 912	22 742
Mellan 4-5 år	24 545	20 307
Senare än fem år	82 386	53 792
Summa odiskonterade leasingavgifter	344 437	230 766

NOT 24: STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen

tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	494 805	466 005
Företagsinteckningar	17 000	17 000
Summa ställda säkerheter	511 805	483 005

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån.

Moderbolaget

tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	321 638	292 493
Aktier i dotterbolag	146 995	146 995
Summa ställda säkerheter	468 633	439 488

Säkerheterna är i huvudsak ställda för banklån i dotterbolag. Säkerheterna består av pantsatta andelar i dotterbolag. Eventualförpliktelserna avser borgen för banklån i dotterbolag.

NOT 25: DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämman förfogande står följande belopp (kr):

Balanserad vinst	93 928 467
Årets resultat	1 658 656
	95 587 123
Utdelning (101 039 984 x 0,06 kr)	-6 062 399
Balanseras i ny räkning	89 524 724

NOT 26: NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDERELATIONER

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 27.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen						
tkr	År	Lokalhyra	Inköp av varor	Övrigt (tex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
DISAB Vaccum Technology AB	2022	4 295			-	
DISAB Vaccum Technology AB	2021	2 662			-	
DISAB Tella AB	2022	937			-	
DISAB Tella AB	2021	889			-	
Skeppshults Gjuteri AB	2022	2 514			-	
Skeppshults Gjuteri AB	2021	2 458			-	
DIRO Fastigher AB	2022	2 686				
DIRO Fastigher AB	2021	2 612				

NOT 26: NÄRSTÅENDE, FORTS

Moderbolaget

tkr	År	Förs. Adm. Tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till- närstående per 31 december
Närståenderelation						
S I Fastigheter i Ronneby AB	2022	596			49	
S I Fastigheter i Ronneby AB	2021	455			95	
DISAB Fastighets AB	2022	558			45	
DISAB Fastighets AB	2021	410			43	
Rosenfors Industrifastigheter AB	2022	413			34	
Rosenfors Industrifastigheter AB	2021	310			32	
Skeppshults Industrifastigheter AB	2022	463			38	
Skeppshults Industrifastigheter AB	2021	350			36	
DJ Ronneby AB	2022	438			36	
DJ Ronneby AB	2021	330			34	
Sörbydal Fastighets AB	2022	197			16	
Sörbydal Fastighets AB	2021	150			16	
Byggfast Osby AB	2022	197			16	
Byggfast Osby AB	2021	75			16	
DIRO Fastigheter AB	2022	397			22	
DIRO Fastigheter AB	2021	200			21	
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2022	2 032			333	
Ronnebys Soft Center Fastighets AB	2021	1 500			161	
Fuligula AB	2022	155			22	
Fuligula AB	2021	-			-	

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent av inköpen och 99 procent av nettoomsättningen andra företag inom koncernen. Ingen ränta har erlagts eller erhållits från/till övriga koncernbolag.

MODERBOLAGETS ÄGARE

Två av moderbolagets huvudmän är även huvudmän i ovanstående närståendebolag på koncernnivå.

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING

Styrelse

För uppgift om ersättningar se not 3. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Active Properties som motpart.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar se not 3. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Active Properties som motpart.

NOT 27: KONCERNFÖRETAG

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Redovisat värde					
Dotterföretag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i %	2022-12-31	2021-12-31
S I Fastigheter Ronneby AB 556008-7305	Ronneby	3 600	100	107 500	107 500
DISAB Fastighets AB 556732-4974	Ronneby	1 000	100	15 600	15 600
Rosenfors Industrifastigheter AB 556287-9865	Ronneby	1 200	100	17 383	17 383
Skeppshults Industrifastigheter AB 556838-6071	Ronneby	500	100	875	875
DJ Ronneby AB 559094-5993	Ronneby	500	100	4 628	4 628
Sörbydal Fastighets AB 559112-7955	Ronneby	500	100	1 009	1 009
Byggfast Osby AB 559270-9926	Ronneby	250	100	725	725
Klippfast AB 559304-7128	Ronneby	250	100	100	100
Fuligula AB 559225-9971	Ronneby	500	100	2 727	2 727
Ambon Fastigheter AB 559075-9162	Sigtuna	-	0	0	105

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS INDIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Andel i %				
Dotterföretag/ Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	2022-12-31	2021-12-31
Ronnebys Soft Center Fastighets AB 556392-9362	Ronneby	10 000	100	100
DIRO Fastigheter AB 559277-5489	Ronneby	250	100	100

Moderbolaget

tkr	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	150 652	147 020
Inköp	-	2 857
Lämnat aktieägar-tillskott	-	775
Försäljning	-105	-
Utgående balans 31 december	150 547	150 652
Redovisat värde den 31 december	150 547	150 652

NOT 28: OBESKATTADE RESERVER

Moderbolaget

tkr	2022	2021
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2017	47	47
Avsatt vid taxering 2018	480	480
Avsatt vid taxering 2019	959	959
Avsatt vid taxering 2020	1 000	1 000
Avsatt vid taxering 2021	780	780
Avsatt vid taxering 2022	805	
Utgående balans den 31 december	4 071	3 266
Summa obeskattade reserver	4 071	3 266

NOT 29: SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

tkr	2022	2021
Koncernen		
Erhållen ränta	67	124
Erlagd ränta	16	48

FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG

Koncernen

tkr	2022	2021
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	-	4 245
Likvida medel	-	195
Summa tillgångar	-	4 440
Kortfristiga rörelseskulder	-	-1 713
Summa avsättningar och skulder	-	-1 713
Köpeskilling:	-	2 727
Utbetald köpeskilling	-	2 727
Påverkan på likvida medel	-	2 727

FÖRÄNDRING AV SKULDER INOM FINANSIERINGSVERKSAMHETEN - KONCERNEN

tkr	Banklån	Leasingskuld	Övriga räntebärande skulder	Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten
Ingående balans 2022	304 123	15 759		319 882
Kassaflöden inom finansieringsverksamheten				-
Upptagna lån	38 800			38 800
Amortering lån	-10 085			-10 085
Amortering leasingskuld		-213		-213
Andra förändringar				
Tillkommande leasingskulder		306		306
Summa andra förändringar				-
Utgående balans 2022	332 838	15 852	-	348 690

tkr	2022	2021
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	5 000 000	5 000 000
Moderbolaget		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	5 000 000	5 000 000

NOT 30: HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I dotterbolaget SIFIRAB har bolagets största hyresgäst avflyttat från huvuddelen av de av bolaget kontrakterade ytorna. Av den totala uthyrningsbara ytan i SIFIRAB, omfattande 38 700 kvm, är för närvarande 27 000 kvm uthyrt och för resterande del pågår nu arbetet med att iordningsställa lokalerna för kommande uthyrning. Bolagets bedömning är att merparten av de vakanta ytorna skall vara uthyrda innan årets slut.

NOT 31: VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Skatter

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Active Properties bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattningen som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Active Properties resultat och ställning såväl positivt som negativt. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplex. Exempel på förändringar av regler som skulle kunna vara negativa för Active Properties är höjda skattesatser, försämrade möjligheter till skattemässiga avdrag för utgiftsräntor, försämrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller inskränkningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag.

Skatteverket i Sverige har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret men i vissa fall kan taxeringar omprövas upp till fem år tillbaka i tiden. Från tid till annan har Active Properties pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsärenden. Skatteverket fattar

taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna (Förvaltningsrätt, Kammarrätt och Högsta Förvaltningsrätten).

Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta längre tid att få klarlagt den rätta tillämpningen av lagstiftningen. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare beaktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Active Properties följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Active Properties bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 %.

Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

NOT 32: UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Fastighets AB Active Properties (publ) är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Ronneby.

Adressen till huvudkontoret är Fridhemsvägen 8 i Ronneby.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

STYRELSEN



MAGNUS HANSSON
Ordförande



THOMAS BOLMGREN
Styrelseledamot



MARCUS RASMUSSEN
Styrelseledamot



SVEN-OLOF LINDERÖTH
Verkställande Direktör

DEFINITIONER

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbningsbar area vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftsnetto (inkl fastighetsadministration) justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång.

EGET KAPITAL PÅ A- OCH B-AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång i relation med antalet A- och B-aktier vid periodens utgång.

EPRA NRV - NET REINSTATEMENT VALUE

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat exklusive fastighetsavskrivningar och skatt.

HYRESVÄRDE

Kontrakterad årshyra som löper vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

LTV - LOAN TO VALUE

Bankens utestående räntebärande fordringar, varmed avses fastighets- och rörelsekrediter till koncernen i förhållande till koncernens i Banken finansierade fastigheters värde, enligt av banken åsatt marknadsvärde, där mätning sker i intervall om 12 månader per 31/12.

NETTOBELÅNINGSGRAD

Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader/intäkter i relation till finansiella kostnader/intäkter.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

STIBOR

STIBOR, eller Stockholm Interbank Offered Rate, är en daglig referensränta som beräknas som ett genomsnitt av de räntor som bankerna ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av intäkter.

SIGNATURER

Ronneby 2023-04-25

Magnus Hansson
Ordförande

Thomas Bolmgren
Styrelseledamot

Marcus Rasmusson
Styrelseledamot

Sven-Olof Linderöth
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats till
KPMG AB

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor
2023-05-05

KONTAKT

**SVEN-OLOF LINDERÖTH ,
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
TEL: +46 70 301 00 67**

**PIA LILJA
EKONOMICHEF
TEL: +46 734 36 45 61**

**INFO@ACTIVEPROPERTIES.SE
WWW.ACTIVEPROPERTIES.SE**

REVISIONSBERÄTTELSE

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Active Properties AB (publ) för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 så som 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Active Properties AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ronneby den 5 maj 2023

Niclas Bremström
Auktoriserad revisor. KPMG AB





info@activeproperties.se
www.activeproperties.se