

2022

Årsredovisning

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Finansiell information	5
Övriga upplysningar	13
Styrelsens försäkran	39
Revisionsberättelse	40
Definitioner av nyckeltal	44
Kalendarium / Kontaktuppgifter	45

Den formella årsredovisningen omfattas av sidorna 3-39.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för MaxFastigheter i Sverige AB (publ), 556937-5487, avger härmed årsredovisning avseende räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2022.

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 december 2022 med jämförelsetal 1 januari -31 december 2021. Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av kommersiella och finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för kommersiell risk, finansieringsrisk, projektrisk, ränterisk samt skatterisk. I övrigt hänvisas till avsnittet om risk i Stenhus Fastigheter AB:s årsredovisning för 2022.

Transaktioner med närstående

Koncernen har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernföretag. Transaktionerna har skett till marknads-mässiga villkor.

Aktieägare

Maxfastigheter ägs till 100 % av Stenhus Fastigheter i Norden AB, vilket är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Resultatutveckling mm

Under perioden januari till december 2022 har intäkterna ökat med ca 13% till 254,3 mkr (225,0), jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen hänför sig främst till färdigställan-

de av projektfastigheter samt förvärv av nya fastigheter. Driftöverskottet för perioden uppgick till 194,8 mkr (174,3) vilket är en uppgång med ca 12% jämfört med motsvarande period förra året. Finansnettot ökade till -83,6 mkr (-64,3) främst till följd av ökande lån och högre ränta i koncernen.

MaxFastigheter finansierar sin verksamhet med säkerställda fastighetslån samt noterade obligationslån uppgående till sammanlagt 2 150,0 mkr (1 845,3). Värdet på MaxFastigheters fastighetsbestånd uppgick vid periodens utgång till 3 338,6 mkr (3 334,1).

Framtida utveckling och hållbarhet

Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling. I övrigt hänvisas till Stenhus Fastigheters årsredovisning för 2022 gällande vidare framtidsutsikter och hållbarhetsarbete.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

Koncernen i korthet

	2022-12-31 jan-dec	2021-12-31 jan-dec
Intäkter, tkr	254 321	224 973
Förvaltningsresultat, tkr	96 060	80 051
Eget kapital, tkr	1 213 543	1 181 556
Balansomslutning, tkr	3 905 086	3 637 164
Belåningsgrad, %	63,3	49,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2
Soliditet, %	31,1	32,4

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	505 496
Balanserat resultat	-85 803
Årets resultat	-45 501
Disponibla vinstmedel	374 192
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	374 192
Summa	374 192

Bolagsstyrning

Lagstiftning och bolagsstyrning

MaxFastigheter i Sverige AB är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Bolaget uppfyller alla tillämpliga lagar och regler för bolagsstyrning i Sverige och tillämpar därtill de regler och rekommendationer som följer av listningen av Bolagets obligationer på Nasdaq Stockholm. Bolaget har ej krav att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning. Bolagsordningen anger bland annat var styrelsen har sitt säte, verksamhetsinriktning, gränser avseende aktiekapital och antal aktier och förutsättningar för att få delta vid bolagsstämma. Den nu registrerade bolagsordningen antogs vid extrastämma den 7 februari 2017.

Kallelser, protokoll och pressreleaser från bolagsstämmor samt bolagsordning med mera finns tillgängliga på Bolagets webbsida, www.maxfastigheter.se.

Aktieägare

Maxfastigheter ägs till 100 % av Stenhus Fastigheter i Norden AB, vilket är noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Valberedning

Efter det offentliga uppköpserbjudandet finns ingen utsedd valberedning. Styrelse tillsätts av huvudägaren Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ).

Årsstämma

Årsstämman är Bolagets högsta beslutsfattande organ och ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets årsstämma 2023 planeras att hållas den 29 maj 2023. Bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2022 offentliggjordes den 23 februari 2023.

Styrelse och ledning

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig instruktion (så kallad "vd-instruktion"). Styrelsen utvärderar löpande verkställande direktörens arbete. Elias Georgiadis är utsedd till vd i Bolaget sedan 2022.

Styrelseutskott

Under 2022 finns inga aktiva utskott i Bolaget.

Styrelsens arbete under 2022

Stenhus styrelse har under 2022 haft 6 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Styrelsens arvode framgår av not 7 Personal och Styrelse.

Policydokument

För Bolagets policydokument hänvisas till Stenhus Fastigheter i Norden AB.

Revisor

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor utses av årsstämman. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Mikael Ikonen är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor sedan 2021. Adress: Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 Stockholm.

Närvaro av totalt antal möten

Styrelseledamot	Befattning	Styrelsemöten/ varav närvarande	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och Bolagsledningen	Oberoende till större ägarna
Tomas Georgiadis	Styrelseordförande	6/6	20210906-	Nej	Nej
Elias Georgiadis	Styrelseledamot	6/6	20210906-	Nej	Nej
Mikael Nicander	Styrelseledamot	6/6	20210906-	Nej	Nej

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr		2022 jan- dec	2021 jan- dec
Hyresintäkter	Not 4	222 034	191 630
Serviceintäkter	Not 4	32 287	33 343
Summa intäkter		254 321	224 973
Fastighetskostnader	Not 5	-59 503	-50 710
Driftöverskott		194 818	174 263
Central administration	Not 6, 7	-15 112	-29 899
Ränteintäkter	Not 8	1 697	6
Räntekostnader	Not 8	-85 343	-64 319
Förvaltningsresultat		96 060	80 051
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 9	-62 404	237 910
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	Not 12	25 797	6 440
Resultat före skatt		59 453	324 401
Aktuell skatt	Not 19	-12 229	-5 534
Uppskjuten skatt	Not 19	-15 237	-69 367
Årets resultat		31 987	249 500
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		31 987	249 500

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 9	3 338 580	3 334 148
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	Not 10	40 516	40 516
Övriga materiella anläggningstillgångar	Not 11	–	519
Derivat	Not 12	30 139	4 342
Uppskjuten skattefordran	Not 19	–	3 366
Summa anläggningstillgångar		3 409 235	3 382 891
Skattefordringar	Not 19	–	9 905
Kundfordringar	Not 14	4 880	4 080
Fordringar hos koncernföretag	Not 15	386 078	–
Övriga fordringar	Not 16	32 674	40 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	34 800	9 735
Likvida medel		37 419	190 330
Summa omsättningstillgångar		495 851	254 273
Totala tillgångar		3 905 086	3 637 164
Eget kapital och Skulder			
Aktiekapital		54 110	54 110
Övrigt tillskjutet kapital		505 496	505 496
Hybridobligationer		–	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		653 936	621 950
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 213 543	1 181 556
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		1 213 543	1 181 556
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	Not 18	1 688 706	1 293 524
Långfristig leasingskuld	Not 10	40 516	40 516
Långfristiga derivatinstrument	Not 12	–	–
Uppskjutna skatteskulder	Not 19	167 836	155 965
Summa långfristiga skulder		1 897 058	1 490 005
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 18	461 245	550 526
Leverantörsskulder		7 910	13 925
Skulder till koncernföretag		244 965	334 125
Skatteskulder	Not 19	18 134	20 800
Övriga skulder		11 916	10 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	50 315	35 841
Summa kortfristiga skulder		794 485	956 603
Summa skulder		2 691 543	2 455 608
Summa eget kapital och skulder		3 905 086	3 637 164

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	194 818	174 264
Central administration	-15 112	-29 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-18	–
Betald ränta	-74 929	-53 758
Erhållen ränta	64	6
Betald skatt	-4 990	-6 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 833	83 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-410 599	5 725
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar	-77 041	333 164
Kassaflöde från löpande verksamheten	-387 807	422 761
Investeringsverksamheten		
Avyttring av fastigheter	–	19 941
Förvärv av fastigheter	–	-35 341
Investeringar i befintliga fastigheter	-66 836	-219 501
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	537	–
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	–	-309
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 299	-235 210
Finansieringsverksamheten		
Hybridobligation	–	-227 263
Betald ränta hybridobligation	–	-11 167
Upptagna lån	1 144 974	883 816
Amortering av låneskulder	-843 779	-702 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	301 195	-57 368
Årets kassaflöde	-152 911	130 183
Likvida medel vid årets början	190 330	60 147
Likvida medel vid årets slut	37 419	190 330

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2021	54 110	505 496	227 263	383 616	1 170 485
Hybridobligation			-227 263		-227 263
Räntekostnader Hybridobligation				-11 166	-11 166
Årets totalresultat				249 500	249 500
Eget kapital 31 december 2021	54 110	505 496	–	621 949	1 181 556

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2022	54 110	505 496	–	621 949	1 181 556
Hybridobligation					
Räntekostnader Hybridobligation					
Årets totalresultat				31 987	31 987
Eget kapital 31 december 2022	54 110	505 496	–	653 936	1 213 543

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr		2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	Not 4	34 886	63 211
Summa intäkter		34 886	63 211
Fastighetskostnader	Not 5	-56	-3 076
Centrala administrationskostnader	Not 6, 7	-12 231	-24 884
Rörelseresultat		22 599	35 251
Ränteintäkter	Not 8	7 186	10 878
Räntekostnader	Not 8	-42 504	-43 637
Resultat från andelar i koncernföretag		-30 200	–
Resultat efter finansiella poster		-42 919	2 492
Bokslutsdispositioner		800	-12 793
Resultat före skatt		-42 119	-10 301
Skatt	Not 19	-3 382	-3 089
Årets resultat		-45 501	-13 390

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	Not 11	–	519
Andelar i koncernföretag	Not 13	690 425	1 251 706
Summa anläggningstillgångar		690 425	1 252 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	Not 15	821 847	355 177
Övriga fordringar	Not 16	4	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	7	734
Summa omsättningstillgångar		821 858	355 911
Kassa och bank		3 782	120 923
Summa tillgångar		1 516 065	1 729 059
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		54 110	54 110
Summa bundet eget kapital		54 110	54 110
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		505 496	505 496
Hybridobligation		–	–
Balanserat resultat		-85 803	-72 413
Årets resultat		-45 501	-13 390
Summa fritt kapital		374 192	419 693
Summa eget kapital		428 302	473 803
Obeskattade reserver		5 007	5 007
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	Not 18	297 083	492 185
Summa långfristiga skulder		297 083	492 185
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 18	199 808	–
Leverantörsskulder		25	221
Skulder till koncernföretag		573 414	745 381
Skatteskulder	Not 19	6 131	2 592
Övriga kortfristiga skulder		3 131	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 164	7 470
Summa kortfristiga skulder		785 673	758 064
Summa skulder		1 082 756	1 250 249
Summa eget kapital och skulder		1 516 065	1 729 059

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Belopp i tkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 599	35 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 23 -18	63
Betald ränta	-31 620	-39 476
Erhållen ränta	7 186	10 878
Betald skatt	157	-354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 696	6 362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar exkl omklassificeringar och kundförlust mm	-463 897	47 903
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder exkl skatteskulder och omklassificeringar	-183 166	593 451
Kassaflöde från löpande verksamheten	-648 759	647 716
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag	-75	-383 932
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar	-	-372
Försäljning av aktier och andelar	531 156	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	537	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	531 618	-384 304
Finansieringsverksamheten		
Hybridobligation	-	-227 263
Betald ränta hybridobligation	-	-11 167
Upptagna lån	-	293 435
Amortering av låneskulder	-	-192 263
Erhållna koncernbidrag	-	-7 786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-145 043
Årets kassaflöde	-117 141	118 369
Likvida medel vid årets början	120 923	2 554
Likvida medel vid årets slut	3 782	120 923

Moderbolagets förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2021	54 110	505 496	227 263	-61 245	725 623
Hybridobligation	–	–	-227 263	–	-227 263
Räntekostnader Hybridobligation	–	–	–	-11 166	-11 166
Årets totalresultat	–	–	–	-13 390	-13 390
Eget kapital 31 december 2021	54 110	505 496	–	-85 803	473 803

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Balans- erade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2022	54 110	505 496	–	-85 803	473 803
Hybridobligation	–	–	–	–	–
Räntekostnader Hybridobligation	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	–	-45 501	-45 501
Eget kapital 31 december 2022	54 110	505 496	–	-131 304	428 302

Övriga upplysningar

Not 1 Företagsinformation

MaxFastigheter i Sverige AB, org nr 556937-5487 och dess dotterföretag (sammanslaget "MaxFastigheter" eller "Koncernen") äger och förvaltar fastigheter företrädesvis inom handel samt i region Mellansverige.

MaxFastigheter i Sverige AB är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Stockholm, Sverige. MaxFastigheter i Sverige AB ägs till 100% av Stenhus Fastigheter i Norden AB, org nr

559269-9507, säte Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen för publicering den 28 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 29 maj 2023 för fastställande.

Bolagets och koncernens verksamhet framgår av förvaltningsberättelsen.

Not 2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Årsredovisningen för moderföretaget Maxfastigheter i Sverige AB har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Skillnader mellan moderbolagets och koncernens tillämpade redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft eller godkänts av EU och som inte har tillämpats i förtid av koncernen:

Koncernen har bedömt att ingen av dessa nya och ändrade redovisningsregler har fått någon väsentlig effekt på Bolagets finansiella rapporter.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

Värdering av tillgångar och skulder sker utifrån historiska anskaffningsvärden. Följande tillgångar och skulder värderas på annat sätt:

- Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.
- Derivat och finansiella placeringar värderas till verkligt värde.
- Tomträtter värderas till verkligt värde.
- Värdering av uppskjutna skattefordringar och skulder baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av aktuell skattesats.

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har tillämpats konsekvent för perioden som presenteras i koncernens och moderbolagets finansiella rapporter.

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka bolaget innehar mer än 50 procent av aktiernas röstvärde eller på annat sätt får kontroll över.

Avyttrade företag ingår i koncernens redovisning till och med tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill

Bolagsförvärv kan antingen klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning måste göras för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets egentliga förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid bolagsförvärv görs först ett så kallat koncentrationstest, vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Fallerar detta görs en bedömning

av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Samtliga förvärv som gjorts har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de temporära skillnader som finns vid förvärvstidpunkten, vanligen relaterat till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. I perioden har bolaget värderat 100 procent av fastighetsbeståndets totala värde externt. Värderingsmodellen som används, är avkast-

ningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från ut-fallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljnings-omkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkning-en. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäkter. Tillkommande utgifter som är värdehöjande akti-veras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Repa-rationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Avyttring av fastighet redovisas då kontrollen av fastigheten övergår till köparen, vilket ofta sker på tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträ-destidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktions tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständighet-er som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetka-pitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balans-räkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder och skulder till koncernbolag. Redovisningen beror på hur de finansiella in-strumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundford-ringar tas upp i balansräkningen när faktura

har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräk-ningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkning-en (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vin-ster och förluster från borttagande ur balans-räkningen samt modifiering redovisas i resulta-tet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget behov av nedskrivning avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificering av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av till-gången och karaktären på tillgångens avtalsen-liga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåser enligt affärsmo-dellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskost-

nader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via övrigt totalresultat. Koncernen innehar inte heller några finansiella tillgångar som utgör skuldinstrument klassificerade till verkligt värde via resultatet.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel klassificeras som en finansiell tillgång redovisad till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen innehar inga derivatinstrument och tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Tilläggsköpeskilling relaterad till tillgångsförvärv klassificeras och redovisas som en finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultatet/upplupet anskaffningsvärde. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta på betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntas förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetka-

pitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Härutöver omfattar nedskrivningen även avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar (inklusive hyresfordringar) samt avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras

på olika metoder. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

Värdeförändringar

För förvaltningsfastigheter som fanns såväl vid ingången av som vid utgången av året utgörs värdeförändringen av skillnaden i värde mellan dessa tillfällen. För förvaltningsfastigheter som realiserar under året utgör värdeförändringen av skillnad mellan erhållen likvid och värdet vid senaste värderingstillfället.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betalad semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Inom koncernen förekommer enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas med kostnaderna i den takt förmånen intjänas.

Avsättningar

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

Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse föreligger om det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser samt när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Upplysning lämnas såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Nyttjanderätter

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter.

Koncernen som leasetagare – Tomträtter

Koncernen innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS

40. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

Tillämpning av praktiska undantag

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Koncernen tillämpar även undantaget att inte skilja ut ickeleasing- komponenter från leasingkomponenter i leasingavtal. Således redovisas leasing- komponenter och tillhörande ickeleasing- komponenter som en enda leasingkomponent.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen då skatten är hänförlig till poster som redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat. Inkomstskatter redovisas direkt mot eget kapital då skatten är hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt utgörs av skatt baserad på taxerad inkomst avseende aktuellt år samt eventuella korrigeringar avseende tidigare år.

Uppskjuten skatt beräknas på skillnaderna (temporära skillnader) mellan å ena sidan tillgångars och skulders skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisande värden. Den uppskjutna skatten beräknas med tillämpning av gällande och aviserade skattesatser och lagar per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden

regleras. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas endast när det är troligt att den avdragsgilla temporära skillnaden kommer att kunna utnyttjas och leda till en minskad framtida skattebetalning.

Kassaflödesanalysen

Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten. I kassaflödesanalysen redovisas kortfristiga placeringar som likvida medel då placeringarna har kort löptid och endast är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget upprättar sina finansiella rapporter enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent för den period som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter från aktier i dotterföretag

Utdelning eller anteciperad utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skattekuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är 5 år för maskiner och inventarier.

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderfö-

retagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

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

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper. Förväntade kreditförluster för likvida medel har inte redovisats, då beloppet bedömts vara oväsentligt.

Leasing

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta

innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingkulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att 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.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande perioder. 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. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller de resurser "input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar koncernen det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan

hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänförs till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet ska klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Samtliga av koncernens förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvaren avser fastigheter i form av förvaltningsfastigheter (som förvärvas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring). Externvärderingarna har utförts av Newsec Advise AB.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Vid tillämpningen av värderingsprinciperna görs antaganden och uppskattningar över faktorer som är osäkra vid tiden då beräkningarna görs. Ändringar i antaganden kan komma att ha betydande effekt på de finansiella rapporterna i de perioder då antagandena ändras. I ovanstående stycke beskrivs värderingsprinciper som erfordrar antaganden och uppskattningar.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernen tillämpar sina metoder på ett konsekvent sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde kräver alltid en betydande grad av bedömningar. Baserat på de kontroller som tillämpas anser Bolaget att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen och förändringar i verkligt värde som redovisas i resultaträkningen är väl genomarbetade och avvägda och återspeglar de underliggande ekonomiska värdena.

Koncernen har en låg andel osäkra hyres- och kundfordringar och bedömer att det inte föreligger någon väsentlig risk då kreditförlusterna är mycket små.

Not 3 Närståendetransaktioner

Koncernen

Koncernen har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernföretag. Transaktionerna har skett till marknadsmissiga villkor.

Ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning framgår av not 7 Personal och Styrelse.

Not 4 Intäkter¹

Intäkternas fördelning	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
tkr				
Hysesintäkter	222 034	191 630	–	–
Förvaltningsarvoden	–	–	34 886	63 211
Driftintäkter	24 240	27 019	–	–
Övriga intäkter	8 047	6 324	–	–
Total	254 321	224 973	34 886	63 211

¹ Av årets intäkter för moderbolaget är 100 procent av intäkterna från koncernbolag och årets inköp av moderbolaget är 57 procent från koncernbolag.

Kontraktförfallostruktur i fastighetsinnehavet i koncernen¹

Löptid	tkr	%
2023	19 824	7,6
2024	39 203	14,9
2025	30 125	11,5
2026	39 444	15,0
>2027	133 891	51,0
Totalt	262 487	100,0

¹ Inkluderar endast kontrakt med er årlig hyra som överstiger 200 tsek. Kontraktsvärden har ej tagit hänsyn till förändringar i KPI, taxeringsvärde och ändrade hyresrabatter.

Not 5 Fastighetskostnader

Intäkternas fördelning	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
tkr				
Driftskostnader	31 128	26 931	–	–
Underhåll	4 979	5 161	–	–
Fastighetsskatt	11 410	11 936	–	–
Övriga fastighetskostnader	11 986	6 682	56	3 076
Totalt	59 503	50 710	56	3 076

Not 6 Ersättning till revisor

Intäkternas fördelning	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
tkr				
Revisionsuppdrag	1 162	2 593	220	1 606
Revision utöver revisionsuppdraget	455	68	455	68
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–
Totalt	1 617	2 661	675	1 674

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser kostnader för kvalitetsgranskningar, t ex översiktlig granskning av delårsrapporter, prospektgranskningar. Övriga tjänster avser

sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, Revisorsverksamhet utöver revisionsuppdraget samt skatterådgivning. Av koncernens totala ersättning för året om 1 617 (2 661) tkr avser 1 617 (2 084) tkr ersättning till Ernst & Young och - (577) tkr avser ersättning till PwC.

Not 7 Personal och Styrelse

	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
Medeltalet anställda	5	9	5	9
Varav kvinnor	2	3	2	3
Antal i ledningsgruppen 31/12	–	–	–	–
Varav kvinnor	–	–	–	–
Styrelsen 31/12	3	3	3	3
Varav kvinnor	–	–	–	–
Löner, arvoden och förmåner¹	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
tkr				
Styrelseordföranden	–	157	–	157
Övriga styrelseledamöter	–	477	–	477
Verkställande direktör	1 305	2 040	1 305	2 040
Övriga ledande befattningshavare	1 657	3 629	1 657	3 629
Övriga anställda	1 236	3 555	1 236	3 555
Summa	4 198	9 858	4 198	9 858
Avtalsenliga pensionskostnader	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
tkr				
Styrelseordföranden	–	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	–	–	–	–
Verkställande direktör	117	436	117	436
Övriga ledande befattningshavare	137	945	137	945
Övriga anställda	302	491	302	491
Summa	556	1 872	556	1 872
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
tkr				
Styrelseordföranden	–	49	–	49
Övriga styrelseledamöter	–	150	–	150
Verkställande direktör	438	746	438	746
Övriga ledande befattningshavare	549	1 370	549	1 370
Övriga anställda	484	1 317	484	1 317
Summa	1 471	3 632	1 471	3 632
Totalt	6 225	15 362	6 225	15 362
Ersättning till styrelsen²	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
tkr				
Tomas Georgiadis	–	–	–	–
Elias Georgiadis	–	–	–	–
Mikael Nicander	–	–	–	–
Carl Petre	–	123	–	123
Eva Eriksson	–	98	–	98
Anna Qviberg Engebretsen	–	133	–	133
Sven Engwall	–	123	–	123
Nils Sköld	–	157	–	157
Totalt	–	634	–	634

¹ I samband med att tidigare VD och vVD avslutade sina anställningar under 2021 utgick ett avgångsvederlag om 870 tsek vardera.

² Ingen ersättning utgår till styrelsen.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader och likande poster

Finansnetto, tkr	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Ränteintäkter	10	6	–	1 050
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	7 186	9 828
Summa ränteintäkter	10	6	7 186	10 059
Räntekostnader	-160	–	-10	–
Räntekostnader på räntebärande skulder	-65 768	-59 301	-32 121	-40 500
Räntekostnader koncernföretag	-6 917	-3 137	-6 917	-3 137
Summa räntekostnader	-72 845	-62 438	-39 048	-43 637
Räntekostnader enligt IFRS 16	-1 837	-637	–	–
Övriga finansiella kostnader	-10 042	–	-3 456	–
Summa övriga finansiella kostnader	-11 879	-637	-3 456	–
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-84 714	-63 069	-35 318	-32 759
	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>				
Ränteintäkter swappar	1 687	–	–	–
Räntekostnader swappar	-619	-1 244	–	–
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	1 068	-1 244	–	–
Summa finansnetto	-83 646	-64 313	-35 318	-32 759

Värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnetto utan på egen rad i resultaträkningen

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering

Bolaget marknadsvärderar 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser.

Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell nedan samt i enlighet med de principer som beskrivs i not 2 (Förvaltningsfastigheter).

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med fair value option IAS 40 och värdering sker i enlighet med nivå 3 i IFRS 13. Andra utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Per den 31 december har 100 procent av fastigheterna värderats av Newsec Advise AB.

Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 31 december. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -62,4 (237,9) miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 3 338,6 (3 334,1) miljoner kronor. Total uthyrningsbar area uppgick till 228 642 kvm och antal kontakt överstigande 10 tkr per år uppgick till 263 stycken.

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2022 till 1 914 (1 930) miljoner kronor.

Åtaganden per balansdag

Per 31 december 2022 fanns förpliktelser gällande projekt om 33,5 miljoner kronor.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec
mkr		
Verkligt värde vid ingången av året	3 334,1	2 861,3
Förvärv	–	35,3
Försäljning	–	-19,9
Värdeförändring	-62,4	237,9
Investering	66,9	219,5
Verkligt värde vid utgången av året	3 338,6	3 334,1
Taxeringsvärde	1 138	1 055
varav fastigheter	894	793
varav mark	244	263
Skattemässigt restvärde	1 914	1 930

Värderingsmetodik

Nuvärdesberäkning

Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärde. För merparten av värderingarna används tioåriga kassaflödeskalkyler. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer med beaktande av avtalade framtida förändringar av hyror, avtalslängd och långsiktig marknadsvakans. Fastighetskostnaderna baseras på respektive fastighets bedömda kostnader.

Direktavkastningskrav

Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångslag och finansieringsmöjligheter.

Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektiviteten, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.

Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärdesberäkning

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsparametrar	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	5,75	9,97	8,45
Direktavkastningskravet, %	4,69	7,60	6,15
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	117	5 813	1 088
Långsiktig vakans, %	3,0	12,0	5,25
Drift och underhåll, kr/kvm	50	312	130

Känslighetsanalys	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-126,9	133,9
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-127,6	150,8
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	150,5	-150,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-43,2	43,2
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-48,7	48,7

Not 10 Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder

Nyttjanderättstillgångar per 31 december 2022 tkr	Tomträtt	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	40 516	40 516	40 516
Tillkommande avtal	–	–	–
Förvärvade avskrivningar	–	–	–
Årets avskrivningar	–	–	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–
Avslutade avtal	–	–	–
Omvärdering	–	–	–
Utgående balans per 31 dec 2022	40 516	40 516	40 516

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 1 837 tkr varv 1 837 tkr avser tomträttsavgäld. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingkulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Nyttjanderättstillgångar per 31 december 2021 tkr	Tomträtt	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	32 841	32 841	32 841
Tillkommande avtal	2 291	2 291	2 291
Förvärvade avskrivningar	–	–	–
Årets avskrivningar	–	–	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–
Avslutade avtal	–	–	–
Omvärdering	5 384	5 384	5 384
Utgående balans per 31 dec 2021	40 516	40 516	40 516

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 637 tkr varv 637 tkr avser tomträttsavgäld. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingkulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Förfallostruktur Leasingkulder

	Tomträttsavgälder ¹
Inom ett år	1 977
Mellan två och fem år	7 908
Senare än 5 år	4 132
Totalt	14 017

¹ Beräknat fram till kommande omförhandlingspunkt

Not 11 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 118	746	1 118	746
Årets inköp	–	372	–	372
Avyttringar/ utrangeringar	-1 118	–	-1 118	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	–	1 118	–	1 118
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-599	-536	-599	-536
Avyttringar/ utrangeringar	581	–	581	–
Årets avskrivningar	18	-63	18	-63
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	–	-599	–	-599
Redovisat värde	–	519	–	519

Not 12 Derivat

tkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ingående balans	4 342	-2 099	–	–
Förvärv	–	–	–	–
Avyttringar	–	–	–	–
Värdeförändring via resultaträkningen ¹	25 797	6 441	–	–
Utgående balans per 31 dec	30 139	4 342	–	–

¹ Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Not 13 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget Maxfastigheter i Sverige AB:s direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår enligt nedan.

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	1 251 706	867 774
Förvärv	–	–	75	50
Aktieägartillskott	–	–	–	383 882
Försäljningar	–	–	-531 156	–
Nedskrivningar	–	–	-30 200	–
Bokfört värde vid årets slut	–	–	690 425	1 251 706

Bolagsförteckning, per 2022-12-31

Direkt ägda dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %	Bokfört värde 2022-12-31 tkr	Redovisat EK 2022-12-31 tkr	Redovisat resultat 2022 tkr
Stenhus Borlänge							
Märjan 2 AB	559046-1157	Stockholm	500	100	23 596	11 880	497
Stenhus Karlstad							
Blandaren 1 AB	559283-9244	Stockholm	250	100	12 425	13 483	448
Stenhus Norrköping							
Blyet 6 AB	559008-5394	Stockholm	500	100	22 900	24 485	274
Stenhus Hedemora							
Norsen 1 AB	559070-9456	Stockholm	500	100	16 720	9 417	764
Stenhus Arvika							
Blästern 2-							
Sargen 3- Silon 3 AB	559079-1553	Stockholm	500	100	36 100	10 419	521
Stenhus Gävle							
Hemlingby 49:28 AB	559120-3509	Stockholm	500	100	24 100	19 329	1 212
Stenhus Örebro							
Expeditören 13 & 17 AB	559080-1535	Stockholm	500	100	25 329	12 138	1 010
Stenhus Fagersta							
Tele 1 AB	556937-5453	Stockholm	500	100	1 350	6 291	3
Stenhus Katrineholm							
Barken 25 AB	556931-4817	Stockholm	500	100	11 450	13 838	459
Stenhus Karlstad							
Fanfaren 2 AB	559234-3262	Stockholm	500	100	66 450	80 794	7 282
Stenhus Kjula							
Blacksta 1:14 AB	559159-3180	Stockholm	500	100	16 800	14 795	948
Stenhus Filipstad							
Västerängen 23 AB	559182-5707	Stockholm	50 000	100	1 890	230	21
Stenhus Bro							
Klöv o Lilla Ullevi 1:12 AB	556968-3427	Stockholm	1 000	100	182 716	56 417	3 426
Stenhus Karlstad							
Släggan 1-4 AB	556357-3277	Stockholm	1 000	100	105 344	31 962	1 552
Stenhus Skövde							
Traktorn 1:1 AB	559196-5487	Stockholm	500	100	23 262	16 426	927
Stenhus Västerås							
Köpmanen 7 & 15 AB	556613-7625	Stockholm	1 000	100	120	62 936	-708
Stenhus Karlstad							
Fanfaren 4 AB	556930-7654	Stockholm	500	100	14 850	15 071	0
Stenhus Västerås							
Köpmanen 12 AB	556694-6181	Stockholm	1 000	100	74 248	31 581	8 046
Stenhus Fagersta							
Läkaren 9 AB	559068-9153	Stockholm	500	100	30 676	7 017	1
Stenhus Miljöhuset							
Stockholm AB	559379-2921	Stockholm	25 000	100	25	3 456	3 431
MaxFastigheter 2 AB	559350-1868	Stockholm	500	100	75	62	-13

Bolagsförteckning, per 2022-12-31 (fortsättning)

	Organisations- nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Indirekt ägda dotterbolag				
Stenhus Torshälla 5:44 AB	556998-3843	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB	556960-4761	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB	556953-2442	Stockholm	500	100
Stenhus Sandviken Tuna 3:3 AB	559120-3632	Stockholm	500	100
Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 AB	556947-9529	Stockholm	500	100
Stenhus Norrköping Föreläsa 4 AB	556979-3440	Stockholm	500	100
Stenhus Torshälla Torlunda 1:276 AB	556634-9832	Stockholm	1 000	100
Stenhus Grums Karlberg 2:281 AB	556861-1056	Stockholm	2 000	100
Stenhus Ludvika by 2:22 AB	559120-3558	Stockholm	500	100
Stenhus Eskilstuna Skiftinge 1:5&6 AB	559174-2852	Stockholm	500	100
Stenhus Torsby Vasserud 3:10 AB	559182-5632	Stockholm	500	100
Stenhus Eskilstuna Valhalla 2:37 AB	559048-2559	Stockholm	500	100
Stenhus Fagersta Dagny 4 AB	559064-1873	Stockholm	500	100
Stenhus Finspång Hårstorp 1:100 AB	559059-6994	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren AB	556930-7696	Stockholm	500	100
Stenhus Hagfors Ginnemo 1:180 & Neken 7 AB	559182-5715	Stockholm	500	100
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:7 AB	559074-4842	Stockholm	500	100
Stenhus Norrtälje Storsten 1 AB	556823-4966	Stockholm	500	100
Stenhus Eskilstuna Slagsta 1:27 AB	556798-6251	Stockholm	93 000	100
Stenhus Torshälla Ormvråken 2 AB	556976-6123	Stockholm	500	100
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:5 AB	559063-3110	Stockholm	500	100
Stenhus Köping Reparätören 4 AB	559120-3566	Stockholm	500	100
Stenhus Sunne Brårud 1:120 & Skäggeberg 15:72 AB	559182-5681	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Fanfaren 5 AB	556931-4809	Stockholm	500	100
Stenhus Karlstad Lerum 1:20 AB	559182-5699	Stockholm	500	100
Stenhus Säffle 6:50 AB	556844-3864	Stockholm	50 000	100
Stenhus Linköping Prisuppgiften 2 AB	559174-7281	Stockholm	500	100
Stenhus Laxå Laxåskogen 2:56 AB	556921-4264	Stockholm	1 000	100
Stenhus Malung Mobyarna 5:9 AB	559181-0899	Stockholm	500	100
Stenhus Uppsala Berthåga 64:1 AB	556948-1400	Stockholm	1 000	100
Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB	556937-2344	Stockholm	1 000	100
Randviken Buyco 22010 AB	559374-3445	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22011 AB	559374-3452	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22012 AB	559374-3460	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22013 AB	559374-3478	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22014 AB	559374-3486	Stockholm	25 000	100
Randviken Buyco 22015 AB	559374-3494	Stockholm	25 000	100

Not 14 Kundfordringar

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Fordringar på kunder och hyresgäster	8 611	6 616	–	–
Avsättning för osäkra fordringar	-3 731	-2 536	–	–
Totalt	4 880	4 080	–	–
Åldersfördelade kundfordringar	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
tkr				
Ej förfallet	886	3 838	–	–
Förfallna <30 dagar	1 743	–	–	–
Förfallna >31 dagar	5 982	2 778	–	–
Totalt	8 611	6 616	–	–

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	–	–	–	–
Tillkommande fordringar	–	–	–	–
Totalt	–	–	–	–
Kortfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	–	–	355 177	402 103
Tillkommande fordringar	386 078	–	466 670	–
Reglerade fordringar	–	–	–	-46 926
Totalt	386 078	–	821 847	355 177

Not 16 Kortfristiga fordringar och övriga fordringar

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Momsfordran	23 067	23 257	–	–
Investeringslån	6 626	14 436	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	2 981	2 530	4	–
Totalt	32 674	40 223	4	–

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Upplupna intäkter	24 133	–	–	–
Förutbetalda försäkring	–	107	–	107
Förmedlingsavgift	3 972	5 415	–	–
Tomträttsavgäld	20	346	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	6 675	3 867	7	627
Totalt	34 800	9 735	7	734

Not 18 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31	
Långfristiga räntebärande skulder					
<i>Banklån</i>					
Mellan ett och fem år	1 371 249	728 515	–	–	
Senare än fem år	70 022	72 824	–	–	
<i>Obligationslån</i>					
Mellan ett och fem år	297 083	492 185	297 083	492 185	
Senare än fem år	–	–	–	–	
Kortfristig del av långfristiga räntebärande skulder	-49 648	–	–	–	
Totalt långfristiga räntebärande skulder	1 688 706	1 293 524	297 083	492 185	
Kortfristiga räntebärande skulder					
Kortfristiga banklån	261 437	550 526	–	–	
Kortfristiga obligationslån	199 808	–	199 808	–	
Totalt räntebärande kortfristiga skulder	461 245	550 526	199 808	–	
Totalt räntebärande skulder	2 149 951	1 844 050	496 891	492 185	
		Kassaflöden		Ej Kassaflöden	
				Periodiserade obligations- kostnader	
tkr	2021-12-31	Upptagna lån	Amortering		2022-12-31
Banklån	1 351 865	1 144 974	-843 779	–	1 653 060
Obligationslån	492 185	–	–	4 706	496 891
Totalt	1 844 050	1 144 974	-843 779	4 706	2 149 951

Kapitalförfallostruktur inklusive räntebetalningar¹

Period år	Skuld mkr	Räntekostnad inkl swappar mkr	Summa mkr
< 1 år	411	89	500
1–2 år	653	63	715
2–3 år	799	38	838
3–4 år	163	7	171
4–5 år	54	5	59
> 5 år	70	77	147
Summa	2 150	279	2 429

¹ Exklusive löpande amorteringar

Ränterisk

Ränterisk är risken för förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler. Förändringar i räntenivåer kan få stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Räntekostnader är en stor kostnadspost för Bolaget och som en del i hanteringen av ränterisken arbetar bolaget med fast ränta eller med räntederivat på olika löptider. Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång uppgår till 1,18 år.

Känslighetsanalys – ränterisk

En momentan förändring med +/- 1 procentenhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknat på balansdagen innebär en förändring av räntekostnader för befintliga lån om +/- ca 12 mkr. En ränteförändring på +/- 1 procentenhet skulle påverka swapparna per balansdagen och innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med +/- ca 10 mkr.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Bolaget gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid lånefall och andra större betalningsåtaganden. Per balansdagen disponerade bolaget en likviditetsbuffert i form av en kassa om 37 mkr.

Kovenanter, väsentliga gränsvåer i låneavtal

I de fall kovenanter föreligger inom ramen för lånevillkoren ligger spannet för räntetäckningsgrad mellan 1,50-2,00 ggr, LTV mellan 65-70 procent samt för soliditet över 30 procent. Samtliga kovenanter var per 31 december 2022 uppfyllda.

Not 19 Skatter

tkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Periodens skattekostnad	-12 229	-5 534	-3 382	-3 089
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	-15 237	-69 367	–	–
Totalt redovisad skattekostnad	-27 466	-74 901	-3 382	-3 089

tkr	Skattesats %	Koncernen 2022	Skattesats %	Moderbolaget 2022
Resultat före skatt		59 453		-42 119
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-12 247	20,6	8 676
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-7 629		-12 058
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		1		–
Värdenedgång utan skatteeffekt, förvärvat temporär skillnad		-7 552		–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		–		–
Skatt hänförlig till tidigare år		–		–
Effekt av ändrade skattesatser/skatteregler		–		–
Övriga skattemässiga justeringar		-39		–
Redovisad effektiv skatt		-27 466		-3 382

tkr	Skattesats %	Koncernen 2021	Skattesats %	Moderbolaget 2021
Resultat före skatt		324 401		-10 301
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-66 827	20,6	2 122
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-7 932		-5 105
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		–		–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		–		–
Skatt hänförlig till tidigare år		–		–
Effekt av ändrade skattesatser/skatteregler		–		–
Övriga skattemässiga justeringar		-142		-106
Redovisad effektiv skatt		-74 901		-3 089

Redovisat i balansräkningen
Uppskjutna skatteskulder hänför sig till följande:

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	160 553	151 242	–	–
Finansiella placeringar	6 208	894	–	–
Obeskattade reserver	1 997	3 647	–	–
Övrig temporär skillnad	–	–	–	–
Totalt	168 758	155 965	–	–

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Underskottsavdrag	922	3 366	–	–
Totalt	922	3 366	–	–

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	39 333	13 714	–	–
Upplupna räntekostnader	4 609	6 740	2 981	5 340
Övriga upplupna kostnader	6 373	15 387	183	2 130
Totalt	50 315	35 841	3 164	7 470

Övriga upplupna kostnader avser främst periodiserade omkostnader.

Not 21 Verkligt värde på finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
tkr				
Finansiella tillgångar				
Derivatinstrument	30 139	–	30 139	30 139
Summa	30 139	–	30 139	30 139
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	1 653 060	1 653 060	1 648 438
Obligationslån	–	496 891	496 891	496 891
Summa	–	2 149 951	2 149 951	2 145 329

Not 21 Verkligt värde på finansiella instrument (fortsättning)

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
tkr				
Finansiella tillgångar				
Derivatinstrument	4 342	–	4 342	4 342
Summa	4 342	–	4 342	4 342
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	–	1 351 865	1 351 865	1 351 865
Obligationslån	–	492 185	492 185	492 185
Summa	–	1 844 050	1 844 050	1 844 050

Derivat

Derivat består av koncernens innehav av ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde via resultaträkningen enligt nivå 2. Värderingen baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan per balansdagen.

Finansiella skulder

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut värderas enligt nivå 3 och obligationer värderas enligt nivå 2.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

tkr	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ställda säkerheter				
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>				
Fastighetsinteckningar	1 981 995	1 605 207	–	–
Aktier i dotterbolag	1 117 384	147 373	100	–
Summa ställda säkerheter	3 099 379	1 752 580	100	–
Eventalförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	–	–	–	1 162 065
Summa eventalförpliktelser	–	–	–	1 162 065

Not 23 Upplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
tkr				
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-18	-	-18	63
Totalt	-18	-	-18	63

Likvida medel i kassaflödesanalysen	Koncernen 2022 jan-dec	Koncernen 2021 jan-dec	Moderbolaget 2022 jan-dec	Moderbolaget 2021 jan-dec
tkr				
Likvida medel	37 419	190 330	3 782	120 923
Totalt	37 419	190 330	3 782	120 923
Avstämning mot balansräkning				
Likvida medel	37 419	190 330	3 782	120 923
Totalt	37 419	190 330	3 782	120 923

Not 24 Väsentliga händelser efter årets utgång

- Maxfastigheter har efter periodens utgång avyttrat 8 fastigheter till ett nettovärde efter avdrag för latent skatt om 558 400 tsek och total uthyrningsbar yta om 37 000 kvm.
- Den 16 februari 2023 meddelades om förtidsinlösen av utestående obligationslån om 200 miljoner kronor.

Not 25 Aktien och ägarna

Aktieägare

Maxfastigheter ägs till 100% av Stenhus Fastigheter i Norden AB, vilket är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Ingen utdelning föreslås till aktieägarna per 31 december 2022.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:**Balanserade vinstmedel**

Överkursfond	505 496
Balanserat resultat	-85 803
Årets resultat	-45 501
Disponibla vinstmedel	374 192

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	0
Till ny räkning överföres	374 192
Summa	374 192

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att denna årsredovisning ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 28 april 2023

Elias Georgiadis
Verkställande direktör
/Styrelseledamot

Tomas Georgiadis
Styrelsens ordförande

Mikael Nicander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2023
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Maxfastigheter i Sverige AB, org nr 556937-5487

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Maxfastigheter i Sverige AB för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 4. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-39 i detta dokument.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
<p>Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 3 338,6 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till -62,4 mkr.</p> <p>Per balansdagen den 31 december 2022 har hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal, och vid varje kvartal värderas dessa av externa värderare.</p> <p>Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.</p> <p>Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.</p> <p>Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av not 2 och not 9.</p>	<p>I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.</p> <p>Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och indata i de externt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.</p> <p>Vi har med stöd av intern värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad för ett urval av fastigheterna samt gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.</p> <p>Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga, företagsledningen och de externa värderarna.</p> <p>Vi har för ett urval av fastigheterna granskat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktlängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.</p> <p>Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.</p>

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Maxfastigheter i Sverige AB 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sida 4 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen

Ernst & Young AB utsågs till Maxfastigheter i Sverige ABs revisor av bolagsstämman den 20 juni 2022 och har varit bolagets revisor sedan 6 september 2021.

Stockholm den 28 april 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Definitioner av nyckeltal

Belåningsgrad

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter inklusive obligationslån, minus kassa, i relation till fastigheternas verkliga värde.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiellakostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Kalendarium

Årsredovisning
28 april
2023

Delårsrapport
Q1
18 maj
2023

Årsstämma
29 maj
2023

Delårsrapport
Q2
28 augusti
2023

Delårsrapport
Q3
27 november
2023

Boksluts-
kommuniké
23 februari
2023

Kontaktuppgifter

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

c/o Stenhus Fastigheter i Norden
Box 44102
100 73 Stockholm

Telefon 08-410 22 100

info@stenhusfastigheter.se

Information om Stenhus Fastigheter finns på
www.stenhusfastigheter.se

Information om MaxFastigheter finns på
www.maxfastigheter.se

Organisationsnummer: 556937-5487