

Årsredovisning 2023

Fastighets AB Regio



REGIO

Verksamhet	Sida
VD har ordet	3
Om Regio	4
Detta hände under 2023	5
Nyckeltal	6
Hållbarhet	7
Våra fastigheter	10
Fastighetsutveckling	13
Finansiering	14
Ekonomisk redovisning	
Förvaltningsberättelse	15
Resultaträkning – koncernen	20
Rapport över totalresultat – koncernen	20
Balansräkning – koncernen	21
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	23
Kassaflödesanalys – koncernen	24
Resultaträkning – moderbolaget	25
Rapport över totalresultat – moderbolaget	25
Balansräkning – moderbolaget	26
Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget	28
Kassaflödesanalys – moderbolaget	29
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	30
Underskrifter	62

VD har ordet

Vi gick in i 2023 med en förhållandevis mörk bild av vår omvärld. Kriget i Ukraina, inflationstryck, kraftigt höjda räntor, exceptionella energipriser, en lågkonjunktur med tillhörande arbetslöshet och minskad köpkraft var begrepp som ständigt diskuterades och påverkade oss.

När vi summerar året kan vi konstatera att Regio och våra hyresgäster ridit ut stormen förvånansvärt bra. Vårt driftsöverskott ökade med 13 procent mot fjolåret i jämförbart bestånd, och uthyrningsgraden förbättrades svagt.

Vi har inte sett någon ökning av hyresförluster inom något av våra affärsområden eller regioner, och konkurserna som i övriga samhället ökat har för Regios del nästan uteblivit. Vi har fortsatt lyckats upprätthålla en positiv nettouthyrning i bolaget under året, där värdet av nyuthyrningar och omförhandlingar överstiger värdet av uppsägningar och hyresförluster.

Även om förvärven uteblivit detta år har Regio fortsatt att stärka närvaron på prioriterade marknader. Särskilt glädjande är att vi börjar närma oss inflyttning i vårt stora kontorsprojekt i Jönköping med Region Jönköping som ankarhyresgäst. Vi har dessutom färdigställt större projekt i Skellefteå med XXL och Elgiganten som hyresgäster, i Uppsala med Apoteket och Radonova, samt i Nyköping med Eko Stormarknad.

Regios resa mot ett lägre klimatavtryck har under året accelererat ytterligare. Bolagets byggnationsprojekt och uthyrningar analyseras med långsiktiga konsekvenser för miljö och klimat i åtanke.

Utöver att ansluta Regio till Science Based Targets initiative (SBTi), med ett mål om 50 procents reduktion till 2030, har vi valt att hållbarhetslänka all extern finansiering. Fastighetsbeståndet knyts på så vis till konkreta mål med strategiska nyckelindikatorer inom energiintensitet, klimatpåverkan i projektutveckling och klimatriskanalyser.



Eric Bergström, VD Regio

I tillägg till det befintliga hållbarhetsarbetet förbereder bolaget för att rapportera enligt CSRD-direktivet. Arbetet omfattar analys av värdekedjan för att identifiera materiella hållbarhetsaspekter.

Regio arbetar kontinuerligt med bolagets finansiella ställning. 22 procent av den externa låneskulden refinansierades under året och belåningsgraden uppgår till strax under 50 procent vid årsskiftet. Räntetäckningsgraden, som mått på koncernens förmåga att betala räntor med löpande kassaflöde, uppgår trots stigande räntor till 2,4 gånger vid årets slut.

Jag är väldigt stolt över det stabila bolag som vi har byggt sedan 2015. Tack vare vår engagerade och kunniga organisation inom Regio, från våra fantastiska förvaltningspartners till den centrala ledningen, ser jag med tillförsikt fram emot det kommande året.

Om Regio

Regio är en långsiktig fastighetsägare och förvaltare med fokus på växande regionsstäder. Bolaget grundades 2015 och samägs av Tredje AP-fonden och Brunswick Real Estate, där Tredje AP-fonden är majoritetsägare.

Bolaget äger och förvaltar idag över **100** fastigheter i **25** kommuner i Sverige. Värdet på beståndet är cirka 16 miljarder kronor och den uthyrbara arean är cirka 800 000 kvm.

Vi vill finnas nära hyresgästerna och arbetar därför med lokala samarbetspartners genom vad vi kallar för **LAMP-modellen** (Local Asset Management Partners).



Detta hände under 2023

Januari

Regio tecknar hyresavtal med City Gross och Mio om ytterligare tio år vardera för butikslokaler i Pål Jungs Hage i Nyköping. Avtalen uppgår till sammanlagt 13 200 kvm butikslokaler.

Februari

Regio tecknar avtal med IONITY om att etablera tolv nya laddstationer för fordon med totalt 108 supersnabbladdare.

Mars

Utbyggnad om cirka 2 500 kvm för XXL Sport och Vildmark i fastigheten Försäljaren 2 i Skellefteå färdigställs.

Regio tecknar avtal med Green city farming avseende en lokal om cirka 1 700 kvm för odling av bland annat sallad och microgreens. Lokalen inrymmer ett vertikalt odlingssystem, vilket beräknas nyttja 95 procent mindre vatten och vara 400 gånger mer effektivt än vanlig odlingsmark.

Regio tecknar ett tioårigt hyresavtal med Mälardalens universitet om en ny tentamenslokal i centrala Eskilstuna. Lokalen omfattar cirka 1 000 kvm, vilket motsvarar runt 200 tentamensplatser.

April

Regio utvecklar ett nytt huvudkontor åt Currentum i Sisjön utanför Göteborg. De nya lokalerna omfattar cirka 2 700 kvm kontor och lager.

Maj

Regio tecknar ett sjuårigt hyresavtal med Byggmax avseende en butikslokal inom Ersboda handelsområde i Umeå. Lokalen omfattar cirka 1 100 kvm för konceptet Byggmax Studio, vilket är Byggmax senaste koncept för prisvärd ytskiktsreovering inomhus.

Juni

Intern organisation kring Regios klimatmål enligt Science Based Targets initiative ("SBTi") bildas. Arbetet avser att identifiera vilka konkreta åtgärder som behöver vidtas för att nå målet om utsläppsreduktion i Scope 1-3 med 50 procent till 2030 jämfört med 2019.

Oktober

Regio tecknar avtal med Radonova om nyproduktion och förhyrning av cirka 1 600 kvm verksamhetslokaler i Fyrislund i Uppsala kommun. Radonova är Sveriges ledande laboratorium för mätning av radon i bostäder, på arbetsplatser, och i flerbostadshus.

Struktur för hållbarhetslänkade lån tas fram tillsammans med SEB. Lånen är länkade till nyckeltal inom energiintensitet, klimatpåverkan i projektutveckling samt klimatriskanalyser.

December

Regio tecknar ett femårigt hyresavtal med Almi i Jönköping. Hyresavtalet omfattar cirka 600 kvm kontorslokaler med inflytt i januari 2024.

Regios samtliga banklån om drygt 8 miljarder kronor är nu hållbarhetslänkade eller gröna.

Nyckeltal

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter, mkr	1 165	1 039
Driftöverskott, mkr	756	664
Förvaltningsresultat, mkr	373	391
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-349	294
Årets resultat, mkr	-308	848

	2023-12-31	2022-12-31
Belåningsgrad, %	49,6	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,1
Soliditet, %	41,4	42,5
Direktavkastning*, %	5,5	5,0
Uthyrningsgrad, %	87,6	87,2
Överskottsgrad, %	64,9	63,9
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	15 869	15 950
Fastighetsvärde, kr/kvm	19 845	20 186
Antal fastigheter, st	111	115
Uthyrningsbar area, tkvm	786	790
Genomsnittlig hyreslängd, år	3,7	3,8

* Exklusive utvecklingsfastigheter

Driftöverskott

756 MKR



Fastigheternas marknadsvärde

15 869 MKR



Belåningsgrad

49,6 %



Ekonomisk uthyrningsgrad

88 %



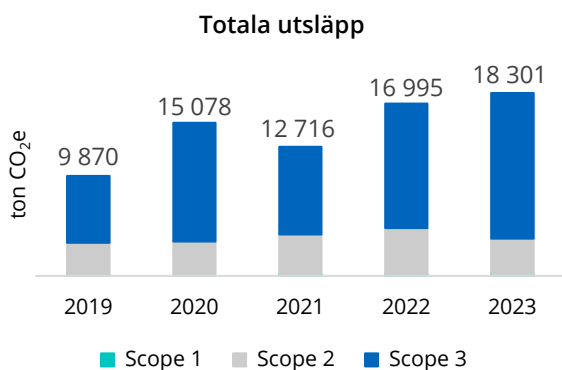
Hållbarhet

Regios hållbarhetsarbete grundar sig i Agenda 2030, Parisavtalet och Sveriges klimat- och miljömål.

Bolaget har sedan flera år främst arbetat med klimatfrågan, genom genomförandet av olika energiprojekt i byggnaderna. Projekten har handlat om att minimera energianvändning, optimera installationer och installera anläggningar för produktion av förnybar energi.

Klimatpåverkan

Regio utför årliga klimatbokslut enligt GHG-protokollet för scope 1-, 2- och 3-utsläpp, som förutom energirelaterade utsläpp kopplat till byggnaderna även inkluderar indirekta utsläpp för nyproduktions- och hyresgästpassningsprojekt, avfallsgenerering samt hyresgästernas elanvändning. Bolagets totala utsläpp för 2023 presenteras i diagrammet nedan, tillsammans med historiskt utfall. Som en viktig del i klimatpåverkansarbetet arbetar Regio också med att förbättra insamling, bearbetning och beräkning av utsläppsdata.

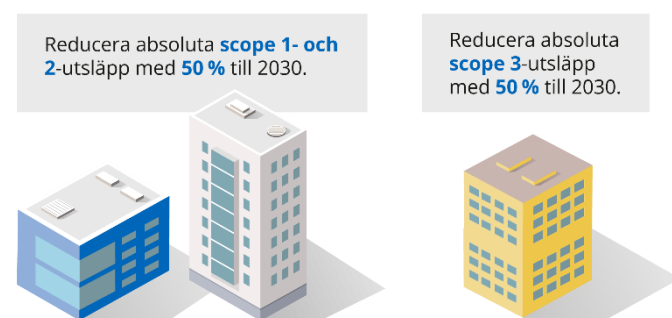


Siffrorna ovan är beräknade enligt location-based metoden

Som ett led i hållbarhetsarbetet har Regio beslutat att ansluta bolaget till Science Based Targets initiative ("SBTi") och utveckla vetenskapligt baserade klimatmål till 2030 för scope 1,2 och 3.

Bolagets mål, som är i linje med 1,5-gradersmålet i Parisavtalet, innebär att Regio ska reducera utsläpp i de tre scopen med 50 procent till 2030 jämfört med 2019.

Regios klimatmål



Klimatrisikanalyser enligt EU-taxonomin

Regio arbetar med att klimatanpassa fastighetsbeståndet i syfte att minimera klimatriskernas påverkan. Arbetet som utförs enligt EU-taxonomin innebär initialt ett framtagande av en klimatriskbedömning och därtill fastighetspecifik klimatriskanalys, för att slutligen identifiera förebyggande åtgärder.

Bolaget har genomfört en initial klimatriskbedömning över hela fastighetsbeståndet kopplat till fem klimatrisker: översvämning från vattendrag och kust, skyfall, jordskred, ras och vind. Därefter har de fastigheter med högst utsatthet identifierats där en påföljande sårbarhetsanalys genomförts. Som ett steg framöver kommer åtgärdsplaner tas fram för att minimera fastigheternas sårbarhet för de mest materiella klimatriskerna.

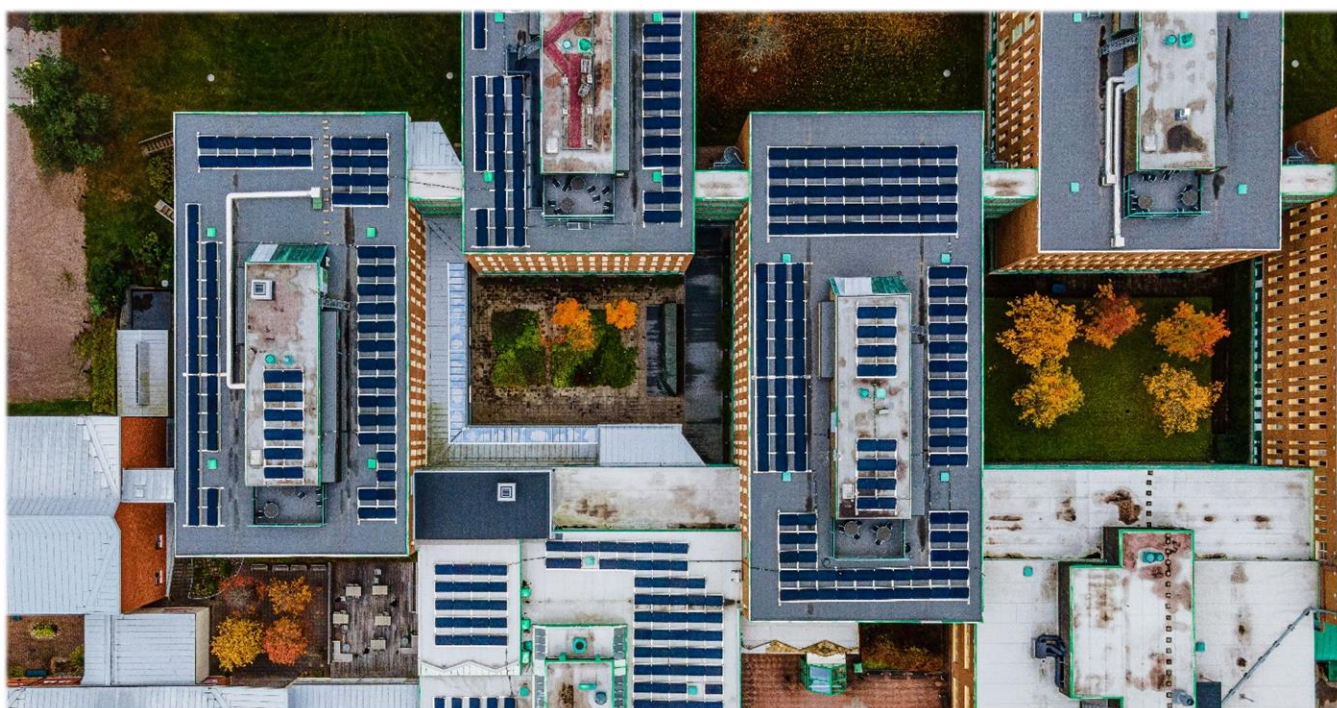
En viktig aspekt av arbetet med klimatanpassning är implementering av så kallade icke-fysiska åtgärder. Dessa inkluderar ökad kunskap om klimatrisker inom organisationen samt revidering av rutiner relaterade till förvaltning och underhåll.

Under 2023 har Regio därför utvecklat en central beredskapsplan vid naturkatastrofer och extrema väderhändelser. Planen syftar till att förbättra förvaltningens förmåga att hantera klimatrisker.

Nöjd-Kund-Index ("NKI")

För att ständigt förbättra Regios kunderbjudande och förstå hyresgästernas behov genomförs en hyresgästundersökning vartannat år. Undersökningen syftar till att kartlägga hur hyresgäster upplever allt från lokalerna till underhållet, samt hur Regio kommunicerar och informerar. Undersökningen behandlar också frågor såsom trygghet, miljö och klimat.

2023:s NKI-värde blev 64 av 100, vilket innebär en förbättring från 2021:s värde om 59.



Klimatsmart nyproduktion

I Nyköping i handelsområdet PåL Ljungs Hage färdigställde Regio under året cirka 8 000 kvm nya lokaler åt EKO Stormarknad och cirka 1 000 kvm expansionsyta åt Mio.

Projektet är ett gott exempel på att det går att kombinera lönsamhet med hållbarhet. Genom en proaktiv projektledning där medvetna, klimatsmarta och innovativa material prioriterats uppgår klimatpåverkan för byggnaden till 203 kg CO₂e/kvm. Detta kan sättas i relation till gränsvärdet för klimatpåverkan enligt certifieringen Miljöbyggnad Guld om 330 kg CO₂e/kvm, motsvarande 38 procent lägre.

De tre viktigaste åtgärderna för att reducera klimatpåverkan i projektet har varit:

- Klimatreducerad betong i plattan
- Bjälklag helt i trä istället för betong
- Användning av byggskivor tillverkade av återvunna mjölkkartonger



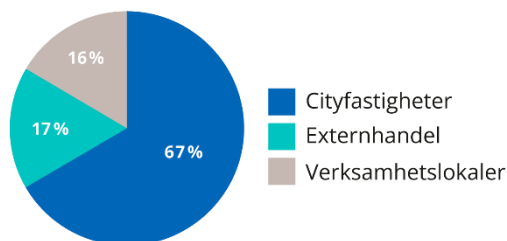
Regios laddstationer i samarbete med IONITY

Snabbladdare för elbilar

Som ett led i att erbjuda hyresgäster och handelsplatsers dagliga besökare tillgång till snabbladdare för elbilar, har Regio ingått ett samarbete med IONITY under året. Nio stationer om runt 100 supersnabbladdare är under etablering vilket innebär en dubbling av antalet supersnabbladdare i IONITYs laddnätverk i Sverige.

Våra fastigheter

Regio delas in i affärsområdena Cityfastigheter, Externhandel och Verksamhetslokaler.



Cityfastigheter

Cityfastigheter är Regios största affärsområde och består av kommersiella fastigheter i centrala lägen i större regionstäder samt storstäders ytterområden. Det största lokalslaget inom affärsområdet utgörs av kontor, men cityfastigheterna har även inslag av handel, restaurang, vård, utbildning och hotell. Regios största bestånd av cityfastigheter finns i Göteborg, Gävle, Eskilstuna och Jönköping.

Externhandel

Regio fokuserar på de största externhandelsområdena i regionstäder, ofta med en ankarhyresgäst. Externhandelsområdena är utspridda över Sverige.

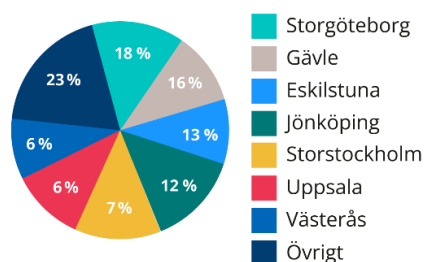
Verksamhetslokaler

Regios innehav av verksamhetslokaler finns framför allt i storstädernas ytterområden, med hyresgäster främst inom verkstad, lager, lättindustri och kontor.



Karta över Regios fastigheter

Hyresvärde per geografi



Förvaltningsmodellen

För att Regio ska kunna erbjuda attraktiva lokaler som möter hyresgästernas behov, ingår vi partnerskap med lokala förvaltare (LAMPs) som har kunskap om respektive marknad. Genom samarbetsmodellen kan vi kombinera ett långsiktigt och tryggt ägande med en hög lokal närvaro. Modellen möjliggör också en trygg och personlig förvaltning för hyresgäster samtidigt som det bidrar till regionens utveckling på bästa möjliga sätt. Tillsammans arbetar vi för att bidra till levande, inkluderande och hållbara regionstäder.

Som en långsiktig och aktiv förvaltare genomför vi ständigt värdehöjande förbättringar och implementerar nya lösningar i våra fastigheter. Hållbarhet och långsiktighet är centrala värden för oss och vi mäter löpande effekten av det vi gör, både i den dagliga förvaltningen och för våra långsiktiga hållbarhetsmål.

Effektiviteten i Regios förvaltningsmodell skapas av en samlad erfarenhet och bredd i samspelet mellan de lokala förvaltarorganisationerna och den centrala verksamheten. Tillsammans utgör vi Regio med kompetenser inom fastighetsförvaltningens alla olika delar: från hyresjuridik till teknik, från energi till ekonomi, från förståelsen för den lilla hyresgästens lokala behov till den globala aktörens etableringar

L Local	Tack vare våra LAMPs lokala närvaro kommer vi närmare våra hyresgäster . Vi får en bättre förståelse för deras behov och kan genom våra LAMPs etablerade nätverk och samarbeten också möta behoven på bästa sätt.
A Asset	Våra LAMPs höga lokalkännedom och engagemang i sina respektive städer ger oss goda förutsättningar att utveckla våra fastigheter för stadens och regionens bästa .
M Management	Vår stabila ägarstruktur ger både oss och våra LAMPs tryggheten att våga tänka visionärt och hållbart när vi utvecklar våra fastigheter .
P Partners	Tillgången till Regios samlade erfarenheter, kunskap och resurser ger LAMPs möjlighet att arbeta mer långsiktigt och effektivt .

Södra Porten

År 2020 förvärvade Regio området Södra Porten i Mölndal. Här samsas hus från olika tider och stilar i ett område mellan stad och natur. Vid förvärvstillfället hade fastigheterna en hög vakansgrad med närmare 30 procent av lokalerna tomställda. Underhållet var eftersatt och trots den centrala placeringen i Storgöteborg var området relativt okänt.

I samarbete med förvaltningspartnern Grandab beslutades att vårda och förbättra befintligt kvarter, istället för att riva och bygga nytt. Planen för området innebar att skapa en levande miljö som både ska vara trygg och klimatsmart med flexibla kontor och attraktiva miljöer, samt ett komplett och helt nytt service- och tjänsteutbud.



Regio har sedan förvärvet fokuserat på att skapa moderna arbetsplatser med energieffektiva lösningar. Sedan förvärvet har energianvändningen minskat med 13 procent genom investeringar i ventilation, tätare klimatskal och energioptimering. Dessutom har vakansgraden halverats. Bland hyresgästerna ryms allt från stora samhällsaktörer och försäkringsbolag till möbelformgivare och hundutbildningar.

Vi har fortfarande plats för fler!

Samverkan i city

En stad är alltid i förändring. Över tid förändras verksamheter, besökare och infrastruktur. I Jönköping är Regios förvaltningspartner P&E, genom förvaltaren Peder Karlén, aktiv som styrelseordförande i samverkansbolaget för cityutveckling.

Samverkansbolaget ägs av Fastighetsägarna, Jönköpings Kommun och Jönköping Handel. Bolagets operativa uppdrag är att värna och utveckla en välkomnande och levande stadskärna för alla som besöker, bor eller verkar där.

Genom bolaget samarbetar fastighetsägare och kommun i stadsutvecklingsfrågor som direkt påverkar innerstadens attraktivitet för verksamheter, boende och besökare.

”Som fastighetsägare kan vi åstadkomma förändring av enskilda byggnader och gaturum, men det är i samverkan med andra vi har möjlighet att utveckla en stad och bygga långsiktigt hållbart fastighetsvärde. Genom vårt engagemang i samverkansbolaget bidrar vi till stadens utveckling samtidigt som vi skapar förutsättningar för vårt arbete med fastigheter och hyresgäster inom Regio.” Peder Karlén

Fastighetsutveckling

Regios projektaktivitet var förhållandevis hög under 2023, med god efterfrågan på nybyggda och ombyggda lokaler. Totalt 532 miljoner kronor investerades i bolagets fastighetsbestånd under året, varav 173 miljoner kronor avsåg nyproduktion.

Utvecklingen av hållbarhetsarbetet i samband med nyproduktion och ombyggnation fortsatte under året, med utvecklande av nya processer och rutiner. Direkta åtgärder har också vidtagits för att minska klimatpåverkan vid nyproduktion. Ett exempel är de nybyggda lokalerna för EKO Stormarknad och Mio i Pål Ljungs Hage i Nyköping, där klimatpåverkan för byggnaden uppgick till 203 kg CO₂e/kvm.

Pågående byggprojekt

Två större kontorsprojekt har varit i produktion under 2023. Det första projektet är beläget i Jönköping där nya kontorsbyggnader och en parkeringsanläggning ska uppföras med första färdigställande under 2024. Det andra projektet avser omfattande renoverings- och ombyggnadsarbete för tre kontorsbyggnader i Södra Porten i Mölndal. Projektets första etapp förväntas stå färdig under våren 2024.

Projektmöjligheter

Regio har 184 tkvm byggrätter i fastighetsbeståndet, varav 55 tkvm är planlagda. De planlagda byggrätterna är spridda över beståndet, framför allt inom Göteborgsområdet, Norrköping och Örebro. Huvuddelen av de planerade byggrätterna avser bostadsutveckling, främst i Stockholmsområdet.



Finansiering

Turbulent finansmarknad med stigande räntekostnader

2023 präglades av kraftigt stigande marknadsräntor. För Regio innebar detta ökade räntekostnader, emellertid begränsades ökningen tack vare bolagets räntesäkringar.

Regio finansieras genom säkerställda banklån, och bolaget har god tillgång till finansiering. Som en följd av genomförda refinansieringar har bolaget säkrat kapitalbindningen framåt, med nästa lånefall under slutet av 2025.

Finanspolicy i sammandrag

Regios finansiella risk ska vara balanserad och regleras i bolagets finanspolicy. Finanspolicyen bestämmer genom gränsvärden och mål vilka nivåer olika finansiella nyckeltal måste uppgå till, vid varje tidpunkt.

	Policy	Utfall
Soliditet	Minst 30 %	41,4 %
Belåningsgrad	Målsättning 50 % över tid	49,6 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	3,2 år
Räntebindning	2-5 år med 3,5 år som norm	3,8 år
Kort räntebindning	10 - 40 %	22 %

Räntebärande skulder och kapitalbindning

Regios räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens utgång till 8 360 miljoner kronor (8 479) och utgjordes av säkerställda banklån. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 49,6 procent (49,6). Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna uppgick till 3,2 år (3,4).

Räntebindning

Regios skuldportfölj utgörs av rörliga lån och löper med tre månaders stibor som räntebas. För att hantera ränterisken innehar bolaget räntederivat, i form av ränteswappar. Det nominella värdet på ränteswappportföljen uppgick till 6 910 miljoner kronor, där marknadsvärdet för dessa uppgick till 101 miljoner kronor (415). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,8 år (3,7) och andelen ränteförfall inom 12 månader till 22 procent (28).

Hållbarhetslänkad finansiering

Under året har bolaget sammanfört hållbarhetsarbetet med finansieringen, genom upprättande av en struktur för hållbarhetslänkade lån. Vid utgången av året nådde Regio målet om att samtliga banklån ska vara hållbarhetslänkade eller gröna. Bolaget driver ett omfattande arbete med att effektivisera och minska klimatpåverkan i fastigheterna, samt att framtidssäkra fastighetsbeståndet mot klimatrisker.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Regio org nr 559013-4911, avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2023 för koncernen och moderbolaget. Rapporten har upprättats i tusentals svenska kronor, tkr, om inget annat anges.

Sammanfattning över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter, mkr	1 165,0	1 039,1	851,7	721,0	664,0
Driftsöverskott, mkr	756,1	664,4	546,9	468,1	424,2
Förvaltningsresultat, mkr	373,1	391,3	353,7	302,0	285,6
Periodens resultat, mkr	-308,3	848,3	942,6	187,2	459,1
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	15 869,3	15 950,3	12 894,7	11 090,4	9 518,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,6	87,2	85,7	87,1	90,0
Överskottsgrad, %	64,9	63,9	64,2	64,9	63,9
Balansomslutning, mkr	16 765,9	17 140,8	13 560,4	11 853,9	10 007,6
Belåningsgrad, %	49,6	49,6	51,2	52,5	52,6
Soliditet, %	41,4	42,5	40,6	38,4	40,0

Definitioner: se not 25

Verksamheten

Koncernen

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Fastighets AB Regio med säte i Stockholm samt 115 direkt och indirekt ägda dotterbolag.

Moderbolagets stamaktier ägs till 80 procent av Tredje AP-fonden org. nr 802014-4120 och 20 procent av AEVS Riks AB, org. nr 556974-8519. Tredje AP-fonden äger 17 preferensaktier och AEVS Riks AB äger en. Regio majoritetsägs av Tredje AP-fonden och förvaltas av Brunswick Real Estate. Bolagets affärsidé är att skapa en stabil avkastning genom långsiktighet och aktivt ägande av kommersiella fastigheter i växande regionstäder och storstädernas ytterområden.

Koncernbolagen ska direkt eller indirekt, äga, förvalta och investera i fastigheter samt driva därmed förenlig verksamhet.

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll med mera utförs av AEVS Riks AB, org. Nr 556974-8519. Koncernen har även uppdragsavtal rörande redovisningstjänster, projektledning, hållbarhetsprojekt, juridiktjänster och kommunikationstjänster med Brunswick Real Estate Equity Investment Management AB, org. nr. 556974-0177.

Koncernen har under året avyttrat fyra icke strategiska fastigheter till ett värde om 241 mkr. Koncernen har inte genomfört några förvärv under året.

2023 har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet, hög inflation, och stigande marknadsräntor. Tillsammans med försämrade finansieringsvillkor har likviditeten på fastighetsmarknaden varit begränsad.

Förvaltningsresultatet för 2023 har påverkats av stigande räntor, fortsatt höga energipriser och materialkostnader samt generell kostnadsinflation. Merparten av koncernens hyresavtal indexerar vilket innebär att hyrorna i januari 2023 justerades baserat på KPI-utfallet i oktober föregående år. Indexerade hyresintäkter har till viss del motverkat kostnadsökningarna och negativa effekter av ökade avkastningskrav samt stigande marknadsräntor.

Som följd av främst ökade räntekostnader har förvaltningsresultatet minskat med 4,6 procent jämfört med 2022, medan driftöverskottet ökade med 13,8 procent och uthyrningsgraden förblev oförändrad. Hyresförluster och konkurser har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat under året. Nettouthyrningen har under året varit positiv vilket betyder att värdet av nyuthyrningar och omförhandlingar är högre än värdet av koncernens uppsägningar och hyresförluster.

Det fortsatt ansträngda omvärldsläget bedöms kunna få effekter på nyuthyrningar, omförhandlingar liksom projektutveckling med ökad risk för vakanser, kreditförluster, konkurser och kostnadsökningar. Under 2023 har dessa risker inte fått väsentligt genomslag.

Koncernens finansieringskostnader har under 2023 ökat med stigande marknadsräntor. Då majoriteten av kreditvolymen är räntesäkrad har emellertid effekterna av ränteuppgången till viss del dämpats. Delar av låneportföljen har refinansierats i förtid och koncernen har under perioden haft god tillgång till skuldfinansiering från flera kreditinstitut.

Koncernen bedöms ha goda möjligheter att fortsatt driva verksamheten samt vidareutveckla organisationen framöver.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak i att äga och förvalta aktierna i koncernen. Vidare är moderbolaget genom aktieägartillskott och koncernlån finansierat till dotterbolagen.

Resultat

Koncernen

Hyresintäkter

Hyresintäkterna från fastighetsrörelsen uppgick under året till 1 165,0 (1 039,1) mkr, en ökning med 12,1 procent från föregående år. Ökningen från föregående år drivs av positiv nettouthyrning i befintligt bestånd, indexering av hyresavtal, samt färdigställande av projekt där nya hyreskontrakt börjat löpa under året. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 102,0 mkr motsvarande 11,0 procent. Ekonomisk vakansgrad vid periodens slut uppgick till 12,4 (12,8) procent. Vakansgraden exklusive utvecklingsfastigheter uppgick till 10,7 (11,0) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -408,9 (-374,8) mkr, en ökning med 9,1 procent från föregående år. Kostnadsökningen motverkas till viss del av genomförda energieffektiviseringsprojekt. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 21,3 mkr motsvarande 6,0 procent.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 756,1 (664,4) mkr för fastighetsrörelsen, en ökning med 13,8 procent från föregående år. I jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 80,7 mkr motsvarande 13,0 procent, som följd av förändringar i intäkter och kostnader beskrivna ovan.

Förvaltningsresultat

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader uppgick till -96,7 (-89,8) mkr. Finansnettot uppgick till -286,3 (-183,3) mkr, där ökningen från föregående år till stor del hänförs till stigande marknadsräntor. Förvaltningsresultat för verksamhetsåret uppgick till 373,1 (391,3) mkr.

Fastigheternas marknadsvärde

Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet uppgick till -349,0 (294,0) mkr. Den realiserade värdeminskningen kan främst härledas till ökade avkastningskrav. Få jämförbara transaktioner har genomförts vilket innebär att osäkerheten i värdebedömningarna är högre än normalt. För ytterligare information hänvisas till not 10.

Skatt

Årets skattekostnad består av uppskjuten skatt om 3,9 (-228,1) mkr och 0,0 (-3,8) mkr inkomstskatt.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -308,3 (848,3) mkr.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till 193,6 (996,4) mkr. Nettoomsättningen uppgick till 103,5 (103,9) mkr och utgör arvoden för tjänster till dotterbolag. Administrations- och försäljningskostnader uppgick till -96,7 (-89,8) mkr och utgörs främst av förvaltningsarvode till AEVS Riks AB.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital uppgick till 385,2 (467,5) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -322,0 (-2 707,1) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -126,6 (2 312,8) mkr.

Finansiering

Koncernen

I april 2023 refinansierade bolaget ett lån om 1 796 mkr. Lånet avsåg säkerställd finansiering där fastigheter utgör säkerhet. Utestående lånebelopp per den 31 december 2023 uppgår till 8 338,9 (8 456,6) mkr.

Som en följd av årets och fjolårets genomförda refinansieringar infaller bolagets nästa låneförfall först under andra halvåret av 2025. Bolaget har under året sammanfört hållbarhetsarbetet med finansieringen, genom lansering av en hållbarhetslänkad lånestruktur. Vid utgången av året nådde Regio målet om att samtliga banklån ska vara hållbarhetslänkade eller gröna.

För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 16.

Moderbolaget

Soliditeten uppgick till 39,3 (38,4) procent och moderbolagets likvida medel uppgick till 487,4 (550,7) mkr.

Transaktioner och investeringar

Koncernen

Förvärv

Koncernen har inte genomfört några förvärv under året.

Avyttringar

Under 2023 avyttrades fyra icke strategiska fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om 241 mkr.

Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 532,3 (502,3) mkr.

Hållbarhet

Regios hållbarhetsarbete grundar sig i Agenda 2030, Parisavtalet och Sveriges klimat- och miljömål.

Inom ekologisk hållbarhet är fokus att förvalta och utveckla fastigheter som inte överskrider de planetära gränserna och som inte äventyrar kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. För att uppnå detta har koncernen satt upp övergripande klimatmål till 2030, som ligger till grund för arbetet med att reducera verksamhetens klimatpåverkan. Vidare arbetar Regio systematiskt med ett antal initiativ inom ekologisk hållbarhet, som bland annat inkluderar klimatriskanalyser på fastighetsnivå enligt EU-taxonomi, miljöcertifiering av byggnader, energiuppföljning och optimering av byggnaders styr- och regleringssystem, installation av förnybar energi, hållbara materialval i projekt och inköp av grön fastighetsel.

Fokus inom social hållbarhet är att förvalta och utveckla fastigheter som människor trivs och mår bra i. Exempel på genomförda initiativ är sociala uthyrningar, NKI-undersökningar, sociala värdeskapandeanalyser i planarbeten, platssamverkan och dialog med fastighetsägare, kommun och polis i områden med social oro samt andra sociala projekt i bolagets fastighetsbestånd.

Hållbarhetsarbetet under 2023

Under 2023 har koncernen arbetat med följande aktiviteter och initiativ:

Klimatmål enligt Science Based Targets Initiative

Under 2023 har implementeringen av klimatmål påbörjats för koncernen, efter att det under 2022 beslutades om att ansluta Regio till Science Based Targets initiative och utveckla vetenskapligt baserade klimatmål till 2030 för scope 1,2 och 3.

Arbete med klimatrisker

Under 2023 har Regio genomfört en fastighetsspecifik klimatriskanalys. Regio har även utvecklat en central beredskapsplan vid naturkatastrofer och extrema väderhändelser. Planen syftar till att förbättra förvaltningens förmåga att hantera klimatrisker.

Nöjd-Kund-Index

För att ständigt förbättra Regios kunderbjudande och förstå hyresgästernas behov och önskemål genomförs hyresgästundersökningar. Undersökningen belyser ämnen såsom trygghet, miljö och klimat. NKI-värdet för 2023 uppgick till 64 av 100, vilket innebär en förbättring från 2021.

Hållbarhetslänkad finansiering

Under 2023 har Regio länkat samtlig extern finansiering till tre nyckelindikatorer inom hållbarhet.

Nyckelindikatorerna är kopplade till energianvändning, klimatpåverkan i nyproduktion och hyresgäst Anpassningar samt fastighetsspecifika klimatriskanalyser.

Medarbetare

Koncernen har inte haft några anställda under året

Möjligheter och risker

Fastighetsvärden

Värdoförändringar i fastighetsbeståndet är både en möjlighet och en risk. Väsentliga värderingsparametrar såsom direktavkastningskrav, hyresnivåer, vakansgrad, kostnadsutveckling med mera tenderar att påverkas av förändringar i konjunkturen. För att begränsa risken av nedgångar i fastigheternas verkliga värden utgörs beståndet av fastigheter inom olika segment, med diversifierad riskprofil, belägna i växande svenska regionsstäder och i storstädernas ytterområden.

Finansiering

Finansieringsrisk definieras som risken att koncernen inte får tillgång till den finansiering som verksamheten kräver, eller att finansiering endast kan upptas med en väsentlig fördyrning. För att begränsa risken regleras den tillsammans med övriga finansiella risker i bolagets finanspolicy. Policyn anger att soliditeten inte skall understiga 30 procent. Soliditeten per den 31 december 2023 uppgick till 41,4 procent. Vidare är målsättningen att bolagets belåningsgrad över tid skall vara 50 procent med hänsyn taget till tillgängligt kapital och vad marknaden medger. Belåningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 49,6 procent. Finansiering ska vara spridd på minst 3 finansiärer och en enskild finansiär får stå för maximalt 60 procent av koncernens räntebärande skuld, vilket var uppfyllt per bokslutsdagen.

Koncernens skulder och kreditavtal ska ha en spridd förfallostruktur med maximalt 25 procent förfall inom de närmaste 12 månaderna, vilken uppgick till 0 procent per bokslutsdagen. Den genomsnittliga, återstående kapitalbindningstiden ska uppgå till minst 2 år. Kapitalbindningstiden per den 31 december 2023 uppgick till 3,2 år.

Ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

Styrelsen har under året erhållit arvode i enlighet med beslut på ordinarie bolagsstämman. Styrelsearvode utgår inte till ledamot som är anställd av bolagets ägare. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Riks AB, org. nr 556974-8519, samt genom fem uppdragsavtal rörande redovisningstjänster, projektledning, hållbarhetsprojekt, juridiktjänster och kommunikationstjänster med Brunswick Real Estate Equity Investment Management AB, org. nr. 556974-0177. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Riks AB, samt arvode till Brunswick Real Estate Equity Investment Management AB för ovan nämnda tjänster, ges till ledande befattningshavare. För vidare information se not 6 samt not 23.

Förväntningar avseende framtida utveckling

Under 2024 fortsätter koncernen sin strategi att vidareutveckla befintliga fastigheter ur både värde- och hållbarhetssynpunkt, samt vara aktiv på transaktionsmarknaden, vilket bedöms komma stärka koncernens ställning. Givet koncernens diversifierade fastighetsbestånd med intäkter från hyresgäster inom olika segment och geografier i Sverige, tydliga hållbarhetsmål tillsammans med bolagets starka ägare och en balanserad externfinansiering, är ledningens förväntan att koncernen fortsatt kommer att uppvisa en stabil utveckling.

Förslag till disposition av moderbolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat om 257 325 356 kronor, balanserat resultat om -262 512 377 kronor samt överkursfond om 6 070 969 991 kronor, totalt fritt eget kapital om 6 065 782 970 kronor disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		6 065 782 970
	Summa	6 065 782 970

Resultaträkning – koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Hyresintäkter	5	1 164 953	1 039 129
		1 164 953	1 039 129
Driftskostnader		-184 306	-173 169
Reparations- och underhållskostnader		-65 378	-51 976
Fastighetsskatt		-65 315	-64 269
Övriga fastighetskostnader		-93 854	-85 345
Fastighetskostnader	4,8	-408 854	-374 760
Driftsöverskott		756 100	664 369
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	6,7,8	-96 694	-89 778
Finansiella intäkter	9	11 759	1 956
Finansiella kostnader	9	-298 055	-185 246
Förvaltningsresultat		373 109	391 301
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-349 008	294 027
Realisationsresultat förvaltningsfastigheter	10	-23 011	-78
Nedskrivning av övriga anläggningstillgångar	14	-	-21 528
Värdeförändringar derivat	9	-313 303	416 468
Resultat före skatt		-312 214	1 080 191
Aktuell skatt	11	-1	-3 824
Uppskjuten skatt	11	3 947	-228 113
Årets resultat		-308 268	848 254
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-302 490	827 151
Innehav utan bestämmande inflytande		-5 778	21 103
		-308 268	848 254

Rapport över totalresultat – koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-308 268	848 254
Årets totalresultat		-308 268	848 254
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-302 490	827 151
Innehav utan bestämmande inflytande		-5 778	21 103
		-308 268	848 254

Balansräkning – koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	15 869 299	15 950 300
Nyttjanderättstillgångar	12	28 344	30 837
Derivat	16	189 439	414 588
Uppskjutna skattefordringar	15	56 296	55 936
Andra långfristiga fordringar	14	1 200	1 600
Summa anläggningstillgångar		16 144 578	16 453 261
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	9 820	20 447
Övriga fordringar	17	44 694	47 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	79 379	69 340
Likvida medel	24	487 403	550 729
Summa omsättningstillgångar		621 296	687 588
SUMMA TILLGÅNGAR		16 765 874	17 140 849

Balansräkning – koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital stamaktier		45 000	45 000
Övrigt tillskjutet kapital preferensaktier		6 025 970	6 025 970
Balanserat resultat inkl. årets resultat		677 325	976 047
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 753 295	7 052 017
Innehav utan bestämmande inflytande		195 955	232 992
Summa eget kapital		6 949 250	7 285 009
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 316 083	8 452 919
Långfristiga leasingkulder	12	26 849	29 934
Övriga långfristiga skulder	16	1 726	-
Derivat	16	88 154	-
Uppskjutna skatteskulder	15	929 090	936 646
Summa långfristiga skulder		9 361 902	9 419 498
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	22 861	3 675
Leverantörsskulder		38 648	67 846
Skatteskulder		9 184	10 250
Skulder till ägare med innehav utan bestämmande inflytande	16	2 526	1 443
Kortfristiga leasingkulder	12	859	904
Övriga skulder	21	50 886	48 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	329 760	303 803
Summa kortfristiga skulder		454 722	436 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 765 874	17 140 849

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i TKR

2022-01-01 - 2022-12-31	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital		Balanserade vinstmedel inkl årets resultat				
Vid årets ingång	5 000	45 000	4 675 322	559 837	5 285 159	217 639	5 502 798	
Årets resultat	-	-	-	827 151	827 151	21 103	848 254	
Årets totalresultat	-	-	-	827 151	827 151	21 103	848 254	
Nyemission	0	-	1 350 648	-	1 350 648	2 774	1 353 422	
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-	10 017	10 017	
Utdelning	-	-	-	-409 141	-409 141	-20 341	-429 482	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-1 800	-1 800	1 800	0	
Vid årets utgång	5 000	45 000	6 025 970	976 047	7 052 017	232 992	7 285 009	

2023-01-01 - 2023-12-31	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital		Balanserade vinstmedel inkl årets resultat				
Vid årets ingång	5 000	45 000	6 025 970	976 047	7 052 017	232 992	7 285 009	
Årets resultat	-	-	-	-302 490	-302 490	-5 778	-308 268	
Årets totalresultat	-	-	-	-302 490	-302 490	-5 778	-308 268	
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-	22 132	22 132	
Utdelning	-	-	-	-	-	-23 510	-23 510	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	3 768	3 768	-29 881	-26 113	
Vid årets utgång	5 000	45 000	6 025 970	677 325	6 753 295	195 955	6 949 250	

Eget kapital se vidare not 19.

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		373 109	391 301
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	32 818	24 004
		405 927	415 305
Betald inkomstskatt		-4 172	-725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		401 755	414 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		605	-28 117
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-17 134	81 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		385 227	467 485
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-532 348	-502 292
Förvärv av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	24	-27 747	-2 328 026
Avyttring av dotterbolag/rörelse, effekt på likvida medel	24	238 133	140 676
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-17 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-321 962	-2 707 088
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		540	950 774
Erhållna aktieägartillskott		13 968	1 790
Lämnade utdelningar		-13 745	-20 588
Upptagna lån	24	1 787 998	3 128 331
Amortering av lån	24	-1 915 352	-1 747 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-126 591	2 312 809
Årets kassaflöde		-63 326	73 206
Likvida medel vid årets början		550 729	477 523
Likvida medel vid årets slut	24	487 403	550 729

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning		103 487	103 872
Bruttoresultat		103 487	103 872
Administrations- och försäljningskostnader	6,7,8	-96 694	-89 778
Rörelseresultat		6 793	14 094
Resultat från finansiella poster	9		
Resultat från andelar i koncernbolag		531 290	553 269
Värdeförändring derivat		-313 303	416 468
Ränteintäkter och liknande resultatposter		271 981	214 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 191	-183 697
Resultat efter finansiella poster		195 569	1 014 875
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	37 000
Lämnade koncernbidrag		-2 000	-55 500
Resultat före skatt		193 569	996 375
Uppskjuten skatt	11	63 756	-85 152
Årets resultat		257 325	911 223

Rapport över totalresultat – moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat		257 325	911 223
Årets totalresultat		257 325	911 223

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	13	5 478 087	4 963 305
Derivat	9	189 439	414 588
Uppskjuten skattefordran	15	18 844	1 469
Andra långfristiga fordringar	14	1 200	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 687 570	5 380 962
Summa anläggningstillgångar		5 687 570	5 380 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		9 170 649	9 153 953
Övriga fordringar	17	5 789	505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	85 972	39 316
Summa kortfristiga fordringar		9 262 410	9 193 774
Kassa och bank	24	487 403	550 729
Summa omsättningstillgångar		9 749 813	9 744 503
SUMMA TILLGÅNGAR		15 437 383	15 125 465

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Summa bundet eget kapital		5 000	5 000
Fritt eget kapital			
Överkursfond		6 070 970	6 070 970
Balanserat resultat		-262 512	-1 173 736
Årets resultat		257 325	911 223
Summa fritt eget kapital		6 065 783	5 808 458
Summa eget kapital		6 070 783	5 813 458
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 316 083	8 452 919
Derivat	9	88 154	-
Uppskjutna skatteskulder	15	39 025	85 405
Summa långfristiga skulder		8 443 262	8 538 324
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 861	3 675
Leverantörsskulder		1 140	79
Skulder till koncernbolag		834 611	726 785
Övriga skulder	21	184	70
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	64 544	43 074
Summa kortfristiga skulder		923 339	773 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 437 383	15 125 465

Rapport över förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i TKR

2022-01-01 - 2022-12-31	Antal aktier		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Stam	Preferens	Aktie-kapital	Överkursfond		Balanser-ade vinst-medel inkl	
				Stam	Preferens	årets resultat	
Vid årets ingång	5 000 000	15	5 000	45 000	4 675 322	-764 595	3 960 727
Årets resultat	-	-	-	-	-	911 223	911 223
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	911 223	911 223
Nyemission	-	3	0	-	1 350 648	-	1 350 648
Utdelning	-	-	-	-	-	-409 141	-409 141
Vid årets utgång	5 000 000	18	5 000	45 000	6 025 970	-262 512	5 813 458

2023-01-01 - 2023-12-31	Antal aktier		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Stam	Preferens	Aktie-kapital	Överkursfond		Balanser-ade vinst-medel inkl	
				Stam	Preferens	årets resultat	
Vid årets ingång	5 000 000	18	5 000	45 000	6 025 970	-262 512	5 813 458
Årets resultat	-	-	-	-	-	257 325	257 325
Årets totalresultat	-	-	-	-	-	257 325	257 325
Vid årets utgång	5 000 000	18	5 000	45 000	6 025 970	-5 187	6 070 783

Eget kapital, se vidare not 19.

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i TKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		195 569	1 014 875
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-214 133	-948 157
		-18 564	66 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		-18 564	66 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-90 002	-219 358
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		160 633	-209 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 067	-361 874
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-933 996	-134 451
Lämnade nyemissioner		-26	-921 881
Investeringar i dotterbolag		-15 645	-400
Avyttringar av dotterbolag		4 054	397
Utdelningar från dotterbolag		961 845	553 765
Utlåning till koncernbolag		-124 547	-3 117 659
Amortering från koncernbolag		137 747	1 754 364
Kassaflöde från investeringsverksamheten		29 433	-1 865 865
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	950 000
Erhållet koncernbidrag		37 000	23 000
Lämnat koncernbidrag		-55 500	-44 800
Utdelningar		-	-8 493
Upptagna lån		1 787 998	3 128 331
Amortering av lån		-1 914 325	-1 746 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-144 826	2 301 455
Årets kassaflöde			
		-63 326	73 715
Likvida medel vid årets början		550 729	477 014
Likvida medel vid årets slut	24	487 403	550 729

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget Fastighets AB Regio och dess dotterbolag, tillsammans benämnt koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 9 april 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

1. Grunder för redovisningen

1.1 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 RFR 2 och årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder består av belopp som förfaller till betalning först efter mer än tolv månader efter balansdagen samt andra belopp för vilka koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen till en tidpunkt som ligger mer än tolv månader efter balansdagen. Andra tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld.

2. Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

3. Ändrade redovisningsprinciper

3.1 IAS 1 – Utformning av finansiella rapporter.

Koncernen har under året implementerat de ändrade kraven på upplysningar om redovisningsprinciper i "IAS 1 - Utformning av finansiella rapporter" samt "IFRS Practice Statement 2: Disclosures of accounting policies (publicerad 12 februari 2021)". Ändringarna syftar till att öka användbarheten av lämnade upplysningar för läsaren genom att endast inkludera upplysningar om väsentliga redovisningsprinciper i årsredovisningen. Koncernen har bedömt information om redovisningsprinciper vara väsentlig om den, när den övervägs tillsammans med annan information i årsredovisningen, kan förväntas påverka beslut som läsaren av årsredovisningen fattar på grundval av årsredovisningen. Implementeringen av ändringarna har inte påverkat redovisning, värdering eller presentation av koncernens finansiella rapporter utan endast medfört förändringar i lämnade upplysningar om koncernens redovisningsprinciper.

3.2 IAS 12 – Inkomstskatter

Koncernen har under året implementerat den förändring i "IAS 12 – Inkomstskatter" som tydliggör att undantaget från att redovisa uppskjuten skatt inte är tillämplig på transaktioner som vid första redovisningstillfället ger upphov till lika stor uppskjuten skattefordran som uppskjuten skatteskuld. För koncernen har denna ändring endast medfört en utökad upplysning i not 11, där uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld kopplat till nyttjanderättstillgångar redovisas brutto. Se vidare under avsnitt 8 Skatter.

4. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas.

IAS 1 - Utformning av finansiella rapporter

IASB har publicerat en ändring i "IAS 1 - Utformning av finansiella rapporter" som anger vad som gäller vid klassificering av skulder som lång- eller kortfristiga när förlängning av en skuld är föremål för lånevillkor (covenanter). Ändringen skall börja tillämpas från och med 1 januari 2024. Då koncernen uppfyller samtliga lånevillkor är bedömningen att ändringen inte kommer få någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

5. Konsolideringsprinciper

Koncernen har minst 90 procent ägande i samtliga direkta och indirekta innehav. Samtliga direkta och indirekta innehav definieras som dotterbolag i koncernredovisningen då bolaget har bestämmande inflytande över dessa bolag. Koncernens affärsmodell bygger på att investeringar i fastighetsbolag, om möjligt sker tillsammans med externa minoritetsägare (innehavare utan bestämmande inflytande) med innehav om normalt upp till 9,9 procent av aktierna. Vid förvärv av dotterbolag där andra ägare utan bestämmande inflytande förekommer, redovisar koncernen nettotillgångarna hänförliga till ägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde.

Förvärv kan antingen klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Koncernen förvärvar bolag där i stort sett hela det verkliga värdet är koncentrerat i en identifierbar tillgång eller grupp av liknande tillgångar, vilket vid koncernens förvärv huvudsakligen består av fastigheter. Koncernen har därför klassificerat samtliga förvärv som tillgångsförvärv. Anskaffningskostnaden fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i anskaffningsvärdet på förvärvade nettotillgångar. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv, se nedan under avsnitt 8 Skatter.

6. Intäkter

6.1 Hyres- och serviceintäkter

Koncernen redovisar hyresintäkter från förvaltningsfastigheter linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Koncernens hyreskontrakt för lokaler och bostäder klassificeras som operationella leasingavtal eftersom de ekonomiska fördelarna och riskerna som förknippas med ägandet av lokalen eller bostaden i allt väsentligt faller på koncernen.

Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (till exempel försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period som begränsningen föreligger.

Huvuddelen av koncernens intäkter utgörs av hyresintäkter enligt IFRS 16.

Servicetjänster såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, snöröjning med mera redovisar koncernen i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att intäkten från dessa serviceavtal redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

6.2 Offentliga bidrag

Koncernen redovisar offentliga bidrag som en övrig intäkt när villkoren för bidraget eller stödet har uppfyllts. I praktiken innebär detta att koncernen redovisar intäkten när beslut om bidraget eller stödet har erhållits. I de fall bidraget eller stödet har betalats ut innan villkoren är uppfyllda redovisas en skuld.

Offentliga bidrag eller stöd som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde eller redovisas som en förutbetalad intäkt.

7. Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader utgörs huvudsakligen av räntekostnader på koncernens banklån.

Säkringsredovisning tillämpas inte. Det föreligger inga materiella transaktioner i utländsk valuta.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

8. 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. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid så kallat tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. 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.

Vid ett tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. 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 tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

9. Förvaltningsfastigheter

9.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är den enskilt största tillgångsposten i koncernen, vilken representerar över 90 procent av balansomslutningen. Koncernen definierar förvaltningsfastigheter som fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Vid första värderingstillfället efter förvärvet inkluderar därmed verkligt värdejusteringen även till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt eventuell vid förvärvet erhållen skatterabatt.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheterna värderas enligt värderingsprinciper från Samhällsbyggarna, den svenska föreningen för värderare. Anslutna medlemmar är skyldiga, vid all sin värderingsverksamhet, att iakttaga god värderarsed. Reglerna är vägledande dock är de inte uttömmande och får inte uppfattas som att allt som inte är uttryckligen förbjudet skulle vara tillåtet. I och med att Samhällsbyggarna är anslutet till The European Group of Valuers' Association (TEGoVA) och International Valuers' Standard Council (IVSC) gäller även dessa organisationers etiska regler för anslutna medlemmar. Se vidare i not 10 avseende betydande indata i värdebedömningarna och vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet.

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten 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.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då kontroll som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

9.2 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter aktiveras för förvaltningsfastigheter endast om det är värdehöjande. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter aktiveras när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

9.3 Intäkter från fastighetsförsäljning

Koncernen redovisar intäkter från fastighetsförsäljningar normalt på tillträdesdagen om inte kontroll 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 kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

10. Leasing

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår ovan i avsnittet Intäkter.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare utgörs i huvudsak av tomträttsavtal. Dessa betraktas ur ett IFRS 16 perspektiv som eviga hyresavtal och kommer inte att skrivas av. Värdet av nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Övriga leasingavtal där koncernen är leasetagare avser främst avtal om externa parkeringsplatser. Dessa leasingavtal har redovisats som nyttjanderättstillgång och leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgångarna värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för eventuella initiala direkta avgifter. Nyttjanderättstillgångarna skrivs av linjärt över leasingperioden. Leasingskulderna värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingskulden belöper med ränta och amorteras över leasingperioden.

Uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld redovisas på de temporära skillnaderna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende leasing nettoredo visas i koncernredovisningen, bruttobeloppen framgår av not 11.

11. Finansiella instrument

Finansiella tillgångar i balansräkningen utgörs av likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat, med positivt verkligt värde. Finansiella skulder i balansräkningen utgörs av leverantörsskulder, låneskulder, vissa övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde.

11.1 Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Koncernen redovisar en finansiell tillgång eller finansiell skuld i balansräkningen när ett bolag blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Koncernen redovisar en fordran när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Kundfordringar avseende hyresintäkter tas upp i balansräkningen i samma period som hyresintäkten avser. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen i koncernen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller ett bolag förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen i koncernen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

11.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som utgörs av lånefordringar, övriga fordringar, hyres- och kundfordringar samt likvida medel klassificeras i enlighet med IFRS 9 i kategorin "finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde".

Lånefordringar, övriga fordringar samt hyres- och kundfordringar som har fastställda eller fastställbara betalningar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

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

11.3 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta används ränteswapar där bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswaparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswaparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Värdeförändringar derivat.

11.4 Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

12. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar, vilka inte värderas till verkligt värde, bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 9 tillämpas avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar.

12.1 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle uppskattar koncernen de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer kombinerat med framåtblickande faktorer. Reserveringarnas storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida diskonterade kassaflöden. Förändring av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokade förlustreserver avseende finansiella tillgångar i bokslutet 2023-12-31 samt föregående år återfinns i not 9 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

12.2 Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar, övriga fordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från motparten förväntas erhållas.

13. Eget kapital

Som emitterade eget kapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i koncernens tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla de förpliktelser att erlagga kontanter eller annan finansiell förpliktelse.

14. Transaktioner med närstående

Tredje AP-fonden org.nr 802014-4120, AEVS Riks AB org.nr 556974-8519 och Brunswick Real Estate Equity Investment Management AB org.nr 559027-7520 är att anses som närstående bolag inom Regio-koncernen.

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag, se not 13 Andelar i koncernbolag.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Se vidare not 23 Transaktioner med närstående..

15. Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

15.1 Klassificering och uppställningsformer

Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat samt rapporten över förändringar i eget kapital baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

15.2 Dotterbolag och intressebolag

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

15.3 Finansiella instrument och säkringsredovisning

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs). Säkringsredovisning tillämpas ej. Moderbolaget tillämpar samma bortbokningsregler som i koncernredovisningen.

15.4 Skatter

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

15.5 Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar ett bolags aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

15.6 Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Förvärv

Inga förvärv genomförda efter balansdagen.

Avyttring

Den 7 mars 2024 avyttrades en icke strategisk fastighet i Västerås till ett överenskommet fastighetsvärde om 70 mkr.

Not 4 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet är förvaltning och utveckling av fastigheter i Sverige. I den interna rapporteringen följs verksamheten upp per affärsområde och geografiska segment.

Redovisning av affärsområden

2023-01-01 2023-12-31	Resultaträkning					Investeringar och Fastighetsvärden			
	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drifts- överskott	Värde- förändring	Affärsom- rådes- resultat	Förvärv	Invest- eringar	Avytt- ringar	Fastighets- värden
Poster fördelade per affärsområde									
Cityfastigheter	788 320	-223 181	565 139	-244 454	320 685	-28	317 382	-192 331	10 697 469
Verksamhetslokaler	180 409	-53 573	126 836	-156 273	-29 437	-	88 503	-	2 530 030
Externhandel	196 225	-44 538	151 686	51 719	203 405	-	126 462	-71 981	2 641 800
Affärsområdes- resultat	1 164 953	-321 292	843 662	-349 008	494 653	-28	532 348	-264 312	15 869 299

Redovisning av geografiska segment

2023-01-01 2023-12-31	Resultaträkning					Investeringar och Fastighetsvärden			
	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drifts- överskott	Värde- förändring	Segments- resultat	Förvärv	Invest- eringar	Avytt- ringar	Fastighets- värden
Poster fördelade per geografiskt segment									
Borlänge	6 297	-1 034	5 263	3 600	8 863	-	-	-	79 600
Eskilstuna	146 507	-43 176	103 331	133 082	236 413	-	32 818	-	1 890 700
Gävle	183 711	-38 126	145 584	-60 156	85 428	-28	20 153	-	2 392 069
Göteborg	82 354	-23 853	58 501	-45 838	12 663	-	25 738	-	1 025 200
Haninge	10 058	-2 182	7 876	-4 997	2 879	-	197	-	173 200
Järfälla	6 474	-4 217	2 257	-64 576	-62 318	-	1 576	-	270 000
Jönköping	135 714	-37 910	97 804	19 362	117 166	-	175 638	-	2 508 000
Kalmar	46 383	-14 429	31 954	-59 819	-27 865	-	8 819	-	629 000
Karlskrona	10 925	-1 990	8 935	3 387	12 322	-	13	-	124 000
Mölndal	123 336	-39 146	84 190	-65 890	18 300	-	52 890	-	1 368 000
Nacka	8 443	-2 148	6 295	-11 891	-5 596	-	2 891	-	113 000
Norrköping	12 879	-6 726	6 153	-59 958	-53 805	-	9 958	-	150 000
Nyköping	48 541	-10 823	37 719	61 988	99 707	-	95 012	-	736 000
Sigtuna	2 994	-416	2 578	610	3 188	-	3 690	-	40 000
Skellefteå	58 355	-12 391	45 963	1 027	46 991	-	16 973	-	746 000
Sollentuna	10 479	-3 320	7 159	-17 013	-9 854	-	1 643	-	133 430
Stockholm	15 906	-8 271	7 636	-10 467	-2 831	-	2 767	-	265 300
Södertälje	20 361	-3 784	16 576	-47 661	-31 085	-	1 561	-	233 900
Trollhättan	37 383	-8 388	28 994	-13 304	15 690	-	7 135	-192 331	385 500
Tyresö	1 584	-66	1 517	-2 769	-1 252	-	-31	-	22 200
Umeå	22 091	-4 519	17 572	4 512	22 084	-	4 488	-	311 000
Upplands Väsby	5 608	-2 373	3 235	2 945	6 181	-	2 055	-	68 000
Uppsala	75 695	-15 457	60 238	-15 284	44 954	-	43 284	-	1 130 000
Västerås	72 562	-27 613	44 948	-91 604	-46 656	-	13 104	-	815 500
Örebro	20 314	-8 932	11 381	-8 296	3 086	-	9 977	-71 981	259 700
Segmentsresultat	1 164 953	-321 292	843 662	-349 008	494 653	-28	532 348	-264 312	15 869 299

Poster ej fördelade per affärsområde eller geografiskt segment

Fastighetskostnader	-87 562
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	-96 694
Realisationsresultat	-23 011
Värdeförändring derivat	-313 303
Räntenetto med mera	-286 296
Skatt på årets resultat	3 945
Nettoresultat	-308 268

Redovisning av affärsområden

2022-01-01 2022-12-31	Resultaträkning					Investeringar och Fastighetsvärden			
	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drifts- överskott	Värde- förändring	Affärs- områdes- resultat	Förvärv	Invest- eringar	Avytt- ringar	Fastighets- värden
Poster fördelade per affärsområde									
Cityfastigheter	696 649	-215 065	481 584	145 823	627 407	2 350 143	276 391	-124 357	10 816 900
Verksamhetslokaler	162 579	-44 758	117 821	14 540	132 361	49 891	131 169	-	2 597 800
Externhandel	179 901	-38 308	141 593	133 665	275 257	1 227	94 732	-17 696	2 535 600
Affärsområdes- resultat	1 039 129	-298 130	740 998	294 027	1 035 026	2 401 262	502 292	-142 052	15 950 300

Redovisning av geografiska segment

2022-01-01 2022-12-31	Resultaträkning					Investeringar och Fastighetsvärden			
	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drifts- överskott	Värde- förändring	Segments- resultat	Förvärv	Invest- eringar	Avytt- ringar	Fastighets- värden
Poster fördelade per geografiska segment									
Borlänge	6 544	-893	5 651	-4 435	1 216	-	435	-	76 000
Eskilstuna	134 240	-42 700	91 540	52 123	143 663	-	25 977	-	1 724 800
Gävle	124 974	-25 847	99 127	40 938	140 064	2 350 143	41 019	-50	2 432 100
Göteborg	71 549	-20 387	51 162	32 106	83 268	-	43 844	-	1 045 300
Haninge	9 007	-1 729	7 278	-3 100	4 178	14 761	1 339	-	178 000
Järfälla	5 167	-3 966	1 201	-33 621	-32 419	-	1 621	-	333 000
Jönköping	130 865	-34 673	96 192	-22 724	73 468	-	63 724	-	2 313 000
Kalmar	42 889	-14 571	28 319	70 100	98 419	-	20 900	-	680 000
Karlskrona	10 127	-1 597	8 530	-2 400	6 130	-	-	-	120 600
Mölnadal	113 131	-43 342	69 789	-49 273	20 516	-	96 273	-	1 381 000
Nacka	6 958	-2 367	4 591	14 079	18 670	-	3 921	-	122 000
Norrköping	13 477	-4 783	8 695	-9 101	-407	-	1 101	-	200 000
Nyköping	43 199	-9 057	34 142	95 469	129 611	-	1 531	-	579 000
Sigtuna	2 623	-357	2 266	690	2 956	-	10	-	35 700
Skellefteå	49 419	-10 417	39 001	30 187	69 189	-	33 213	-	728 000
Solluntuna	9 642	-1 573	8 069	-98	7 971	11 793	2 104	-	148 800
Stockholm	19 802	-5 583	14 219	-29 431	-15 212	-	2 431	-	273 000
Södertälje	19 392	-5 478	13 914	15 968	29 882	-	8 339	-124 307	280 000
Trollhättan	46 220	-13 852	32 368	-14 284	18 085	-	7 784	-	584 000
Tyresö	1 355	-53	1 301	1 632	2 933	23 337	31	-	25 000
Umeå	20 932	-4 238	16 694	7 976	24 671	-	6 024	-	302 000
Upplands Väsby	4 237	-939	3 298	5 163	8 460	-	4 837	-	63 000
Uppsala	68 375	-18 992	49 383	44 447	93 830	-	74 053	-	1 102 000
Västerås	64 782	-25 066	39 715	32 749	72 464	-	8 251	-	894 000
Örebro	20 222	-5 670	14 552	18 867	33 419	1 227	53 530	-17 696	330 000
Segmentsresultat	1 039 129	-298 130	740 998	294 027	1 035 026	2 401 262	502 292	-142 052	15 950 300

Poster ej fördelade per affärsområde eller geografiska segment

Fastighetskostnader	-76 629
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	-89 778
Realisationsresultat	-78
Värdetförändring derivat	416 468
Värdetförändring övriga anläggningstillgångar	-21 528
Räntenetto med mera	-183 290
Skatt på årets resultat	-231 937
Nettoresultat	848 254

Not 5 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Koncernen

	2023-01-01	2022-01-01
Intäkter per väsentligt intäktsslag	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, bostäder	27 797	27 257
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten, kommersiella lokaler	1 048 420	920 575
Serviceintäkter	88 736	91 297
Total	1 164 953	1 039 129

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hyresavtalen avseende lokaler är mellan 1 - 20 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika verksamheter. Hyran är oftast indexreglerad. Som tillägg i bashyran utgår i de flesta fall tillägg för värme, el och fastighetsskatt. Bostäder hyrs ut med tillsvidarekontrakt.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra	2023-12-31		2022-12-31	
	Hyra	% av total	Hyra	% av total
Kommersiella lokaler			Kommersiella lokaler	
2024	151 321	13	2023	141 686
2025	215 120	19	2024	198 277
2026	188 868	16	2025	182 251
2027	196 393	17	2026	147 101
2028 och senare	348 509	30	2027 och senare	319 725
	1 100 211	95		989 040
				94
Bostäder			Bostäder	
	29 475	3		29 613
Övrigt (parkering)			Övrigt (parkering)	
	22 741	2		37 317
Total	1 152 427	100	Total	1 055 970
				100

Not 6 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Redovisning av könsfördelning i bolagsledning

	2023-12-31		2022-12-31	
	Antal totalt	varav kvinnor	Antal totalt	varav kvinnor
Moderbolaget				
Styrelsen och verkställande direktör	5	40%	5	40%
Koncernen				
Styrelsen och verkställande direktör	5	40%	5	40%

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31	
	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	525	525	525	525
Sociala kostnader	165	165	165	165
	690	690	690	690
Totalt				
Löner och ersättningar	525	525	525	525
Sociala kostnader	165	165	165	165
	690	690	690	690

Ledande befattningshavares ersättningar (Styrelseledamöter)

Koncernen

	2023-01-01 2023-12-31			
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Bengt Hellström, Styrelsens ordförande	-350	-	-	-
Maria Björklund	-	-	-	-
Anna Marand	-175	-	-	-
Dan Bergman	-	-	-	-
Eric Bergström, verkställande direktör	-	-	-	-
Total	-525	-	-	-
2022-01-01 2022-12-31				
	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Bengt Hellström, Styrelsens ordförande	-350	-	-	-
Maria Björklund	-	-	-	-
Anna Marand	-175	-	-	-
Dan Bergman	-	-	-	-
Eric Bergström, verkställande direktör	-	-	-	-
Total	-525	-	-	-

Ledande befattningshavares förmåner

Koncern och moderbolag

Till styrelsen utgår arvode enligt årsstämans beslut. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med AEVS Riks AB, org. nr 556974-8519, samt genom fem uppdragsavtal rörande redovisningstjänster, projektledning, hållbarhetsprojekt, juridiska tjänster samt kommunikationstjänster med Brunswick Real Estate Equity Investment Management AB, org. nr. 559027-7520. Ingen annan ersättning än det förvaltningsarvode som utgår till AEVS Riks AB, om 74 553 (70 400) tkr för alla dess tjänster, samt arvode till Brunswick Real Estate Equity Investment Management AB om 6 000 (6 000) tkr för ovan nämnda tjänster, ges till ledande befattningshavare.

Avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen		
<i>Ernst & Young Aktiebolag</i>		
Revisionsuppdrag	3 192	3 483
Andra uppdrag	-	533
	3 192	4 016
<i>PwC</i>		
Andra uppdrag	-	8
	-	8
Moderbolaget		
<i>Ernst & Young Aktiebolag</i>		
Revisionsuppdrag	195	225
	195	225

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, 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 8 Rörelsens kostnader

Driftskostnader består till huvuddel av mediakostnader samt köpta tjänster för driften av fastigheterna. Reparations- och underhållskostnader består av både materialkostnader och köpta tjänster hänförliga till underhållsåtgärder.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen och moderbolaget		
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Revisionsarvoden	195	225
Förvaltningsarvode	74 553	70 400
Köpta tjänster och övriga kostnader	21 946	19 152
	96 694	89 778

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering, kontroll med mera ingår i förvaltningsarvodet till AEVS Riks AB.

Not 9 Finansnetto

I tabellen nedan presenteras ränteintäkter och räntekostnader samt värdeförändringar per värderingskategori i IFRS 9.

	Finansiella intäkter		Finansiella kostnader		Värdeförändring, derivat	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen						
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Ränteintäkter	11 759	1 956				
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde						
- Räntekostnader, banklån			-425 737	-160 010		
- Räntekostnader, övriga			-69	-76		
- Räntekostnader, leasingskulder			-1 772	-1 627		
- Övriga finansiella kostnader			-8 903	-7 761		
Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet						
- Räntederivat			138 427	-15 773	-313 303	416 468
- Valutakursvinster/-förluster	-	1	-1	-		
Totalt	11 759	1 956	-298 055	-185 246	-313 303	416 468

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Resultat från andelar i koncernbolag		
Anticiperad utdelning från dotterbolag	1 155 916	553 765
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1 998	4
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	-626 625	-500
	531 290	553 269
Värdoförändring, derivat		
Ränteswappar	-313 303	416 468
	-313 303	416 468
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernbolag	261 109	213 080
Ränteintäkter, övriga	10 872	1 660
Valutakursvinster	-	1
	271 981	214 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, banklån	-425 737	-160 163
Räntekostnader, derivat	138 427	-15 773
Räntekostnader cashpool	-4 977	-
Övriga finansiella kostnader	-8 903	-7 761
Valutakursförluster	-1	-
	-301 191	-183 697

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Värdoförändring förvaltningsfastigheter		
Realiserade värdoförändringar	-23 011	-78
Orealiserade värdoförändringar	-349 008	294 027
	-372 020	293 950
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter		
Vid årets början	15 950 300	12 894 722
Förvärv av fastigheter via bolag	-28	2 401 311
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾	532 348	502 292
Verkligt värde sålda förvaltningsfastigheter	-264 312	-142 052
Orealiserade värdoförändringar redovisade i resultatet	-349 008	294 027
Redovisat värde vid årets slut	15 869 299	15 950 300

¹⁾ Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad, aktiverade komponentbyten samt tillskapade nya komponenter.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Direkta kostnader		
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	311 016	288 595
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	3 983	820

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter, kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Under 2023 har värderingar utförts av värderingsbolaget Forum Fastighetsekonomi AB (Sverige) för kvartal ett samt kvartal två. Från och med kvartal tre har värderingarna utförts av Newsec Advisory Sweden AB. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas i enlighet med av Samhällsbyggarna antagen "God värderarsed", och genomförts av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingsuppdragen utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan).

Värderingsmetoder

Värderingarna avser bedömningar av varje fastighets marknadsvärde, vilket likställs med IFRS begrepp "Verkligt värde".

Marknadsvärdet är det bedömda belopp som en tillgång eller skuld skulle överlåtas för vid värdetidpunkten mellan en frivillig köpare och en frivillig säljare i en transaktion utan intressegemenskap, efter tillräcklig marknadsföring och där båda parter har agerat kunnigt, aktsamt och utan tvång.

Marknadsvärdena har bedömts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år (eller längre beroende på längsta avtalstid i fastigheten), som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2033. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2034. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg av nedlagda kostnader och

- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförs.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde Uppgifterna avser ett vägt snitt

2023-12-31	City fastigheter	Extern handel	Verksamhets lokaler
Aktuell hyra (kronor/kvm)	1 941	1 698	1 280
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	3,37	5,10	3,48
Förväntat normaliserat driftnetto (kronor/kvm)	1 356	1 280	946
Ekonomisk vakansgrad (%)	11,1	3,2	15,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	6,0	6,4	6,4
Normaliserat direktavkastningskrav (%), övre gräns ¹⁾	7,1	6,8	7,8
Normaliserat direktavkastningskrav (%), lägre gräns ¹⁾	4,5	6,2	5,5

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring	Förändring +/- (tkr)		
		City fastigheter	Extern handel	Verksamhets lokaler
Hysesintäkter	+/-10%	1 058 346	213 120	251 476
MV vid normaliserat direktavkastningskrav	+/-10%	571 872	111 627	134 242
MV vid förväntade fastighetskostnader	+/-10%	331 352	47 873	65 771

¹⁾Fastigheten med högst respektive lägst direktavkastningskrav inom kategorin är angiven

Utvecklingsfastigheter utan signifikant kassaflöde utgörande 3,9% av totalt fastighetsbestånd är ej medtagna i ovan siffror

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde Uppgifterna avser ett vägt snitt

2022-12-31	City fastighet	Extern handel	Verksamhets lokaler
Aktuell hyra (kronor/kvm)	1 960	1 622	1 316
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	3,55	4,51	3,04
Förväntat normaliserat överskott (kronor/kvm)	1 270	1 161	873
Ekonomisk vakansgrad (%)	12,3	5,1	18,0
Normaliserat direktavkastningskrav (%)	5,7	6,2	6,2
Normaliserat direktavkastningskrav (%) övre gräns ¹⁾	8,4	7,1	8,9
Normaliserat direktavkastningskrav (%), lägre gräns ¹⁾	4,0	5,1	4,8

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring	Förändring +/- (tkr)		
		City fastighet	Extern handel	Verksamhets lokaler
Hysesintäkter	+/-10%	1 123 917	209 799	269 724
MV vid normaliserat direktavkastningskrav (%)	+/-10%	622 928	171 163	140 937
MV vid förväntade fastighetskostnader	+/-10%	184 841	33 587	39 745

¹⁾Fastigheten med högst respektive lägst direktavkastningskrav inom kategorin är angiven

Utvecklingsfastigheter utan signifikant kassaflöde utgörande 3,3 % av totalt fastighetsbestånd är ej medtagna i ovan siffror

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-1	-3 824
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	-43 700	-148 451
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-17 350	5 975
Uppskjuten skatt till följd av förändring i obeskattade reserver	906	-721
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring räntederivat	64 540	-85 792
Uppskjuten skatt avseende osäkra kundfordringar	-438	889
Uppskjuten skatt avseende hyresrabatter	-12	-12
	3 947	-228 113
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	3 945	-231 937

Avstämning av effektiv skatt	2023-01-01		2022-01-01	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		-312 214		1 080 191
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	64 316	20,6%	-222 519
Ej avdragsgilla räntekostnader	-8,9%	-27 829	0,8%	-8 124
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-145	0,4%	-4 538
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	80	0,0%	5
Skatteeffekt av fastighets- och bolagsförsäljningar	-0,3%	-897	-1,1%	11 994
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,5%	-1 454	0,1%	-814
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	2,7%	8 294	-0,1%	1 007
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	147	0,0%	72
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade räntenetton	0,2%	536	0,0%	353
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter ¹⁾	-12,6%	-39 235	0,9%	-9 613
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	144	0,0%	262
Schablonintäkt avseende periodiseringsfonder	0,0%	-8	0,0%	-5
Uppräkning av återförda periodiseringsfonder	0,0%	-4	0,0%	-17
Redovisad effektiv skatt	1,3%	3 945	21,5%	-231 937

¹⁾Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteeffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-785	640
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring räntederivat	64 540	-85 792
	63 756	-85 152
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	63 756	-85 152

	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
	%	Belopp	%	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt		193 569		996 375
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-39 875	20,6%	-205 253
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-134	0,0%	-52
Ej skattepliktigt resultat från avyttring av dotterbolagsaktier	-0,2%	412	0,0%	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	2,9%	-5 681	-0,6%	6 180
Utdelning från dotterbolag	-123,0%	238 118	-11,4%	114 076
Nedskrivning av dotterbolagsaktier	66,7%	-129 085	0,0%	-103
Redovisad effektiv skatt	-32,9%	63 755	8,5%	-85 153

Not 12 Leasing

	2023-01-01		
	2023-12-31		
	Tomträtter	Parkerings fastigheter	Övriga tillgångar
Nyttjanderättstillgångar			
Koncernen			
Vid årets början	29 934	903	-
Omvärdering	-2 604	150	-
Nyanskaffningar	-	979	11
Årets avskrivning	-	-1 023	-5
Redovisat värde vid årets slut	27 330	1 008	5

	2022-01-01		
	2022-12-31		
	Tomträtter	Parkerings fastigheter	Övriga tillgångar
Nyttjanderättstillgångar			
Koncernen			
Vid årets början	30 765	849	-
Omvärdering	-830	12	-
Nyanskaffningar	-	867	-
Förvärv via bolag	-	91	-
Årets avskrivning	-	-916	-
Redovisat värde vid årets slut	29 934	903	-

Leasingskulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förfallostruktur - kontrakterade odiskonterade kassaflöden¹⁾		
2023	-	2 590
2024	2 632	1 392
2025	1 677	1 335
2026	1 464	1 122
2027	1 255	4 163
2028 och senare	5 214	-
Totala odiskonterade kassaflöden	12 242	10 601
Kortfristiga leasingskulder	859	904
Långfristiga leasingskulder	26 849	29 934
Summa leasingskulder	27 708	30 83

¹⁾Avser odiskonterade kassaflöden fram till nästa omförhandling av respektive tomträttsavtal. Tomträttsavtal har evighetskapitaliserats i balansräkningen.

Uppskjuten skatteskuld på nyttjanderättstillgångar uppgår till 5 707 (6 352) tkr och uppskjuten skattefordran på leasingskulder uppgår till 5 708 (6 353) tkr. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har nettoredovisats i balansräkningen.

Not 13 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 224 198	4 169 259
Förvärv	15 645	400
Avyttring	-2 055	-393
Nyemission	26	921 906
Aktieägartillskott	1 127 792	133 026
	6 365 605	5 224 198
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	-260 893	-260 393
Årets nedskrivningar	-626 625	-500
	-887 518	-260 893
Redovisat värde vid årets slut	5 478 087	4 963 305

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte	Antal andelar		2023-12-31		2022-12-31		
			Andel i %	Redovisat värde	Andel i %	Redovisat värde	
Oiger JV 2 AB	559031-2855	Stockholm	51 000	98,5	954 131	98,5	852 306
Oiger JV 3 AB	559035-8981	Stockholm	51 000	95,5	213 451	95,5	212 473
Oiger JV 4 AB	559035-8999	Stockholm	51 000	98,7	338 652	98,7	315 613
Oiger JV 5 AB	559015-7987	Stockholm	51 000	98,5	1 118 706	98,5	1 161 528
Oiger JV 6 AB	559036-5705	Stockholm	51 000	97,0	136 147	97,0	502 641
Oiger JV 7 AB	559150-0375	Stockholm	60 000	93,8	510 127	93,8	510 127
Oiger JV 8 AB	559197-9801	Stockholm	51 000	97,5	381 471	90,1	99 725
Oiger JV 9 AB	559250-4939	Stockholm	26 000	90,1	308 782	90,1	296 854
Oiger JV 10 AB	559299-6804	Stockholm	26 000	90,1	51 097	90,1	89 908
Oiger 201 AB	559299-6762	Stockholm	25 000	100,0	25	100,0	25
Oiger JV 11 AB	559299-6770	Stockholm	51 000	98,7	543 443	100,0	25
Oiger JV 12 AB	559299-6788	Stockholm	51 000	99,6	921 931	99,6	921 931
Oiger 207 AB	559341-7081	Stockholm	25 000	100,0	25	100,0	25
Oiger 220 AB	559354-2656	Stockholm	25 000	100,0	25	100,0	25
Oiger 222 AB	559373-3800	Stockholm	-	-	-	100,0	25
Oiger 223 AB	559373-3818	Stockholm	25 000	100,0	25	100,0	25
Oiger 224 AB	559373-3826	Stockholm	25 000	100,0	25	100,0	25
Oiger 225 AB	559373-3834	Stockholm	25 000	100,0	25	100,0	25
Summa aktier och andelar i koncernbolag					5 478 087		4 963 305

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag /Org nr/ Säte			2023-12-31		2022-12-31	
			Antal andelar	Andel i %	Antal andelar	Andel i %
Oiger Eskilstuna I AB	556955-0758	Stockholm	1 000	93,8	1 000	93,8
Oiger Stockholm I AB	556955-0741	Stockholm	1 000	98,5	1 000	98,5
Oiger Eskilstuna II AB	556955-0618	Stockholm	1 000	93,8	1 000	93,8
Oiger Karlskrona I AB	559015-7979	Stockholm	1 000	98,7	1 000	98,5
AB Borlänge Gjutargatan	556833-4345	Stockholm	500	98,7	500	98,5
Oiger PJH AB	559035-8957	Stockholm	50 000	98,7	50 000	95,5
Oiger JV 5.1 AB	559035-8965	Stockholm	50 000	98,7	51 000	95,5
Oiger JV 5.2 AB	559035-9047	Stockholm	51 000	91,1	51 000	91,1
Oiger Boländerna 14:2 AB	559034-8164	Stockholm	500	97,5	500	97,0
Oiger Saturnus 5 AB	556710-3329	Stockholm	100 000	97,0	100 000	97,0
Oiger Boländerna 14:5 AB	556702-9573	Stockholm	1 000	97,5	1 000	97,0
Oiger Boländerna 14:4 AB	556702-9599	Stockholm	1 000	97,5	1 000	97,0
Oiger Årsta 69:1 AB	556723-3290	Stockholm	1 000	97,5	1 000	97,0
Oiger Askium AB	556710-3931	Stockholm	100 000	97,0	100 000	97,0
Oiger Solbacken AB	556721-5453	Stockholm	100 000	98,7	100 000	98,7
Oiger Baronen AB	556833-4345	Stockholm	500	91,1	500	91,1
Oiger Grönpepparn AB	559084-7785	Stockholm	50 000	98,5	50 000	98,5
Oiger JV 5.3 AB	559084-7702	Stockholm	50 000	98,7	51 000	97,0
Oiger 108 AB	559084-7694	Stockholm	51 000	88,9	51 000	87,4
Oiger 109 AB	559084-7686	Stockholm	50 000	95,5	50 000	95,5

Dotterbolag /Org nr/ Säte			2023-12-31		2022-12-31	
			Antal andelar	Andel i %	Antal andelar	Andel i %
Oiger Diana AB	556703-0787	Stockholm	-	-	1 000	98,5
Oiger Lövhagen AB	559083-7083	Stockholm	50 000	97,0	50 000	97,0
Oiger Länken 1 AB	556943-7923	Stockholm	500	98,7	500	98,7
Oiger Sigma AB	556682-8298	Stockholm	100 000	95,5	100 000	95,5
Oiger Veddesta I AB	556942-1760	Stockholm	50 000	97,0	50 000	97,0
Oiger Boglundsängen 1 AB	559110-3162	Stockholm	50 000	88,9	50 000	87,4
Oiger Boglundsängen 3 AB	559112-9837	Stockholm	50 000	88,9	50 000	87,4
Oiger Boglundsängen 4 AB	559112-9845	Stockholm	50 000	88,9	50 000	87,4
Oiger 111 AB	559126-5797	Stockholm	50 000	98,5	50 000	98,5
Oiger JV 5.5 AB	559126-5995	Stockholm	51 000	95,5	51 000	95,5
Oiger JV 2.1 AB	559126-5961	Stockholm	51 000	92,6	51 000	92,6
Oiger Högsbo 26:6 Komplementär AB	559137-8731	Stockholm	50 000	98,5	50 000	98,5
Oiger Högsbo 26:6 AB	559137-8764	Stockholm	50 000	98,5	50 000	98,5
Kommanditbolaget Högsbo 26:6	916833-5314	Stockholm	1)	98,5	1)	98,5
Oiger Långskeppet AB	559049-7482	Stockholm	1 000	98,7	1 000	92,6
Oiger Älvsborg 178:9 AB	556926-1505	Stockholm	500	92,6	500	92,6
Oiger Jönköping City AB	556012-3688	Stockholm	100 000	95,5	100 000	95,5
Oiger JV 5.4 AB	559150-0300	Stockholm	50 000	98,7	51 000	92,6
Oiger Sisjön Komplementär 1 AB	559150-0243	Stockholm	50 000	96,4	50 000	96,4
Oiger Sisjön Kommanditdelägare 1 AB	559150-0276	Stockholm	50 000	96,4	50 000	96,4
Oiger JV 2.2 AB	559150-0268	Stockholm	51 000	96,4	51 000	96,4
Oiger Fastigheter 6:138 AB	556513-5844	Stockholm	1 000	96,4	1 000	96,4
Oiger Fastigheter 6:139 KB	916564-9519	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Högsbo 26:7 KB	969637-6756	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Fastigheter 10:4 KB	969680-9590	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Fastigheter 6:361 KB	916840-5505	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Fastigheter 155:1 KB	916851-9826	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Fastigheter 155:5 KB	969679-7936	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Fastigheter 16:36 KB	969683-2220	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Fastigheter 16:37 KB	916832-0449	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Eskilshem 1:9 AB	556549-9737	Stockholm	1 000	93,8	1 000	93,8
Oiger Fågelvipan AB	556680-2996	Stockholm	1 000	93,8	1 000	93,8
Oiger VE-mästaren AB	556680-2939	Stockholm	1 000	93,8	1 000	93,8
Oiger Visblomman AB	556680-2988	Stockholm	1 000	93,8	1 000	93,8
Oiger Vårblomman 12 AB	556680-3002	Stockholm	1 000	93,8	1 000	93,8
Oiger Fastigheter 6:729 KB	916513-8646	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Fastigheter 6:6 KB	916839-1002	Stockholm	1)	96,4	1)	96,4
Oiger Speditören 1 AB	559176-7073	Stockholm	500	93,8	500	93,8
Oiger 138 AB	559175-0640	Stockholm	50 000	93,8	50 000	93,8
Oiger Löddret 4 AB	559176-7065	Stockholm	500	93,8	500	93,8
Oiger Valpen 1 AB	559176-7057	Stockholm	500	93,8	500	93,8
Oiger Torlunda 1:80 AB	559176-7040	Stockholm	500	93,8	500	93,8
Oiger 163 AB	559197-9793	Stockholm	-	-	50 000	98,5
Oiger Jönköping 2 AB	559194-5158	Stockholm	500	95,5	500	95,5
Oiger Långskeppet 4 AB	559103-6792	Stockholm	1 000	98,7	1 000	92,6
Oiger Växlaren 4 AB	559202-3203	Stockholm	50 000	93,8	50 000	93,8
Oiger Märta AB	559215-1129	Stockholm	50 000	95,5	50 000	95,5
Oiger Danmarks Säby 12:3 AB	556974-4732	Stockholm	500	97,5	500	90,1
Oiger Gnista 6:3 AB	556013-3786	Stockholm	200	97,5	200	90,1

Dotterbolag /Org nr/ Säte	2023-12-31		2022-12-31			
	Antal andelar	Andel i %	Antal andelar	Andel i %		
Oiger Veddesta 2:96 AB	559039-2600	Stockholm	500	97,0	500	97,0
Oiger Söderhällby 1:10 AB	559244-8251	Stockholm	500	97,5	500	90,1
Oiger Tulpanen 3 AB	556866-3917	Stockholm	500	96,4	500	96,4
Oiger Snödroppen 2 AB	556866-3966	Stockholm	500	96,4	500	96,4
Oiger Gnista 6:1 AB	559091-6945	Stockholm	1 000	97,5	1 000	90,1
Oiger Danmarks-Kumla 14:3 AB	559139-4084	Stockholm	500	97,5	500	90,1
Oiger 193 AB	559288-3101	Stockholm	-	-	25 000	90,2
Oiger JV 2.3 AB	559288-3119	Stockholm	-	-	25 000	90,2
Oiger Skälby 2:9 AB	559160-5968	Stockholm	500	90,1	500	90,1
Oiger Stockholmsvagnen AB	556647-6650	Stockholm	1 000	90,1	1 000	90,1
Oiger Rosersberg 2:21 AB	559160-5935	Stockholm	500	90,1	500	90,1
Oiger Ringpärmen 3 AB	556821-1964	Stockholm	500	90,1	500	90,1
Oiger Torngluggen 1 AB	556821-2020	Stockholm	500	90,1	500	90,1
Oiger Domnarvet 18 AB	556812-4167	Stockholm	50 000	90,1	50 000	90,1
Oiger Domnarvet 36 AB	556812-6238	Stockholm	50 000	90,1	50 000	90,1
Oiger Åby 1:223 AB	556704-8821	Stockholm	1 000	90,1	1 000	90,1
Oiger Filmremsan 3 AB	556527-9683	Stockholm	1 000	90,1	1 000	90,1
Oiger Regulatorn 4 AB	556408-8275	Stockholm	250	90,1	250	90,1
Oiger Rev 6 AB	559344-8441	Stockholm	250	90,1	250	90,1
Oiger HV 9:4 AB	556666-0907	Stockholm	1 000	90,1	1 000	90,1
Oiger Söder 17:10 AB	559196-3383	Stockholm	500	99,6	500	99,6
Oiger Norr 38:3 AB	559196-3359	Stockholm	500	99,6	500	99,6
Oiger Norr 47:7 AB	559196-3367	Stockholm	500	99,6	500	99,6
Oiger Norr 15:7 AB	559339-5915	Stockholm	250	99,6	250	99,6
Oiger Väster 32:3 AB	559281-4668	Stockholm	250	99,6	250	99,6
Oiger Väster 26:1 AB	559281-4676	Stockholm	250	99,6	250	99,6
Oiger Väster 27:1 AB	559286-6585	Stockholm	250	99,6	250	99,6
Oiger Olsbacka 45:6 AB	559299-9121	Stockholm	250	99,6	250	99,6
Oiger Kubbo 15:1 AB	559304-5056	Stockholm	250	99,6	250	99,6
Oiger Söder 6:5 AB	559308-8791	Stockholm	250	99,6	250	99,6
Oiger Brynäs 17:1 AB	559308-8791	Stockholm	250	99,6	250	99,6
Oiger Kungsbäck 2:18 AB	559321-2078	Stockholm	250	99,6	250	99,6
Oiger Cementvägen 10 AB	556729-6834	Stockholm	1 000	90,1	1 000	90,1

¹⁾ Uppgift ej tillämpligt för kommanditbolag.
Avser koncernens totala ägarandel.

Koncernens affärsmodell bygger på att investeringar i fastighetsbolag, om möjligt sker tillsammans med externa minoritetsägare (innehavare utan bestämmande inflytande) med innehav om normalt upp till 9,9 % av aktierna i bolagen ifråga. Dotterbolagen är primärt finansierade med aktieägartillskott och nyemission på stam- och preferensaktier. Minoritetsintressen förekommer i 16 av koncernens dotterbolag. Ingen enskild minoritetsägare svarar för mer än 1,5 % av koncernens redovisade värden av fastigheter. Av årets resultat om -308 268 (848 254) tkr hänförs - 5 778 (21 103) tkr till innehav utan bestämmande inflytande, d.v.s. 2 %. Eftersom innehav utan bestämmande inflytande är fördelat över 16 av koncernens dotterbolag och inget enskilt innehav utan bestämmande inflytande bedöms som väsentligt lämnas ingen specifikation av tillgångar, skulder och resultat för enskilda innehav utan bestämmande inflytande.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 600	-
Tillkommande fordringar	-	2 000
Omklassificering till / från kortfristiga fordringar	-400	6 138
Tillkommande förutbetalda anskaffningskostnader	-	14 990
Nedskrivning av förutbetalda anskaffningskostnader	-	-21 528
Redovisat värde vid årets slut	1 200	1 600

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 600	-
Tillkommande fordringar	-	2 000
Omklassificering till / från kortfristiga fordringar	-400	-400
Redovisat värde vid årets slut	1 200	1 600

Not 15 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-)	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	-889 279	-849 548	-889 279	-849 548
Derivat	18 160	-	-39 025	-85 405	-20 865	-85 405
Osäkra kundfordringar	3 462	3 900	-	-	3 462	3 900
Underskottsavdrag	34 659	52 009	-	-	34 659	52 009
Obeskattade reserver	-	-	-787	-1 693	-787	-1 693
Övriga poster	15	27	1	0	16	27
Skattefordringar/-skulder	56 296	55 936	-929 090	-936 646	-872 794	-880 710
Skattefordringar/-skulder, netto	56 296	55 936	-929 090	-936 646	-872 794	-880 710

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar och -skulder har redovisats via resultaträkningen som framgår av not 11. Uppskjutna skattefordringar och skulder avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder har netto redovisats i balansräkningen.

Koncernens totala underskottsavdrag uppgår till 338 942 (458 500) tkr. Aktiverade underskottsavdrag uppgår till 168 246 (252 470) tkr och har obegränsad nyttjandeperiod.

Temporära differenser vid förvärvstidpunkten vid så kallat tillgångsförvärv för vilka ingen uppskjuten skatteskuld redovisas uppgår till 5 714 882 (5 774 171) tkr.

Moderbolaget	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto uppskj skattefordr (+) / uppskj skatteskuld (-)	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Derivat	18 160	-	-39 025	-85 405	-20 865	-85 405
Underskottsavdrag	684	1 469	-	-	684	1 469
Skattefordringar/-skulder	18 844	1 469	-39 025	-85 405	-20 180	-83 936
Skattefordringar/-skulder, netto	18 844	1 469	-39 025	-85 405	-20 180	-83 936

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar och -skulder har redovisats via resultaträkningen.

Not 16 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att koncernen inte får tillgång till den finansiering som verksamheten kräver eller att finansiering endast kan upptas med en väsentlig fördröjning.

Koncernens kapitalstruktur bestäms av ett långsiktigt soliditetsmål, vilket är satt till minimum 30 %. Vidare är målsättningen att bolagets belåningsgrad över tid skall vara 50 % med hänsyn taget till tillgängligt kapital och vad marknaden medger. Finansiering ska vara spridd på minst 3 finansiärer och en enskild finansiär får stå för maximalt 60 % av koncernens räntebärande skuld, vilket var uppfyllt per bokslutsdagen. Koncernens skulder och kreditavtal ska ha en spridd förfallostruktur med maximalt 25 % förfall inom de närmaste 12 månaderna, vilken uppgick till 0 % per bokslutsdagen. Den genomsnittliga, återstående kapitalbindningstiden ska uppgå till minst 2 år. Kapitalbindningstiden per den 31 december 2023 uppgick till 3,2 år.

Per den 31 december 2023 var samtliga koncernens finansiella åtaganden mot kreditinstitut, även benämnt covenant, uppfyllda.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken att koncernen inte kan utföra löpande betalningar som en följd av otillräcklig likviditet.

Tillgänglig likviditet	2023-12-31	2022-12-31
Obundna bankmedel	487 403	550 729
Outnyttjade kreditlöften	50 000	50 000
Likviditetsreserv	537 403	600 729

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 8 338 943 (8 456 594) tkr. Skuldernas förfallostruktur framgår av tabellen nedan. I tabellen anges även en uppskattning av kommande räntebetalningar. Vid beräkningen av framtida räntebetalningar på lån som löper med rörlig ränta har per balansdagen aktuella swapräntekurvor använts.

2023-12-31	2024	2025	2026	2027	2028 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Banklån ^{1), 2)}	22 861	2 394 981	1 087 861	3 139 353	1 715 246	8 360 301
Leasingskulder ³⁾	859	-	-	-	-	859
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån ²⁾	430 867	308 084	214 296	141 472	22 681	1 117 401
Ränteswappar	-127 940	-37 444	-3 457	13 628	57 910	-97 303
Leasingskulder ³⁾	40	-	-	-	-	40
	326 687	2 665 621	1 298 700	3 294 452	1 795 837	9 381 297
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	38 648					38 648
Upplupna kostnader	87 422					87 422
Skatteskulder	9 184					9 184
Skulder till ägare med innehav utan bestämmande inflytande	2 526					2 526
Övriga långfristiga skulder	1 726					1 726
Övriga skulder	50 886					50 886
	190 391	-	-	-	-	190 391
Totalt	517 079	2 665 621	1 298 700	3 294 452	1 795 837	9 571 689

2022-12-31	2023	2024	2025	2026	2027 och senare	Summa
Räntebärande skulder						
Långfristiga banklån ^{1), 2)}	3 675	1 800 969	2 482 620	1 069 900	3 121 392	8 478 556
Leasingskulder ³⁾	904	-	-	-	-	904
Prognostiserade räntebetalningar						
Banklån ²⁾	383 559	335 848	259 230	159 324	81 638	1 219 599
Ränteswappar	104 894	85 127	58 315	21 171	-12 101	257 406
Leasingskulder ³⁾	52	-	-	-	-	52
	493 084	2 221 944	2 800 165	1 250 395	3 190 929	9 956 517
Ej räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	67 846					67 846
Upplupna kostnader	86 020					86 020
Skatteskulder	10 250					10 250
Skulder till ägare med innehav utan bestämmande inflytande	1 443					1 443
Övriga skulder	48 419					48 419
	213 979	-	-	-	-	213 979
Totalt	707 063	2 221 944	2 800 165	1 250 395	3 190 929	10 170 496

¹⁾Bankavtalen innehåller finansiella covenant, i form av bland annat belånings- och räntetäckningsgrad. Villkoren är specifika för respektive motpart.

²⁾Exklusive förutbetalda lånekostnader

³⁾Exkluderar diskonterade tomträttsavgälder på 27 330 (29 934) tkr. Koncernen innehar 11 stycken tomträttsavtal vars årliga odiskonterade tomträttsavgälder totalt uppgår till 1 733 (1 633) tkr. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv. Se vidare not 12.

Inom ramen för koncernens likviditets- och kapitalförsörjningsplanering upprättas löpande prognoser för kapitalbehov och likviditetsbehov för tolv månader framåt. Prognosen inkluderar samtliga in- och utflöden samt väsentliga investeringsbehov.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för ett försämrat räntenetto som en följd av förändrade marknadsräntor. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Derivatet används för att begränsa ökande räntekostnader på lånen, genom att en fast ränta låses in varpå koncernens räntekänslighet sjunker.

Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används för närvarande ränteswappar.

Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 6 910,0 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,8 år med hänsyn taget till räntesäkringar.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2023-12-31		2022-12-31	
		Varav nedskrivna		Varav nedskrivna
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	1 092	-	3 969	-
Förfallna 0 - 30 dagar	508	-	5 123	-
Förfallna 31 - 90 dagar	2 963	-1 288	1 827	-161
Förfallna 91 - 180 dagar	21 955	-15 410	28 464	-18 775
Summa kundfordringar	26 518	-16 698	39 383	-18 936
Rapporterade kundfordringar		9 820		20 447
			2023-12-31	2022-12-31
Osäkra fordringar vid årets början			-18 936	-14 812
Reservering för befarade kundförluster			-6 915	-7 335
Återvunna kundförluster			2 184	756
Konstaterade förluster			6 969	2 454
Osäkra fordringar vid årets slut			-16 698	-18 936

Finansiell kredit- och motpartsrisk

För att minska kreditrisken i derivat ingår koncernen derivatavtal under *International Swaps and Derivatives Association (ISDA) master netting-* avtal. Avtalen innebär att när en motpart inte kan reglera sina åtaganden enligt samtliga transaktioner avbryts avtalet och alla utestående mellanhavanden ska regleras med ett nettobelopp. ISDA-avtalen uppfyller inte kriterierna för kvittning i balansräkningen. Detta beror på att kvittning enligt ISDA-avtalen endast är tillåten om motparten eller koncernen inte kan reglera sina åtaganden. Därtill är det inte heller motpartens eller koncernens avsikt att reglera mellanhavanden på nettobasis eller vid samma tidpunkt. Bolag varken ställer eller tar emot finansiella säkerheter för motpartsrisken i derivatavtal.

Redovisade derivattillgångar i balansräkningen uppgår till 189 439 (414 588) tkr och derivatkskulder till 88 154 (0) tkr. Dessa belopp kan inte kvittas i händelse av att en av parterna i avtalen inte kan reglera sina åtaganden.

Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Ränteswappar	189 439	414 588		
Finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde				
Andra långfristiga fordringar			1 200	1 600
Kundfordringar			9 820	20 447
Övriga fordringar			38 362	57 550
Likvida medel			487 403	550 729
Summa finansiella tillgångar	189 439	414 588	536 785	630 326
	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde				
Ränteswappar	88 154	-		
Finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde				
Långfristiga skulder till kreditinstitut			8 316 083	8 452 919
Långfristiga leasingkulder			26 849	29 934
Övriga skulder, långfristiga			1 726	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			22 861	3 675
Kortfristiga leasingkulder			859	904
Leverantörsskulder			38 648	67 846
Kortfristiga skulder till ägare av innehav utan bestämmande inflytande			2 526	1 443
Övriga skulder, kortfristiga			107 048	105 507
Summa finansiella skulder	88 154	-	8 516 599	8 662 228

Verkligt värde för finansiella instrument

Poster som värderas till verkligt värde i balansräkningen

De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal som inte handlas på en aktiv marknad. Verkligt värde har istället bestämts med en värderingsteknik som bygger på diskontering av framtida kassaflöden samt etablerade metoder för optionsvärdering där endast observerbara marknadsdata används. Dessa värderingar tillhör således nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

Poster som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen

Verkligt värde för banklån har beräknats uppgå till ett belopp som skiljer sig obetydligt från redovisat värde. Redovisat värde för banklånen uppgick per den 31 december 2023 till 8 360 301 (8 478 556) tkr, där samtliga lån löper med rörlig ränta. Diskontering har gjorts av de kontraktuella flödena med en diskonteringsränta där en relevant aktuell "spread" har använts. Uppgifter om aktuell "spread" har estimerats utifrån koncernens aktuella uppgifter om "spreadar" från senaste gjorda transaktionerna och som därför tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

För övriga räntebärande tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation om verkligt värde på grund av den korta löptiden, och uppgifter om verkligt värde lämnas därför inte. Samtliga derivat tillhör nivå 2 i den hierarki för värdering till verkligt värde som beskrivs i IFRS 13.

Not 17 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Mervärdesskattefordran	10 133	5 165
Aktuell skattefordran	-	64
Konton hos skatteverket	13 494	9 269
Pågående förvärv / avyttringar	366	16
Fordran minoritetsägare	16 907	18 996
Övriga fordringar	3 793	13 562
	44 694	47 071
Moderbolaget		
Mervärdesskattefordran	5 305	-
Fordran minoritetsägare	484	505
	5 789	505

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupna intäkter	18 128	24 845
Lämnade hyresrabatter avseende framtida perioder	24 993	23 759
Förutbetalda management kostnader	18 398	-
Övriga förutbetalda kostnader	17 861	20 736
	79 379	69 340
Moderbolaget		
Upplupna ränteintäkter, koncernbolag	67 181	39 126
Förutbetalda management kostnader	18 398	-
Övriga förutbetalda kostnader	393	190
	85 972	39 316

Not 19 Eget kapital

Moderbolaget har fyra aktieserier, Stamaktier A, Stamaktier B, Preferensaktier A och Preferensaktier B. Varje Stamaktie A och Preferensaktie A berättigar till 10 röster och varje Stamaktie B och Preferensaktie B berättigar till en röst på bolagsstämman.

Antal emitterade aktier per årsskiftet:

Stamaktier A	4 000 000
Stamaktier B	1 000 000
Preferensaktier A	17
Preferensaktie B	1
Totalt antal aktier	5 000 018

Utdelning

Ägare av Preferensaktier A ska med företrädesrätt framför Stamaktier och Preferensaktier B årligen erhålla aktieutdelning om ett belopp motsvarande nio (9) procent ränta pro rata sitt aktieinnehav beräknat på det belopp som sammanlagt inbetalats av ägare av Preferensaktier A och Stamaktier A.

Ägare av Preferensaktier B ska med företrädesrätt framför Stamaktier årligen erhålla aktieutdelning om ett belopp motsvarande nio (9) procent ränta pro rata sitt aktieinnehav beräknat på det belopp som inbetalats av ägare av Preferensaktier B för Preferensaktier B.

Efter det att ägare av Preferensaktier A och Preferensaktier B mottagit full utdelning enligt ovan kan bolagsstämman fatta beslut om att utdelning ska ske till ägare av Stamaktier A och B.

Ägare av Preferensaktier A och B har med företrädesrätt framför Stamaktier en ackumulerad rätt att erhålla aktieutdelning med ett belopp om 1 061 583 962 kronor per utgången av räkenskapsåret 2023.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat 257 325 356 kronor, balanserat resultat -262 512 377 kronor samt överkursfond 6 070 969 991 kronor, totalt fritt eget kapital 6 065 782 970 kronor disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	6 065 782 970
Summa	6 065 782 970

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	180 144	178 621
Upplupna personalkostnader	165	165
Upplupna projektkostnader	40 309	46 471
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	62 394	39 162
Upplupna driftskostnader	29 547	29 334
Upplupna revisionskostnader	1 694	2 320
Upplupna redovisningskostnader	56	820
Upplupna fastighetsförvaltningskostnader	1 620	1 140
Upplupna juridiska kostnader	71	125
Elstödsskuld till hyresgäster	8 945	-
Övriga upplupna kostnader	4 816	5 645
	329 760	303 803
Moderbolaget		
Upplupna personalkostnader	165	165
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	62 394	39 162
Upplupna revisionskostnader	84	119
Upplupna redovisningskostnader	56	780
Upplupna juridiska kostnader	50	125
Övriga poster	1 794	2 722
	64 544	43 074

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Mervärdesskatteskuld	31 059	28 932
Depositioner från hyresgäster	15 294	13 885
Övriga skulder	4 532	5 602
	50 886	48 419
Moderbolaget		
Övriga skulder	184	70
	184	70

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 877 382	8 988 382
Aktier och andelar i dotterbolag	4 071 037	3 962 107
Pantsatta reversfordringar	8 455 599	8 554 071
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Pantsatta reversfordringar	8 455 599	8 554 071
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 23 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har haft en kostnad avseende förvaltningsarvode om 74 553 (70 400) tkr till AEVS Riks AB samt arvode till Brunswick Real Estate Equity Investment Management AB om 6 000 (6 000) tkr för uppdrag rörande redovisningstjänster, projektledning, hållbarhetsprojekt, juridiktjänster och kommunikationstjänster. Tabellen nedan avser samtliga i koncernens transaktioner med närståendebolag utöver de som nämns ovan.

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
<i>Resultatposter från koncernbolag</i>		
Intäkter från koncernbolag	103 487	103 872
Utdelning från dotterbolag	1 155 916	553 765
Ränteintäkter från koncernbolag	261 109	213 080
Räntekostnader till koncernbolag	-4 977	-
Koncernbidrag erhållna	-	37 000
Koncernbidrag lämnade	-2 000	-55 500
	1 513 536	852 217
<i>Fordringar hos koncernbolag</i>		
Fordringar hos koncernbolag	9 170 649	9 153 953
Räntefordringar på dotterbolag	67 181	39 126
	9 237 830	9 193 079
<i>Skulder till koncernbolag</i>		
Kortfristiga skulder till koncernbolag	834 611	726 785
	834 611	726 785

Not 24 Upplysningar till kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
Betalda räntor och erhållen utdelning	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Erhållen ränta	11 640	1 851
Erlagd ränta	-265 920	-161 781
<i>Moderbolaget</i>		
Erhållen ränta	243 927	213 127
Erlagd ränta	-269 056	-160 232
Information avseende leasingavtal		
<i>Koncernen</i>		
Totala kassautflödet för leasingavtal	-2 769	-2 542
Likvida medel		
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Likvida medel består i sin helhet av banktillgodohavanden.		

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar av nyttjanderättstillgångar	1 029	916
Amortering förutbetalda lånekostnader	8 676	7 489
Förändring av räntefordringar	-119	-105
Förändring av ränteskulder	23 232	15 704
	32 818	24 004
<i>Moderbolaget</i>		
Realisationsresultat försäljning av dotterbolag	-1 998	-4
Utdelning från dotterbolag	-1 155 916	-553 765
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	626 625	500
Värdeförändring av derivat	313 303	-416 468
Amortering förutbetalda lånekostnader	8 676	7 489
Förändring av räntefordringar	-28 055	-1 612
Förändring av ränteskulder	23 232	15 704
	-214 133	-948 157
Förvärv av dotterbolag, netto likvidpåverkan	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	-28	2 401 311
Nyttjanderättstillgångar	-	91
Rörelsefordringar	-	6 811
Likvida medel	-	425
Summa tillgångar	-28	2 408 638
Innehav utan bestämmande inflytande	30 144	-
Kortfristiga rörelseskulder	549	-80 122
Summa skulder	30 692	-80 122
Köpeskilling	30 664	2 328 516
Avgår: Ej likvidreglerad post	-2 917	-66
Utbetald köpeskilling	27 747	2 328 451
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-425
Påverkan på likvida medel	27 747	2 328 026
Avyttring av dotterbolag, netto likvidpåverkan	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	264 312	142 052
Uppskjutna skattefordringar	476	354
Rörelsefordringar	2 751	513
Likvida medel	-	25
Summa tillgångar	267 539	142 944
Realisationsresultat	-19 192	10 877
Innehav utan bestämmande inflytande	4 030	0
Uppskjutna skatteskulder	-8 265	-11 308
Kortfristiga rörelseskulder	-5 980	-1 812
Summa skulder	-29 406	-2 243
Föräljningspris	238 133	140 701
Erhållen köpeskilling	238 133	140 701
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-25
Påverkan på likvida medel	238 133	140 676

Avstämning av skulder inom finansieringsverksamheten

2023-12-31	Skulder till kredit institut	Leasing skulder	Derivat	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	8 456 594	30 838	-	-	8 487 432
Kassaflöden					
Upptagna lån	1 787 998		-	-	1 787 998
Amorteringar	-1 914 325	-1 028	-	-	-1 915 352
Förändringar som inte medför betalningar					
Marknadsvärderingar			88 154		88 154
Periodiserade lånekostnader	8 676		-	-	8 676
Omvärdering		-2 455			-2 455
Omklassificering		352		1 726	2 078
Vid årets utgång	8 338 943	27 708	88 154	1 726	8 456 532

2022-12-31	Skulder till kredit institut	Leasing skulder	Derivat	Övriga långfristiga skulder	Totalt
Vid årets ingång	7 067 357	31 614	1 880	-	7 100 851
Kassaflöden					
Upptagna lån	3 128 331	-	-	-	3 128 331
Amorteringar	-1 746 583	-915	-	-	-1 747 498
Förändringar som inte medför betalningar					
Balanser i förvärvade bolag	-	91		-	91
Marknadsvärderingar	-		-1 880	-	-1 880
Periodiserade lånekostnader	7 489		-	-	7 489
Omvärdering		-819			-819
Omklassificering		867	-		867
Vid årets utgång	8 456 594	30 838	-	-	8 487 432

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdatumet
Driftöverskott	Periodens driftöverskott i relation till periodens hyresintäkter
Soliditet	Totalt eget kapital dividerat med Totala tillgångar
Belåningsgrad	Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel, i förhållande till marknadsvärde fastigheter
Räntetäckningsgrad	Periodens driftöverskott samt centrala administrations-och marknadsföringskostnader i relation till periodens finansnetto
Direktavkastning	Driftöverskott tolv månaders period justerat för fastigheternas innehavstid dividerat med marknadsvärde fastigheter
Överskottsgrad	Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter

Stockholm den 9 april 2024

Bengt Hellström
Ordförande, ledamot

Maria Björklund
Ledamot

Anna Marand
Ledamot

Dan Bergman
Ledamot

Eric Bergström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2024

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor