
SERAFIM FASTIGHETER ÅRSREDOVISNING 2020



S E R A F I M
FASTIGHETER

Innehållsförteckning

7		Om Serafim
8		Värderingar
11		Vision
		Affärsidé
12		Hållbarhet
14		Arbetssätt
		Finansiering
		Transaktion
		Fastighetsutveckling
		Projektutveckling
18		VD-ord
20		Fastighetsmarknaden 2020
22		Förvaltningsportfölj
		Sicklaön 145:16
		Opalen 40
		Mopsen 1
		Tillverkaren 3
		Guldfisken 1
		Abetsledaren 1
		Mariedal 1:3
		Elfenbenet 2
		Bålsta 3:381
		Jordbromalm 7:3
		Rosersberg 9:11
		Elfenbenet 1
		Lyftkranen 1
		Vik 1:71, 1:73, 1:75
		Hammarby-Smedby 1:433
		Skonerten 3
29		Projektportfölj
		Orangeriet
		Opal
		Floretten
		Hemmestatorp
		Lindholmen
		Österåker
43		Referensprojekt
		Livbåten
		Panorama
		Akleja
		Slottsvillan
		Väbeln
		Nacka Kvarn
		Piplärkan
		Viggbyholm
		Gäststugan
		Saltsjöterrassen
		Sandberget
		Slottsallén
48		Organisation





50		Förvaltningsberättelse
53		Koncernen Resultat och ställning
57		Koncernen Rapport över totalresultat
58		Koncernen Rapport över övrigt totalresultat
59		Koncernen Balansräkningar
61		Koncernen Rapport över förändringar i eget kapital
62		Koncernen Rapport över kassaflöden
64		Moderbolaget Resultaträkning Moderbolaget Rapport över övrigt totalresultat
65		Moderbolaget Balansräkning
67		Moderbolaget Rapport över förändringar i eget kapital
68		Moderbolaget Rapport över kassaflöden
69		Noter
112		Underskrifter
113		Revisionsberättelse





Serafim Fastigheter på 30 sekunder

Serafim Fastigheter förvaltar fastigheter samt utvecklar bostäder i Stockholms län. Bolaget förvärvar förvaltningsfastigheter i syfte att genom aktiv förvaltning skapa god värdetillväxt. Bolaget förvärvar även råmark, utvecklingsfastigheter och färdiga byggrätter för vidareutveckling till bostäder.

Bolaget är privatägt och ingår i Serafim-gruppen. Inom Serafim Fastigheter råder stark entreprenörsanda. Bolaget har ett tydligt fokus på tillväxt, tillsammans med långsiktighet och sund riskhantering.



Om Serafim

Bolaget startade verksamheten år 2011 med att genomföra ett par investeringar i bostadsprojekt tillsammans med etablerade aktörer. År 2013 gjorde bolaget sitt första egna bostadsprojekt där en hyresfastighet i Stockholm förvärvades och ombildning till bostadsrätter genomfördes.

Därefter har projektportföljen utvecklats med dels småhusprojekt till privatmarknaden dels förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter med fokus på att arbeta upp långsiktiga och stabila kassaflöden. Flera av de kommersiella fastigheterna har även stor utvecklingspotential för exempelvis nya byggrätter. Till många av våra projekt bjuder vi in investerare och andra samarbetspartners för att tillsammans utveckla och skapa stort värde över tid.

Våra värderingar

Serafim Fastigheter baserar sin verksamhet på 3 grundläggande värderingar:
Relation, Affärsfokus och Kvalitet.

RELATION

Bolaget skall bygga långsiktiga relationer med investerare, hyresgäster, medarbetare och partners. Bolagets målsättning är att samtliga beslut skall driva relationerna framåt för att bolaget kontinuerligt skall utvecklas till en attraktiv part på marknaden.

AFFÄRSFOKUS

Samtliga aktiviteter inom bolaget skall genomsyras av tydligt affärsfokus och medarbetarna skall ha en drivkraft av att genomföra sunda och långsiktiga affärer.

Bolaget strävar efter att se möjligheter och skapa utveckling i alla affärer samt ständigt utvecklas av nya produkter och marknadserbjudanden. Bolaget skall alltid verka prestigelöst och genom stort engagemang skapa goda affärer.

KVALITET

Bolaget strävar efter att alltid bibehålla hög kvalitet genom alla led i arbetsprocesserna.

Med hög personlig kompetens i affärsprocessen skall bolaget leverera långsiktigt hållbar kvalitet till kunder och partners.





Vision

”Serafim Fastigheter ska vara en av tre ledande fastighetsutvecklare i Stockholm och Mälardalen.”

Framgångsfaktorer för att uppfylla bolagets vision är att löften mot kunder, partners och investerare hålls.

KUNDLÖFTE

Serafim Fastigheter skapar attraktiva och hållbara bostäder med hög kvalitet som är anpassade efter sin målgrupps plånböcker på varje lokal mikromarknad.

Bolaget skapar attraktiva produkter genom engagemang och hög kompetens för fastighetsägare, kommuner samt framtida fastighetsägare. Genom långsiktiga relationer med sina partners och hyresgäster skapar bolaget ökade värden för alla parter.

INVESTERARLÖFTE

Serafim Fastigheter förvaltar investerarnas pengar som om det vore sina egna. Genom hög transaktionsförmåga och värdeskapande aktiviteter genererar bolaget god avkastning över tid med begränsad risk. Serafim Fastigheter strävar efter långsiktiga relationer och återkommande affärssamarbeten.

Affärsidé

Serafim Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget verkar primärt i Stockholms Län med fokus på fastigheter för lager och lättindustri. Bolaget utvecklar även bostäder för normalinkomsttagaren genom att kontrollera hela värdekedjan från råmark till nyckelfärdiga bostäder.

Hållbarhetsarbete

Med hållbarhet och urbanisering som två av de största utmaningarna för samhället i modern tid ser Serafim Fastigheter arbetet för en mer hållbar bostadsutveckling som en viktig del i affärsprocessen. Som bostadsutvecklare har Serafim Fastigheter en stor påverkan och därmed stort ansvar för miljön och dess hållbarhet. Serafim Fastigheter arbetar med aktivt hållbarhetsarbete både vid projektutveckling samt fastighetsförvaltning. Detta för att skapa en miljömässig samt ekonomiskt hållbar verksamhet.

Utgångspunkten för Serafim Fastigheter är att vara en långsiktig bostads- och fastighetsutvecklare vilket innebär att stor vikt läggs vid att skapa estetiska samt socialt hållbara fastigheter. I och med detta är Serafim Fastigheter noga med att skapa goda samarbeten med konsulter samt entreprenörer som delar synsättet att skapa bostäder som ska hålla över tid. Bolaget strävar även efter att välja miljömedvetna leverantörer både vad gäller service men även konsulter och övriga tjänsteleverantörer.

Vid projektutveckling vill Serafim Fastigheter lägga en grund för hållbara boendemiljöer där människor kan leva och vistas i över tid. För att bidra till en hållbar samhällsutveckling fokuserar bolaget på materialval, minimering av miljöpåverkan vad gäller etablering, transporter samt avfalls-sortering samt att stor vikt läggs vid att energi- och resursförbrukningen reduceras genom besparande åtgärder. För detta krävs att långsiktiga och ansvarsfulla beslut tas i den dagliga verksamheten, både mot medarbetare, samarbetspartners samt de fastigheter och boendemiljöer som utvecklas.



Arbetssätt

Strukturerad process

Kontinuerligt värdeskapande



..... FINANSIERING

Serafim Fastigheter arbetar efter en välgrundad och strukturerad arbetsprocess som påbörjas med analys av aktuell kapitalmarknad vilken grundar sig i kontinuerlig avstämning med kreditgivare, banker, rådgivare samt investerare.

För att Serafim Fastigheter ska hålla sig à jour med finansieringsläget på marknaden arbetar bolaget aktivt med värdeskapande och sociala aktiviteter såsom investerarluncher, investerarträffar och sociala tillställningar. Syftet med dessa aktiviteter är att skapa en social plattform för utbyte av tankar och idéer bland bolagets intressenter i form av kreditgivare, banker, rådgivare och investerare. Då bolagets affärsidé bygger på att vara transaktionsintensiva är det av högsta vikt att ständigt ha ett samförstånd med kapitalmarknaden, vårda samtliga kapitalkällor och hålla intressenter informerade.

En viktig del i Serafim Fastigheters tillväxt är tillgång till externt kapital och hög prioritet läggs vid att arbeta med löpande rapportering mot samtliga intressenter. Detta sker via platsbesök på pågående projekt, kontorsmöten samt genom digital rapportering.



TRANSAKTION

Efter att Serafim Fastigheter förankrat finansiering genom analys av kapitalmarknaden kommer transaktion och fastighetsförvärv som nästa steg i arbetsprocessen. Med bolagets transaktionsintensiva affärsmodell är det viktigt att noggrant analysera varje förvärv utifrån rådande fastighetsmarknad. Analysen bygger på tydligt uppställda kriterier som grundar sig i låga ingångsvärden och tydlig utvecklingspotential. Detta gäller både vid förvärv av kassaflödesfastigheter såsom för markförädlingsprojekt.

För att finna bra affärer och ta tillvara på affärsmöjligheter där de uppstår utgår arbetet ifrån en proaktiv uppsökandeverksamhet genom nära kontakt med rådgivare, fastighetsägare och utvalda kommuner i Stockholms län. Eftersom Serafim Fastigheter är långsiktiga i sin förvaltning har bolaget möjlighet att förvärva fastigheter med utvecklingspotential i form av exempelvis vakanser, eftersatt underhåll eller finansieringsutmaningar. Serafim Fastigheters mantra är att vara snabbbrörliga genom effektiva beslutsprocesser och väl förankrat kapital vilket möjliggör förvärv till låga ingångsvärden.

Spetskompetens inom hela värdekedjan från fastighetsförvärv till inflyttade kunder



FASTIGHETSUTVECKLING

När fastighetsförvärvet är genomfört påbörjas fastighetsutveckling som nästa steg i arbetsprocessen. Inledningsvis genomförs en marknadsanalys med utgångspunkt i en tät dialog med den aktuella kommunen vilket ger inblick i den planerade områdesutvecklingen. Genom ett brett kontaktnätverk kan bolaget tillgodose kommunens samt berörda myndigheters intressen. Vid utveckling av planområden och projektutveckling av bostadsrätter, rad- samt parhus sker nära samarbete och dialog med rådgivare, arkitekter och specialiserade bostadsmäklare. Vad gäller förvaltning av Serafim Fastigheters kassaflödesfastigheter eftersträvas alltid en god och nära dialog med hyresgäster, samarbetspartners och leverantörer. Bolagets ståndpunkt är att lönsamhet och låga vakanser uppstår genom långsiktiga relationer med hyresgästerna. För att bolaget ska kunna expandera och utöka förvaltningsportföljen är det av stor vikt att kontinuerligt arbeta med långsiktiga relationer för att skapa mervärde både för bolaget samt hyresgästerna. Detta genomförs exempelvis genom diverse hyresgästanpassningar som tillgodoser hyresgästernas lokalbehov för en hållbar framtidshorisont.



PROJEKTSTYRNING

I arbetsprocessens sista steg genomförs en mer fördjupad marknadsanalys som utgår ifrån den tilltänkta målgruppen, rådande marknadssituation och normalinkomsttagaren på varje respektive mikromarknad.

Normalinkomsttagaren skiljer sig mellan olika delmarknader i Stockholms län vilket gör att bolaget anpassar varje projekt baserat på en noga genomförd analys. Tillsammans med utvalda rådgivare, arkitekter och specialiserade bostadsmäklare framtas en produkt som passar varje unikt område och dess slutkund.

För att säkerställa en slutprodukt av hög kvalitet arbetar Serafim Fastigheter aktivt genom hela produktionsprocessen med projektledning, löpande kontroll och uppföljning. I och med att Serafim Fastigheter eftersträvar att utveckla hållbara och prisvärda produkter till marknaden ställs höga krav på samarbetspartners och leverantörer.

VD-ord

När vi summerar 2020 ser vi tillbaka till ett mycket händelserikt och utvecklande år där bolaget följt och till och med överträffat sitt affärsplan. Våra bostadsprojekt som vi haft i produktion är färdigbyggda och slutavräknade, vi har tagit in ca 80 Mkr från investerare, vi har förvärvat flera mycket intressanta kommersiella fastigheter till bra ingångsvärden och vi har gjort ett totalt resultat inom koncernen om drygt 30 Mkr. Inom organisationen har vi arbetat med att effektivisera vårt arbetssätt och förtydliga bolagets affärsverksamheter.

Vår verksamhet bygger på två delar. Den ena delen utvecklar bostäder till normalinkomsttagaren i Stockholms Län och den andra delen förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter med stabila kassaflöden inom samma geografiska marknad.

I vår bostadsverksamhet har vi under året slutfört våra egna bostadsprojekt. Vi kan räkna av både Brf Opal i Sollentuna och Orangeriet i Nacka till god avkastning för både oss och våra investerare. Vi har inlett ett samarbete med en annan bostadsutvecklare, Signum Fastigheter, där vi köpt in oss i deras bostadsprojekt i Eskilstuna vilket är ett spännande projekt som säljer bra och där produktion är i full gång. Projektet innefattar småhus om drygt 50 st samt en kommande byggrätt för ca 10 000 kvm BTA bostäder och möjlig vård.

Under året har vi haft stort fokus på nya förvärv och utveckling av våra kommersiella förvaltningsfastigheter. Vi har gjort sammanlagt sju förvärv där alla fastigheter ligger inom segmentet lättindustri med inslag av lager och en mindre del kontor. Här ser vi en fortsatt stor potential där vi kan bygga ett stabilt kassaflöde samtidigt som många av fastigheterna har stor utvecklingspotential över tid. I två av de förvärvade fastigheterna ingår exempelvis outnyttjade byggrätter och i flera av dem finns möjlighet att effektivisera ytor tillsammans med befintliga hyresgäster.

Efter årsskiftet förvärvade och tillträdde två fastigheter i Täby. En av dem är en vårdfastighet med stark hyresgäst på ett långt hyresavtal. Den andra fastigheten är inom vårt segment lättindustri och inrymmer fem hyresgäster. Några ytor är vakanta vilket tillsammans med en outnyttjad byggrätt inom fastigheten skapar möjlighet till god värdeutveckling. Vi fortsätter härmed att förvärva bra fastigheter till en mix med stabilt kassaflöde och god utvecklingspotential vilket är mycket roligt.

Vi fortsätter också att driva våra detaljplaner för bostäder i Stockholm, Södertälje, på Värmdö och i Österåkers kommun. Alla detaljplaner har tagit bra kliv framåt under året som gått och i två av dem är vi nu mycket nära en samrådshandling hos kommunen.

Pågående pandemi påverkar oss alla på ett eller annat sätt. Våra hyresgäster har generellt klarat sig bra. Vilket kan bero på att många av dem är bolag som befinner sig i branscher inom lättindustri, branscher som i många fall till och med upplevt en ökad efterfrågan utifrån de nya förutsättningarna på marknaden. Framöver kommer det dock att bli än viktigare för oss som hyresvärd att fortsätta hålla en god dialog med våra hyresgäster för att tillsammans klara de långsiktiga strukturella utmaningarna som pandemin kan medföra.

Under resterande året kommer fokus att ligga på värdeutvecklingen av våra fastigheter, nya förvärv samt utvecklingen av organisationen.

Jag kan slutligen konstatera att vi stänger ett för bolaget mycket starkt 2020 där vi utvecklat vårt arbetssätt samt byggt en bra balans inför kommande affärer, projekt och samarbeten. Vi har en stark egen kassa och mycket goda relationer till våra banker vilket ger oss möjligheten att kunna vara snabba när vi hittar nya spännande och bra affärer.

RICKARD JACOBSSON, VD SERAFIM FASTIGHETER



Fastighetsmarknaden 2020

År 2020 har på många sätt och vis varit ett historiskt år, det är få tillfällen vi kan minnas i mannaminne där hela världens länder kollektivt väljer att stänga gränserna och således sina ekonomier. Coronapandemin har slagit hårt mot globala ekonomier och den globala världshandeln vi vant oss vid. Sverige är inte något undantag, både näringslivet och samhället i helhet har påverkats starkt. Eftersom fastighetsmarknaden är en stor del av svenskt näringsliv har den inte heller varit helt opåverkad och den har påverkats olika beroende på fastighetsslag och segment.

Inför året 2020 hade Sveriges ekonomi avstannat något och utspridningen av coronaviruset som ägde rum under första kvartalet fick produktiviteten att upphöra abrupt vilket orsakade en stor oro och konjunkturedgång under andra kvartalet. Redan innan konjunkturedgången väntades den svenska arbetsmarknaden avmattas de närmsta åren med en potentiellt ökande arbetslöshet. Coronapandemin har varit en utlösande faktor som bromsat en tidigare högkonjunktur som pågått i ett decennium. Pandemin har drastiskt minskat sysselsättningen bland svenska hushåll och samtidigt accelererat en strukturomvandling i samhället med en allt mer digitaliserad tillvaro. Detta kan i sin tur leda till att en stor andel arbetstillfällen inte ersätts när vi går tillbaka till det normala.

Emellertid hämtade sig produktiviteten upp sig i slutet av sommaren tack vare något mer lättare restriktioner i Sverige än vad som applicerats i övriga världen. Omfattande stödåtgärder från Riksbanken och regeringen har införlivat ett mer stabilt förtroende och dämpat orosmolnen över Sveriges ekonomi. Vidden av stödpaketet från Sveriges Riksbank och övriga centralbanker har resulterat i att det dystra börs-humöret snabbt vände och medfört enorma börsnedgångar som resulterade i att år 2020 går till historien då flera börsindex slutade på all-time-high.

Trots många positiva indikatorer är orosmolnen långt ifrån borta inom flertalet segment, däribland byggindustrin och tjänstesektorn som blivit hårt drabbade. Motsatsvis har nya rörelse- och handelsmönster påverkat sektorer som dagligvaruhandel och e-handel positivt.

På fastighetsmarknaden har detta alltjämt skapat ett fortsatt högtryck på lager- och logistikfastigheter. Attraktiva triple-net-avtal i samband med den fortsatt växande e-handeln lockar starkt intresse hos både svenska och internationella investerare. Andra tydligt högt efterfrågade segment under dessa osäkra tider har varit samhällsfastigheter och hyresbostäder som anses vara särskilt motståndskraftiga i en i övrigt volatil ekonomi. Privatbostadsmarknaden har även

den utvecklats starkt efter några initialt svaga månader. Över året har både bostadspriserna ökat i genomsnitt vilket motiverats till följd av hemarbete och stort förnyat intresse för privat boendemiljö.

Industrifastigheter kan emellertid anses vara ett segment som hamnat i skymundan av lager och logistik. Fastigheter inom industri i rätt lägen med god access till trafikleder präglas ofta av låga vakansnivåer och hög efterfrågan från hyresgäster. Dessutom faller ofta industriområden nära stadskärnor offer för konvertering till förmån av nya bostadsområden vilket minskar utbudet ytterligare. Kombinationen av lägre utbud, låga vakansgrader och hög efterfrågan kan väntas leda till ökade hyror och lägre direktavkastningskrav.

Naturligtvis har intresset för besöksstata fastighetssegment såsom handel, hotell och restaurang minskat i takt med restriktionerna. Butiksdöden har under de senaste åren blivit ett välkänt uttalande och detaljhandeln har stressats ytterligare under pandemin. Däremot har livsmedel-, lågpris- och volymhandeln påverkats positivt genom hela landet tack vare hemarbete, större fokus på bostad och familj samt restriktioner avseende evenemang, nöjen och resor.

Samtliga segment har i övrigt påverkats positivt i en miljö med fortsatt låga räntor samt god tillgång till billig finansiering. Vi kan troligtvis vänta oss att denna lågräntemiljö som pågått fortsätter under en överskådlig framtid då begrepp som TINA¹ och FOMO² kommer fortsatt dominera finansmarknaden.

¹ There Is No Alternative, det vill säga att sparkontonas räntor är så låga att de helt enkelt inte uppfattas som lika lönsamma som börsen och övriga investeringar.

² Fear Of Missing Out, det vill säga att sparare och investerare köper aktier och därmed driver upp kurserna av rädsla för att missa en eventuell uppgång när krisen är över.



Förvaltningsportfölj

Under 2019 delade koncernen upp den sammanlagda fastighetsportföljen i två delar, en projektportfölj och en förvaltningsportfölj. Ambitionen är att förvaltningsportföljen ska växa över tid och generera starkt kassaflöde som täcker bolagets fasta kostnader samt bygga en stabil grund för finansiering av bostadsutvecklingsprojekten. Serafim har under 2020 fortsatt förvärva förvaltningsfastigheter i enlighet med bolagets strategi och ambition.

Samtliga fastigheter har förvärvats på bra ingångsvärden som kommer att lyftas fram genom aktiva förvaltningsinsatser tillsammans med existerande så som nya hyresgäster.

Portföljsammanställning

FASTIGHETSBETECKNING	KOMMUN	FASTIGHETSTYP	UTHYRNINGSBAR AREA	TOMT AREA
SICKLAÖN 145:15	NACKA	KONTOR	1 300	922
OPALEN 40	HUDDINGE	KONTOR	780	1 930
MOPSEN 1	STOCKHOLM	KONTOR	1 600	4 272
TILLVERKAREN 3	SÖDERTÄLJE	INDUSTRI	3 150	10 000
GULDFISKEN 1	SOLLENTUNA	KONTOR	808	1 794
ARBETSLEDAREN 1	SÖDERTÄLJE	INDUSTRI	5 001	5 001
MARIEDAL 1:3	BOTKYRKA	KONTOR/INDUSTRI	3 908	10 700
ELFENBENET 2	SOLLENTUNA	INDUSTRI	1 170	4 568
BÅLSTA 3:381	BÅLSTA	INDUSTRI	612	2 176
JORDBROMALM 7:3	HANINGE	INDUSTRI	1 436	13 262
ROSERSBERG 9:11	SIGTUNA	KONTOR	2 110	5 006
ELFENBENET 1	SOLLENTUNA	KONTOR/INDUSTRI	4 352	8 288
LYFTKRANEN 1	SÖDERTÄLJE	INDUSTRI	1 974	8 588
VIK 1:71, 1:73, 1:75	UPPLANDS VÄSBY	KONTOR/INDUSTRI	2 810	5 130
HAMMARBY-SMEDBY 1:433	UPPLANDS VÄSBY	KONTOR/INDUSTRI	1 113	5 840
SKONERTEN 3	SÖDERTÄLJE	KONTOR/INDUSTRI	1 417	2 486
SUMMERING			33 541	89 963



SICKLAÖN 145:15 | NACKA



OPALEN 40 | HUDDINGE



MOPSEN 1 | STOCKHOLM



TILLVERKAREN 3 | SÖDERTÄLJE



GULDFISKEN 1 | SOLLENTUNA



ARBETSLEDAREN 1 | SÖDERTÄLJE



ELFENBENET 2 | SOLLENTUNA



JORDBROMALM 7:3 | HANINGE



ROSERSBERG 9:11 | SIGTUNA



FLORETEN 1 | SÖDERTÄLJE



LYFTKRANEN 1 | SÖDERTÄLJE



VIK 1:71, 1:73, 1:75 | UPPLANDS VÄSBY



HAMMARBY-SMEDBY 1:433 | UPPLANDS VÄSBY



SKONERTEN 3 | SÖDERTÄLJE



Projektportfölj

Stort fokus har under året legat på att förädla den befintliga projektportföljen. Projekt Orangeriet och Opal, två bostadsprojekt som legat under produktion är under 2020 i slutförandefas. I övriga projekt som till största delen innebär framtagande av byggrätter genom detaljplaneprocess så har flertalet av dem tagit bra steg framåt i värdeprocessen.

Projektsammanställning

PROJEKT	ANTAL BOSTÄDER	BTA	BOA	STATUS
ORANGERIET	26	4 710	4 160	SLUTFÖRD
OPAL	14	1 525	1 400	SLUTFÖRD
FLORETTEN*	112	10 000	7 700	DETALJPLAN
HEMESTATORP*	25	3 583	3 225	DETALJPLAN
LINDHOLMEN*	50	3 672	2 930	DETALJPLAN
ÖSTERÅKER**	100	18 750	15 000	RÅMARK
SUMMA	327	42 240	34 415	N/A

* Intresseföretag ** JV



Orangeriet

I Ältadalen, Nacka pågår uppförandet av rymliga radhus i äganderättsform. Radhusen som produceras av Anebyhusgruppen inrymmer 6 rum och kök fördelade på 166 kvm. Dessa trevåningsradhus arkitektoniska inspiration har hämtats från engelska stadsradhus.

ADDRESS

Storkällans väg

OMRÅDE

Ältadalen, Nacka

ANTAL BOSTÄDER

26

STORLEK

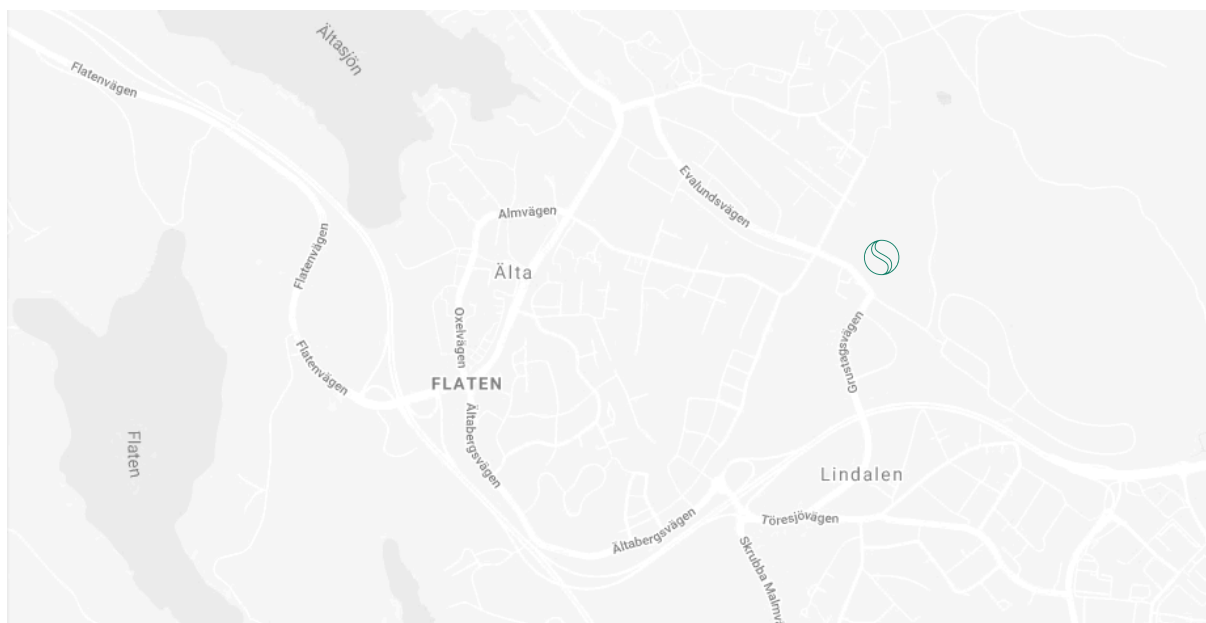
166 kvm

TOTAL BOA

4 160 kvm

STATUS

Slutförd





Opal

I Häggvik, Sollentuna utvecklar bolaget 14 stycken parhusbostäder á 100 kvm i samarbete med Derome/A-Hus.

Bostäderna är optimalt utformade och rymmer upp till 5 rum och kök. Häggvik är ett etablerat villaområde med närhet till badplats, skidbacke, pendeltågstation och goda kommunikationer till både Sollentuna centrum och Stockholms innerstad.

ADRESS

Flygarevägen

OMRÅDE

Häggvik, Sollentuna

ANTAL BOSTÄDER

14

STORLEK

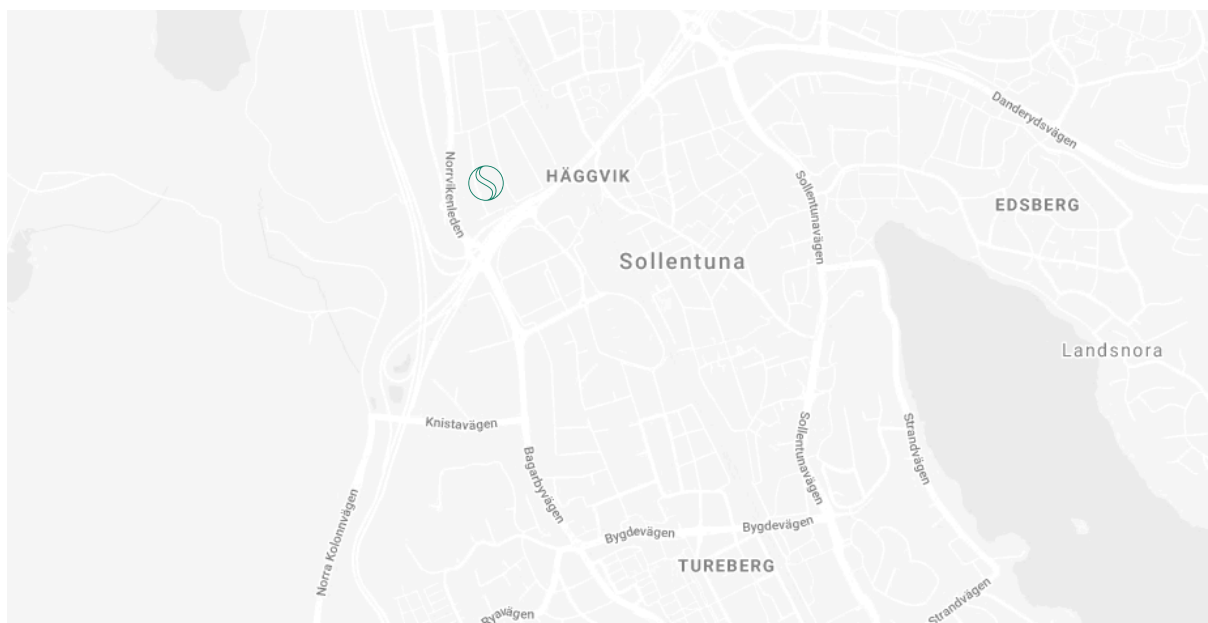
100 kvm

TOTAL BOA

1 400 kvm

STATUS

Slutförd





Floretten

Fastigheten är högt belägen i Viksängen med utsikt över Mälaren och Saltsjön. Serafim Fastigheter planerar att framtida bostadsbyggrätter för lägenheter i varierande enhetsstorlekar.

Fastigheten är belägen nära goda kommunikationer via E20/E4 samt promenadavstånd till pendeltåg via Östertälje station. Vidare ligger Södertälje centrum och samhällsservice inom promenadavstånd.

ADRESS

Viksängsvägen

OMRÅDE

Viksängen, Södertälje

ANTAL BOSTÄDER

112

STORLEK

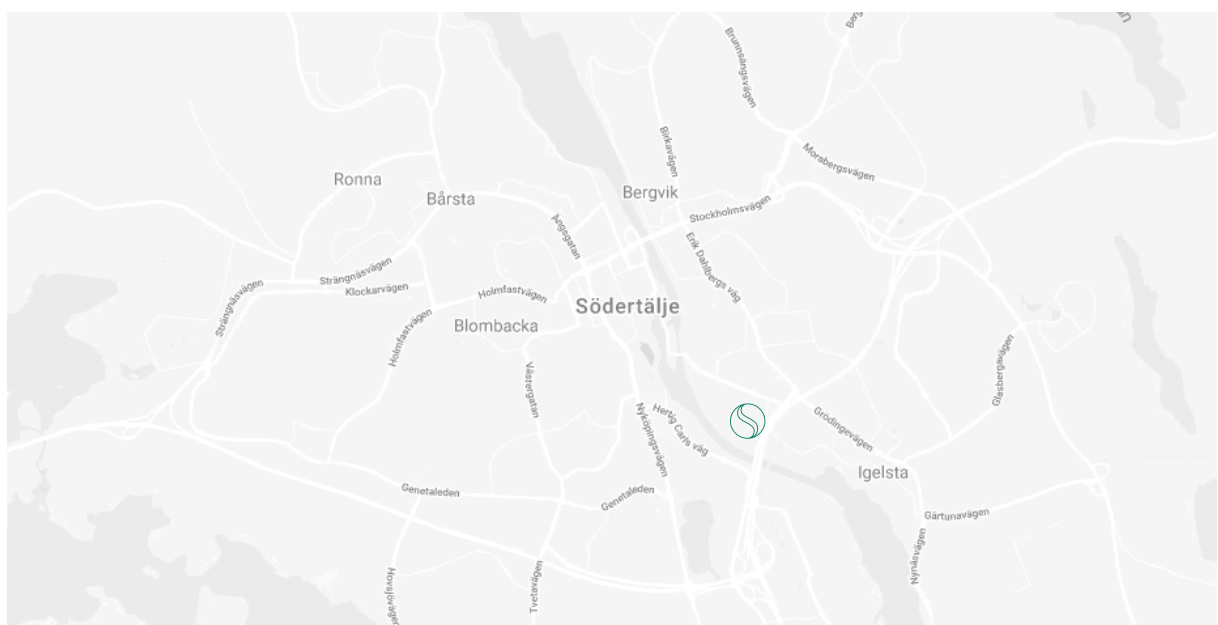
30-150 kvm

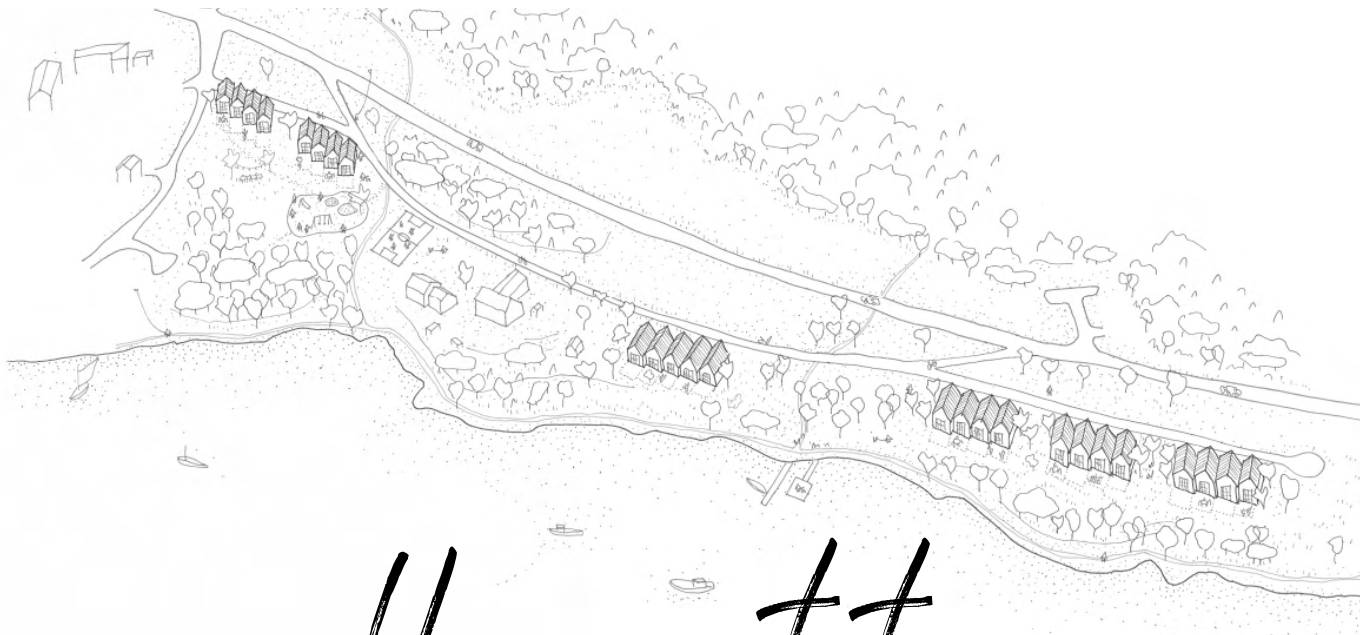
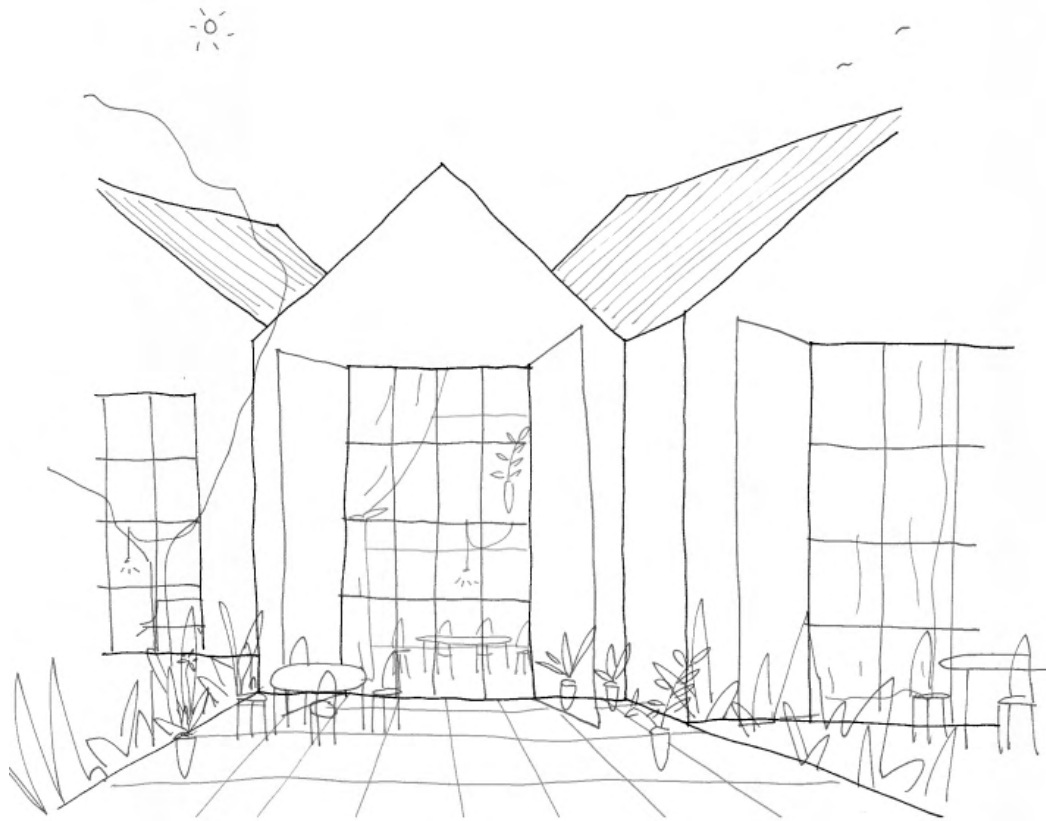
TOTAL BOA

7 700 kvm

STATUS

Detaljplan





Hemmestatorp

Hemmestatorp

Strandfastighet där bolaget planerar att framta bostadsbyggrätter för radhus i bostadsrättsform med generösa tomter i naturnära läge med sjöutsikt. I området finns flertalet förskolor samt grundskola, vidare finns busskommunikationer inom gångavstånd.

ADRESS

Hemmestatorpsvägen

OMRÅDE

Hemmesta, Värmdö

ANTAL BOSTÄDER

25

STORLEK

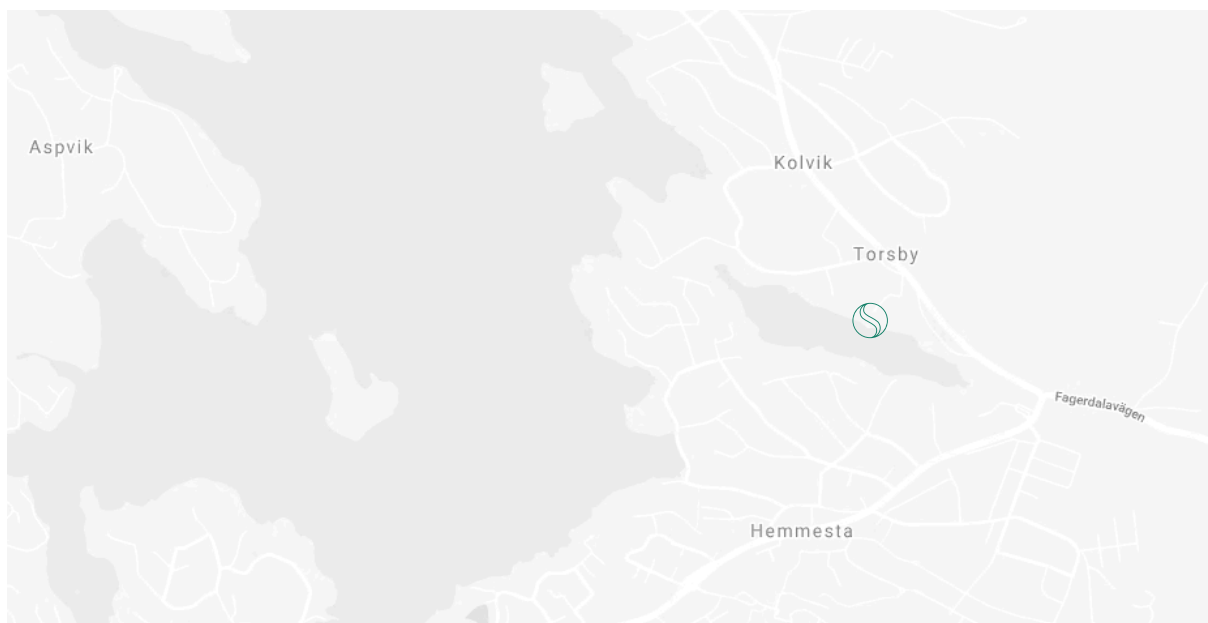
130 kvm

TOTAL BOA

3 225 kvm

STATUS

Detaljplan





Lindholmen

Här planerar boalget att framta bostadsbyggrätter för yteffektiva lägenheter med hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Fastigheten är belägen med gångavstånd till Lindholmen station, på Roslagsbanan vilket möjliggör god förbindelse till Östra station och Stockholms innerstad.

ADRESS

Lindholmsvägen

OMRÅDE

Lindholmen, Vallentuna

ANTAL BOSTÄDER

50

STORLEK

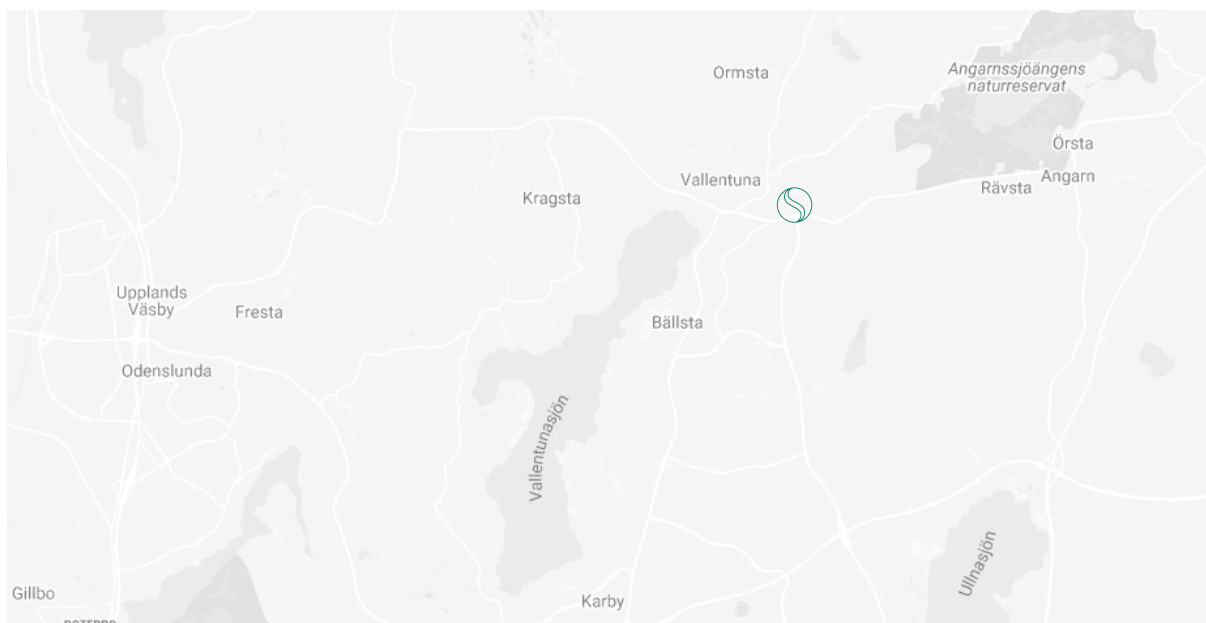
50-70 kvm

TOTAL BOA

2 930 kvm

STATUS

Detaljplan





Österåker

Intill Österåkers golfklubb avser Serafim Fastigheter att framta bostadsbyggrätter i form av småhus och flerbostadshus som riktar sig mot en aktiv och hälsomedveten målgrupp i olika åldrar.

I anslutning till fastigheten finns handelsområde och kommunikationsmöjligheter via Roslagsbanan.

ADRESS

Hagbyvägen

OMRÅDE

Österåkers GK, Åkersberga

ANTAL BOSTÄDER

100

STORLEK

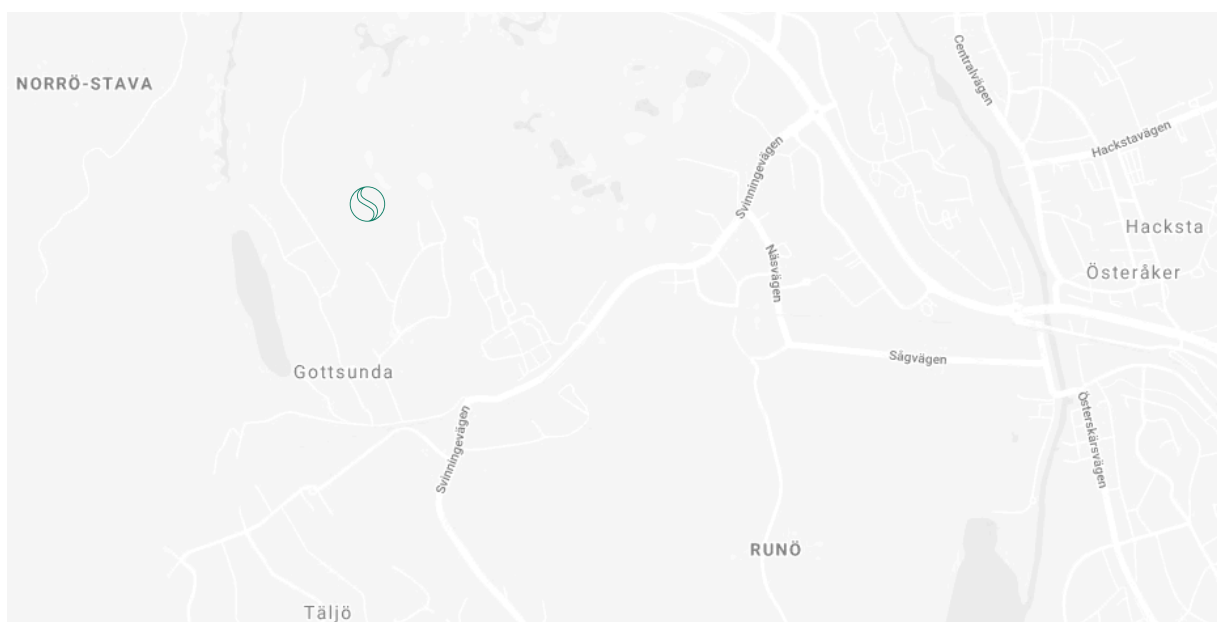
110-160 kvm

TOTAL BOA

15 000 kvm

STATUS

Råmark





Referensprojekt

PROJEKT	LÄGE	BOSTÄDER	BOA	ÅR
LIVBÅTEN	DANDERYD	1 VILLA	216	2019
PANORAMA	SUNDBYBERG	22 LGH	2 562	2018
AKLEJA	SOLLENTUNA	18 LGH	1 662	2017
SLOTTSVILLAN	BROMMA	16 LGH	2 048	2017
VÄBELN	GÄRDET	36 LGH	2 896	2017
NACKA KVARN	NACKA	133 LGH	11 490	2016
PIPLÄRKAN	ÖSTERMALM	9 LGH	650	2016
VIGGBYHOLM	TÄBY	240 LGH	8 896	2016
GÄSTSTUGAN	SUNDBYBERG	4 LGH	404	2015
SALTSJÖTERRASSEN	NACKA	22 LGH	2 209	2015
SANDBERGET	VASASTAN	23 LGH	1 259	2015
SLOTTSALLÉN	BROMMA	73 LGH	7 099	2015



Livbåten

Fastigheten är belägen invid vattnet med söderläge i Danderyd.

Serafim Fastigheter skapade en byggrätt för en villa med möjlighet till egen brygga som sedan avyttrades till slutkund.



Panorama

På Ursviks höjd med fri utsikt och solläge har Serafim Fastigheter utvecklat 22 st bostäder i form av parhus samt villor. Bostäderna i Panorama bjuder på genomtänkt design som återspeglar en fusion av ett engelskt townhouse och ett traditionellt nordiskt uttryck med sobra naturnära färger.



Akleja

Fastigheten är centralt belägen i Törnaskogen, Sollentuna, nära till såväl kommunikationer, service, skolor och barnomsorg som till natur och diverse friluftaktiviteter. Husen präglas av arkitektur i gotländsk stil, effektiva planlösningar och hög takhöjd på övre plan via invändig öppning ända upp till taknock.

Serafim Fastigheter förvärvade fastigheter, styckade, sökte bygglov och sålde den färdiga byggrätten vidare.



Slottsvillan

Mitt i slottsparken intill Ulfunda Slott i Bromma är 8 st slottsvillor uppförda om totalt 16 st bostadsrättshus. Parhusen består av tre våningar om 127 kvm. Arkitektkontoret Brunnberg & Forshed ansvarar för såväl exteriör som interiör utformning.

Serafim Fastigheter är medfinansier i projektet Slottsvillan. Projektet drivs av projektutvecklaren Alm Equity.



Väbeln

Fastighetsprojekt beläget på Gärdet som kännetecknas av modern tegelfasad, balkonger med utsikt, eget orangeri, takträdgård och vinkällare.

Serafim Fastigheter är medfinansier i projektet Patriam på Gärdet. Projektet drivs av projektutvecklaren EBAB.



Nacka Kvarn

Projektet är beläget på Kvarnholmen i Nacka med sjöutsikt och goda kommunikationer. Kvarn är ett planprojekt där ca 150 st nya bostäder förväntas framtas i form av lägenheter och stadsradhus.

Serafim Fastigheter är medfinansier i projektet Kvarn. Projektet drivs av projektutvecklaren Magnus Öhman.



Piplärkan

I Lärkstan, på ett av Stockholms och Östermalms mest eftertraktade adresser är fastigheten Piplärkan belägen. Varje lägenhet är utrustad med antingen egen terrass eller egen trädgård. Här gjorde Serafim Fastigheter ett konverteringsprojekt från hyresrätter till bostadsrätter.



Viggbyholm

Invid Viggby ängar i Viggbyholm planerar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med omkring 240 st bostäder i varierande storlek och karaktär.

Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan.

Serafim Fastigheter är medfinansör i projektet Viggbyholm. Projektet drivs av projektutvecklaren Aros bostad.



Gäststugan

Serafim Fastigheter har utvecklat fyra unika radhus i äganderättsform med egen tomt i Ursvik. Husen kännetecknas av skandinavisk design där varje enhet har sin privata takterrass i sydvästläge på dryga 30 kvm. Fastigheten erbjuder ett naturnära boende med goda kommunikationer till både city och Sundbyberg/Solna.



Saltsjöterrassen

I vattennära läge ligger tidigare fabriksfastigheten Gomanhuset.

Fastigheten kommer utvecklas till ett unikt bostadshus med sjöutsikt över Djurgården och Stockholms inlopp.

Bostäderna kommer bestå av varierande storlekar, med egen terrass, öppen spis och atriumgård.

Serafim Fastigheter är medfinansiär i projektet. Projektet drivs av projektutvecklaren Magnus Öhman.



Sandberget

Fastigheten är belägen på centrala Norrmalm där Serafim Fastigheter genomförde en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter. Bostadsfastigheten innehåller 23 st lägenheter, samtliga med sekelskiftesdetaljer så som hög takhöjd samt stora fönsterpartier.



Slottsallén

Mitt i slottsparken intill Ulfsunda Slott står 73 st bostadsrättsradhusi tre etapper ritade av Sandell Sandbergs arkitekter under ledning av arkitekten Thomas Sandell. Projektet består av två hustyper: klassiska radhus med modern touch och spännande atriumhus. Det exteriöra uttrycket är typiskt Sandell samtidigt som det harmonierar med den intilliggande miljön. Invändigt är husen moderna med påkostade material och genomtänkt färgsättning.

Serafim Fastigheter är medfinansiär i projektet Slottsvillan.

Projektet drivs av projektutvecklaren Alm Equity.

Organisation

Serafim Fastigheter kontrollerar hela värdekedjan inom transaktion, finansiering, förvaltning, fastighetsutveckling samt bostadsbyggnation.

Bolagets medarbetare har specialkunskap inom verksamhetens alla delar och innehar tillsammans en mycket stor erfarenhetsbas.

Bolaget skapar resultat genom stort fokus på att alla aktiviteter i värdekedjan alltid ska vara värdeskapande.



RICKARD JACOBSSON
VD



ERIK KARLANDER
PARTNER



OMID NOGHABAI
HEAD OF FINANCE



KRISTOFFER LIDBRANDT
AFFÄRSUTVECKLING



JOAKIM HOFSTEN
AFFÄRSUTVECKLING



FELIX SANDQUIST
ANALYTIKER



SIMON WIKENSTÅHL
FASTIGHETSTEKNIKER



SANNA ANDERSSON
REDOVISNINGSEKONOM

Förvaltningsberättelse | Koncernen

Detta är Serafim

Serafim Fastigheter AB bildades under 2009 och är moderbolag i Serafim-koncernen (benämns 'Serafim' och 'Koncernen'). Bolaget är privatägt och ingår i Serafimgruppen. Verksamheten startade under 2011 då ett par investeringar genomfördes i bostadsprojekt tillsammans med etablerade aktörer. Bolaget gjorde sina första egna bostadsprojekt under 2013 där en hyresfastighet i Stockholm förvärvades och en ombildning till bostadsrätter genomfördes.

Serafim bedriver verksamhet i två affärsben, fastighetsförvaltning och bostäder. Bolaget arbetar inom Stockholms Län och Mälardalen. Inom fastighetsförvaltningen förvärvas och förvaltas fastigheter där långsiktigt värde skapas genom aktivt ägande. Bostadsprojekten skapas genom förvärv av råmark där bolaget driver detaljplan för tillskapande av bostadsbyggrätter. Serafim förvärvar även färdiga byggrätter och genomför produktion till nyckelfärdiga bostadsrätter och äganderätter, framförallt småhus.

Serafim arbetar både med eget kapital och med externt kapital. Det externa kapitalet kommer från bank och genom aktieförsäljning till nya delägare. Inom affärsbenet bostäder arbetar Serafim vanligen i joint venture med andra aktörer. Inom affärsbenet förvaltning äger bolaget fastigheter själva men bjuder även in nya delägare i vissa strukturer innehållandes förvaltningsfastigheter.

Affärsidé

Serafim Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget verkar primärt i Stockholms Län med fokus på fastigheter för lager och lättindustri.

Bolaget har även ett bostadsben där framför allt byggrätter för bostäder utvecklas på samma marknad.

Verksamhetens fokus

Bolaget består av två verksamhetsben, fastighetsförvaltning och bostadsprojekt.

Bolagets inriktning inom fastighetsförvaltning är främst att aktivt förvalta och utveckla lager- och lättindustrifastigheter i Stockholms Län. Avsikten är att öka kassaflöden genomföra värdeskapande aktiviteter på fastigheterna och tillsammans med hyresgästerna. Bolaget förvärvar både fastigheter med

få hyresgäster och med långa hyresavtal som anses mer lättförvaltade samt fastigheter med utvecklingspotential där värde kan ökas genom aktivt arbete såsom att hyra ut vakanta ytor eller omförhandling av hyror.

Inom verksamheten bostadsprojekt utvecklas bostadsbyggrätter från råmark i tillväxtkommuner inom för närvarande Stockholms Län. Bolaget förvärvar även färdiga byggrätter för framför allt småhus såsom rad-, par, och kedjehus. Serafim Fastigheter strävar alltid efter att handla upp byggentreprenader i småhusprojekten på totalentreprenad och med stabila entreprenörer som man har erfarenheter från tidigare. Inom bostadsbenet investerar även Serafim Fastigheter i andra bostadsutvecklares projekt. I dessa fall är det ofta bostadsutvecklaren som driver projektet och Serafim är med som extern investerare och kan även fungera som rådgivare i processerna.

Bolagets verksamhet genomsyras av ett engagerat team med en värdegrund som bygger på tre grundstenar:

- Att skapa och utveckla relationer med bolagets alla samarbetspartners, kommuner och hyresgäster samt bostadsköpare.
- Att alltid eftersträva hög kvalitet i alla led genom kravställande, hög personlig kompetens hos medarbetarna samt stort engagemang.
- Att bolagets processer och verksamhet genomsyras av stort affärsfokus. Bolagets medarbetare strävar efter att alltid se möjligheter och utveckling i de affärer som görs.

Mål för verksamheten

Målen för 2021 är delvis att fortsätta växa genom förvärv av fastigheter till bra ingångsvärden samt att än mer effektivisera nuvarande fastighetsbestånd genom aktiva förvaltningsinsatser. Detta för att på sikt erhålla ett driftnetto som bär koncernens förvaltnings- och administrationskostnader.

Verksamhet och organisation

Serafim äger förvaltningsfastigheter i Sverige till ett verkligt värde om 374 298 tkr (30 823) samt äger andelar i intresseföretag om 22 848 tkr (322). Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen 16 fastigheter (12) där överskottsgraden uppgår till 79% (85%).

Serafims ägande är per årsskiftet uppdelat i fastigheter som ägs i egen balansräkning samt deläggande i fem investeringsstrukturer. Av dessa fem investeringsstrukturer konsolideras tre. Verksamheten är i stort uppdelad i två affärsben, förvaltningsfastigheter genom aktivt ägande och bostäder utifrån projektutveckling.

Huvudkontoret som är beläget i Stockholm finns koncern-gemensamma funktioner vilka utgörs av Transaktion, Affärs-utveckling, Ekonomi samt Finansiering.

Serafims koncernledning består av tre personer, verkställande direktör Rickard Jacobsson, partner Erik Karlander, transaktionschef Kristoffer Lidbrandt. Bolaget söker per årsskiftet en CFO. Organisationen i sin helhet besitter både bred och detaljerad kunskap inom transaktion, finansiering, förvaltning, projektutveckling, upphandling, kalkyl, projektgenomförande samt marknad och kundhantering. Bolaget och medarbetarna arbetar med konsulter i vissa specifika skeden och funktioner exempelvis uthyrare, arkitekter, legala rådgivare, mäklare mm. En stor del av bolagets ekonomiska funktion är outsourcad till ekonomibyrå.

Byggnation

En del av Serafims verksamhet inbegriper nyproduktion av bostäder, företrädesvis småhus. Bolaget genomför även hyres-gästpassningar i förvaltningsfastigheter. Vid byggnation, både nyproduktion och hyresgästpassningar, projekterar och upphandlar bolaget alla entreprenader, oftast på total-entreprenad. Bolaget utvärderar kontinuerligt de entreprenörerna som upphandlas framförallt efter ekonomisk styrka, genomförbarhetsförmåga, resursmöjlighet, miljöfokus, referenser och ägarkonstellation.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningen av fastigheterna sker både in-house och av upphandlade leverantörer och samarbetspartners. Ekonomisk förvaltning sker av extern leverantör. Uthyrning manageras huvudsakligen inom organisationen men där externa uthyrare används som komplement. Teknisk förvaltning, driftoptimering och tillsyn samt hyresgästdialog styrs internt med stöd från konsult. Fastighets- skötsel samt underhåll är utlagt på konsult.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt Brf Opal i Sollentuna slutfördes under året. Alla 14 st hus har färdigställts och kunder till dessa är inflyttade.

Projekt Orangeriet i Älta, Nacka slutfördes under året. 26 st tomter har under projektets gång sålts till slutkund. Serafim Fastigheter sålde tomterna tillsammans med entreprenadkontrakt från Anebyhus som byggde husen åt kunderna.

Bolaget investerade i ett bostadsprojekt tillsammans med Signum Fastigheter kallat Stenby Ängar i Eskilstuna. Projektet består av tre etapper småhus, ca 50 st enheter i varierande storlekar, samt en byggrätt med flerbostadshus om ca 10 000 kvm BTA. Första småhusetappen såldes slut och byggnation är pågående. Den andra etappen har under 2021 säljstartats där mer än 70% av bostäderna är sålda. Byggrätten för flerbostadshus avyttras sannolikt under 2021. Serafim Fastigheter äger 30% av projektet. Projektet drivs av Signum Fastigheter.

Förvärv av sju st förvaltningsfastigheter gjordes under året:

- Vik 1:71, 1:73 och 1:75 i Upplands Väsby. Sammanliggande lättindustrifastigheter med total uthyrningsbar area om ca 2 800 kvm.
- Skonerten 3 i Södertälje. Lättindustrifastighet med uthyrningsbar area om ca 1 400 kvm.
- Hammarby-Smedby 1:433 i Upplands Väsby. Lättindustrifastighet med uthyrningsbar area om ca 1 400 kvm. Inom fastigheten finns outnyttjad byggrätt om ca 1 600 kvm i 2 plan.
- Lyftkranen 3 i Södertälje. Lättindustrifastighet i Moraberg med uthyrningsbar area om ca 1 950 kvm samt outnyttjad byggrätt som tillåter markavtryck om ca 1 500 kvm.
- Elfenbenet 1 i Sollentuna. Lättindustrifastighet med uthyrningsbar area om ca 4 350 kvm.
- Rosersberg 9:11 i Sigtuna. Lättindustrifastighet med inslag av kontor med uthyrningsbar area om ca 2 100 kvm.
- Jordbromalm 7:3 i Jordbro, Haninge. Lättindustrifastighet med uthyrningsbar area om ca 1 400 kvm. Fastigheten är ca 13 000 kvm och innefattar en stor outnyttjad byggrätt.

Under inledningen av 2021 har två st fastigheter i Täby förvärvats, Lansen 11 (vårdfastighet om ca 705 kvm uthyrningsbar area) och Bensinen 7 (lättindustrifastighet om ca 2 000 kvm uthyrningsbar area).

Avyttring av följande fastigheter gjordes under året:

- Aktieöverlåtelseavtal gällande kontorsfastigheten Sicklaön 145:16 ("Pumphuset") i Järfa Sjö i Nacka ingicks med Torslanda Property Invest, TPI.
- Kontorsfastigheten Opalen 40 i Huddinge avyttrades till privatperson.

Övriga händelser:

- Koncernen har under året övergått till IFRS.
- Koncernen har under året bildat Struktur 4 AB och Struktur 5 AB och till dessa bolag avyttrat ett antal fastigheter.

Byte av redovisningsprinciper i koncernredovisningen och i moderföretagets redovisning

Under året har koncernen bytt redovisningsprinciper till International Financial Reporting Standards (IFRS). I moderföretaget har byte skett till RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Eget kapital i koncernen har ökat med 153 tkr per 2019-12-31. Enda påverkan på eget kapital är hänförligt till verkligt värdejustering av förvaltningsfastigheterna. För en mer detaljerad beskrivning av effekterna på koncernredovisningen hänvisas till not 30.

Byte av redovisningsprinciper i moderföretaget har inte inneburit några väsentliga effekter på resultat och ställning. Se not 31 för närmare beskrivning av byte redovisningsprinciper i moderföretaget.

Koncernen | Resultat och ställning

Flerårsöversikt koncernen		2020-01-01	2019-01-01
NYCKELTAL	Not	2020-12-31	2019-12-31
Belopp i tkr (där inget annat anges)			
Resultat			
Intäkter		16 055	3 111
Driftnetto		12 716	2 649
Resultat före värdeförändringar och skatt		5 225	22 008
Realiserade och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		32 409	–
Resultat före skatt		37 634	22 008
Periodens resultat		30 073	21 633
Finansiell ställning			
Förvaltningsfastigheter		375 298	30 823
Räntebärande skulder		239 872	147 428
Eget kapital		204 587	115 487
Balansomslutning		496 036	280 246
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Antal fastigheter		16	12
Överskottsgrad på balansdagen, %		79%	85%
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %		3%	9%
Totalavkastning totalt bestånd, %		9%	1%
Finansrelaterade uppgifter			
Avkastning på eget kapital, %		15%	19%
Soliditet, %		41%	41%
Belåningsgrad, %		39%	41%
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %		51%	29%
Per aktie			
Eget kapital per aktie		2 046	1 155
Resultat per aktie, kr		301	216
Antal aktier, tusental		100 000	100 000

Möjligheter och risker

Som en koncern inom fastighetssektorn är Serafim exponerat emot en rad operationella så som finansiella risker. Genom att erhålla en god förståelse, genom grundlig analys, för vilka riskerna är, dess omfattning samt dess inverkan på verksamheten har vi möjligheten att minimera dessa i verksamhetens drift.

HYRESINTÄKTER OCH UTVECKLINGEN PÅ HYRES-MARKNADEN

Serafims totala omsättning består i princip uteslutande utav hyresintäkter varpå hyresmarknadens utveckling samtidigt är en stor risk likväl som en lika stor möjlighet. Fortsatt tillväxt på hyresmarknaden med låga vakansgrader skulle innebära ökade hyresnivåer vid omförhandling samtidigt som inbörden av många utgående hyresavtal skulle kunna leda till en ovisshet gällande koncernens intjäningsförmåga. Någon-ting som skulle kunna leda till en sämre förhandlingsposition. Serafim äger och förvaltar fastigheter inom Storstockholm där hyresmarknaden har utvecklats väl de senaste åren.

Serafim har via förvärven 2020 utökat fastighetsportföljen vilket har inneburit en riskspridning då beroendet av en enskild hyresgäst i förhållande till de totala hyresintäkterna minskar. Samtidigt äger Serafim fastigheter i flera olika kommuner inom Storstockholm vilket innebär en geografisk diversifiering så väl som en naturlig riskspridning. Serafim konstaterar att de kommuner där fastigheterna är belägna haft en god utveckling i förhållande till genomsnittet i Sverige senaste åren.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Beträffande koncernens driftskostnader så innehåller i regler hyresavtalen bestämmelser om att hyresgästerna själva står för sina respektive driftskostnader antingen genom egna abonnemang eller genom att Serafim vidaredebiterar kostnaderna. Sådan vidaredebitering sker oftast genom att beräkna en lokals andel av totala kostnader.

I samband med eventuella vakanser påverkas bolagets intjäningsförmåga inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av ökade driftskostnader då den vakanta lokalens andel av fastighetens totala kostnader inte kan vidaredebiteras, utan bärs av det fastighetsägande bolaget.

TRANSAKTIONSRIKTER

Serafim sonderar kontinuerligt marknaden efter möjliga transaktioner, förvärv så som försäljningar. Vid ett förvärv utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresintäkter, tekniska brister och miljöförhållanden. Ytterligare risker så som skatter och juridiska tvister tillkommer då majoriteten av förvärven görs genom förvärv av ett fastighetsägande aktiebolag. Risker som hyresavtalens giltighet, gjorda myndighetsbesiktningar och avsaknad av rättsliga tvister adresseras oftast genom att säljaren ställer ut garantier till köparen.

Dessa garantier förväntas en säljare av ett fastighetsbolag ställa ut då de i mångt och mycket ämnar underlätta köparens undersökningsplikt. Normalt är att garantierna är begränsade i tid.

En överhängande del av arbetet i samband med förvärv sker internt då Serafim bedömer att bolaget innehar god kompetens och erfarenhet att utvärdera riskerna samt att utforma och bedöma de garantier som avtalas. Serafim anlitar extern kompetens i de fall den interna kompetensen och erfarenheten inte bedöms som tillräcklig. Exempel är fall av svårbedömda skatterisker eller teknisk besiktning av fastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRING I FASTIGHETER

Fastigheternas värdeförändring är inte en risk som påverkar koncernens intjäningsförmåga eller kassaflöde. Denna risk är i stället central för värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt för efterlevnaden av de finansieringsvillkoren kopplade till finansieringsavtalen som Serafim har med de flesta av långivarna.

Som grund till fastigheternas verkliga värde ligger externa värderingar utförda av oberoende ackrediterat värderingsinstitut.

Då Serafim redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde innebär det att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvaras av dess bedömda marknadsvärde. Negativa så som positiva värdeförändringar på en fastighet inverkar således negativt alternativt positivt på bolagets resultat- och balansräkning.

Värdet på en fastighet är beroende av många faktorer. Delar som påverkar är dels fastighetens underliggande kassaflöde, dess geografiska läge, användningsområde samt de lokala marknadsförutsättningarna. En fastighetvärdering utgår ifrån vad en tredje part är villig att betala för fastigheten vid värderingstidpunkten.

Antalet hyresgäster samt fastigheternas geografiska spridning inom Storstockholm verkar för att minska riskerna men även antalet fastigheter i sig bidrar till en riskspridning då en negativ värdeförändring av en fastighet kan motverkas av en positiv värdeförändring i en annan.

ORGANISATORISKA RISKER SAMT ÖVRIGA OPERATIONELLA RISKER

Organisationen inom Serafim består av få medarbetare. Det innebär att beroendet av enskilda medarbetare, dess kunskap och erfarenhet är hög. Skulle någon som betraktas som nyckelperson lämna sin anställning skulle det märkas och Serafim skulle kunna påverkas negativt.

Ett sätt att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare är att erbjuda marknadsmässiga anställningsvillkor och incitamentsprogram.

Bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller direkta oegentligheter kan påverka Serafim negativt. Serafim arbetar löpande

med att utveckla bolagets administrativa rutiner för att höja säkerheten och sidomanskontrollen.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Serafim påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Vilket är en risk som begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor.

I det fall annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning ändras i framtiden kan det innebära en negativ inverkan på Serafims verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MILJÖRISK

Serafim bedriver idag ingen verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Utgångspunkten enligt gällande miljölagstiftning är att verksamhetsutövaren bär ansvaret, vilket innebär Serafims hyresgäster.

I det fall verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet finns det risk för så kallat subsidiärt ansvar. Att den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna hålls ansvarig. Det innebär risk för att krav, under vissa speciella förutsättningar, kan riktas mot Serafim för sanering eller efterbehandling.

I samband med förvärv genomförs därav i regel en analys av eventuella risker kopplat till miljö. Per idag finns inga miljökrav riktade mot något av bolagen som ingår i koncernen.

FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Riskhanteringen sköts av verkställande direktör och styrelsen enligt riktlinjer som fastställs av styrelsen. I riskfunktionen ingår att identifiera, utvärdera och säkra finansiella risker.

Koncernen är framför allt exponerad för förändringar i räntor samt att vid varje given tidpunkt ha säkrat tillgång till kapital för fortsatt expansion.

För närmare beskrivning av koncernens finansiella riskhantering hänvisas till avsnittet Finansiell riskhantering, not 3 bland tilläggsupplysningarna.

Miljöpåverkan

Serafim strävar efter att verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön. Under verksamhetsåret har detta tagit sig uttryck vid valet av leverantörer Serafim arbetar.

Ägarförhållanden

Koncernen ägs till 95% av Serafim Property Group AB och till 5% av RJA Fastighetsinvest AB.

Förslag till resultatdisposition vid 2021 års ordinarie stämma

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel per 2020-12-31, 75 741 026 kr disponeras enligt nedan.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL (TKR)

Balanserat resultat	56 466
Årets resultat	19 275
Fria vinstmedel	75 741

Disponeras så att

Till aktieägarna utdela	22 800
i ny räkning överförs	52 941
Totalt	75 741

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2020 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser.

För förändringar i eget kapital under räkenskapsåret hänvisas till Koncernens och Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.

I övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med noter.

Koncernen | Rapport över totalresultat

Belopp i TKR	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Intäkter		16 055	3 111
Driftskostnader	5	-3 339	-462
Driftsnetto		12 716	2 649
Intäkter exploateringsfastigheter		76 578	49 068
Kostnader exploateringsfastigheter		-71 270	
Resultat exploateringsfastigheter		5 308	49 068
Förvaltnings- och Administrationskostnader	5,6,8,9	-26 084	-25 800
Övriga rörelseintäkter	7	2 788	-
Övriga rörelsekostnader	7	-	-
Finansiella intäkter	10	8 989	484
Finansiella kostnader	10	-6 563	-3 186
Resultat från innehav i intressebolag och gemensamt styrda företag	15	8 071	-1 207
Resultat före värdeförändringar och skatt		5 225	22 008
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	1 107	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	31 302	-
Värdeförändringar		32 409	-
Resultat före skatt		37 634	22 008
Uppskjuten inkomstskatt	11	-6 764	-40
Aktuell inkomstskatt	11	-796	-336
Årets resultat		30 074	21 633

Koncernen | Rapport över övrigt totalresultat

Belopp i TKR	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Årets resultat		30 073	21 633
Övrigt totalresultat för året:		–	–
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		–	–
Summa totalresultat för året		30 073	21 633
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare		28 321	21 999
Innehav utan bestämmande inflytande		1 751	-366

Koncernen | Balansräkningar

Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	12	375 298	30 823	–
Inventarier, verktyg och installationer	13	40	97	67
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	22 868	322	75
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	17	1 017	214	1 214
Uppskjutna skattefordringar	11	–	–	–
Summa anläggningstillgångar		404 222	36 455	6 356
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	14	9 986	116 789	147 765
Pågående arbete		1 130	–	–
Kundfordringar	16,17	3 790	238	3 893
Fordringar hos koncernföretag		–	13	168
Övriga fordringar	17	7 980	4 997	7 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,18	18 389	24 984	503
Likvida medel	19	50 539	96 770	49 018
Summa omsättningstillgångar		91 814	243 791	208 898
SUMMA TILLGÅNGAR		496 036	280 246	215 254

Koncernen | Balansräkningar, forts.

Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets ägare				
Aktiekapital	20	100	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		–	–	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		104 851	76 531	58 031
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		104 951	76 631	58 031
Innehav utan bestämmande inflytande		99 636	38 856	46 371
Summa eget kapital		204 587	115 487	104 502
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning - långfristig	3,17,21	73 698	–	22 812
Övriga långfristiga skulder	3,17	12 364	6 000	7 000
Skulder till koncernföretag	3,17	88 073	86 625	45 275
Uppskjutna skatteskulder	12	6 991	70	–
Summa långfristiga skulder		181 126	92 695	75 087
Kortfristiga skulder				
Upplåning - kortfristig	3,17,21	88 000	58 250	24 500
Leverantörsskulder	17	1 257	2 428	4 789
Aktuella skatteskulder	11	2 150	1 930	962
Övriga kortfristiga skulder	17,22	3 566	842	1 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17,23	15 349	8 614	4 026
Summa kortfristiga skulder		110 323	72 064	35 665
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		496 036	280 246	215 254

Koncernen | Rapport över förändringar i eget kapital

HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE					
Belopp i TKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans per 2019-01-01	100	–	58 031	46 371	104 502
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat			21 999	-366	21 633
Övrigt totalresultat			–	–	–
Summa Totalresultat	–	–	21 999	-366	21 633
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Erhållna aktieägartillskott				22 150	22 150
Förvärv från Innehav utan bestämmande innehav			-3 499	-29 299	-32 798
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	3 499	-7 149	-10 648
Utgående balans per 2019-12-31	100	–	76 531	38 856	115 487
Ingående balans per 2020-01-01	100	–	76 531	38 856	115 487
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat			28 321	1 751	30 073
Övrigt totalresultat			–		–
Summa Totalresultat	–	–	28 321	1 751	30 073
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Utdelning				-30 362	-30 362
Erhållna aktieägartillskott				89 390	89 390
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	–	59 028	59 028
Utgående balans per 2020-12-31	100	–	104 851	99 636	204 587

Koncernen | Rapport över kassaflöden

		2020-01-01	2019-01-01
Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		35 208	22 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Marknadsvärde fastigheter		-31 302	97
- Övriga poster ej kassapåverkande		–	2 325
Erhållen ränta		1 039	–
Erlagd ränta		-5 277	–
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-332	24 430
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		54 673	30 976
Ökning/minskning kundfordringar		–	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		18 330	-18 090
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-29 807	-22 176
Summa förändringar i rörelsekapital		43 196	-9 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 864	15 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		–	–
Förvärv av dotterbolag		-136 389	–
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 363	- 40 992
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		–	-189
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		–	956
Förvärv av finansiella instrument		-775	–
Investering i intresseföretag		-22 824	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-191 351	-40 225

Koncernen | Rapport över kassaflöden, forts

		2020-01-01	2019-01-01
Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	–
Aktieägartillskott minoritet		89 390	
Förändring av checkräkningskredit		–	–
Upptagna lån	29	93 028	65 750
Amortering av lån	29	-49 800	-15 063
Utdelning till minoritetsägare		-30 362	–
Utdelning till moderbolagets aktieägare		–	22 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		102 256	72 837
Periodens kassaflöde		-46 231	47 752
Likvida medel vid periodens början		96 770	49 018
Kursdifferens i likvida medel		–	–
Likvida medel vid periodens slut		50 539	96 770

Moderbolaget | Resultaträkning

Belopp i TKR	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning		61	–
Övriga rörelseintäkter		93	248
Summa rörelseintäkter		154	248
Råvaror och förnödenheter		-154	–
Övriga externa kostnader	6,7,8,9	-17 308	-15 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		–	-67
Rörelseresultat		-17 308	-15 412
Resultat från andelar i koncernföretag		19 529	35 594
Resultat från andelar i intresseföretag	10	8 071	–
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	10	7 950	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 393	483
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 695	-2 466
Resultat från finansiella poster		33 248	33 611
Mottagna koncernbidrag		3 336	3 843
Lämnade koncernbidrag		–	-2 830
Summa bokslutsdispositioner		3 336	1 014
Resultat före skatt		19 275	19 212
Aktuell inkomstskatt		–	–
Årets resultat		19 275	19 212

Moderbolaget | Rapport över övrigt totalresultat

Belopp i TKR	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Årets resultat		19 275	19 212
Övrigt totalresultat för året:		–	–
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		–	–
Summa totalresultat för året		19 275	19 212

Moderbolaget | Balansräkning

Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		–	–	67
Summa materiella anläggningstillgångar		–	–	67
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	27	84 517	92 819	27 320
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	17 888	64	64
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar		164	214	1 214
Summa finansiella anläggningstillgångar		107 569	98 097	33 598
Omsättningstillgångar				
Pågående arbete för annans räkning		274	–	–
Kundfordringar	16	42	2 198	–
Fordringar hos koncernföretag		109 395	56 330	56 543
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		–	–	–
Övriga fordringar		5 530	4 260	3 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9 504	132	22
Kassa och bank	19	17 600	42 137	11 392
Summa omsättningstillgångar		142 345	105 057	71 460
SUMMA TILLGÅNGAR		249 914	203 154	105 125

Moderbolaget | Balansräkning, forts.

Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		100	100	100
Fritt eget kapital	28			
Balanserad vinst eller förlust		56 466	37 254	48 275
Årets resultat		19 275	19 212	-11 021
Summa eget kapital		75 841	56 566	37 254
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		88 073	–	–
Övriga långfristiga skulder		6 900	–	–
Summa långfristiga skulder		94 973	–	–
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		71	468	529
Skulder till koncernföretag		76 978	134 032	45 275
Skatteskulder	12	–	–	–
Övriga skulder	19	–	10 106	9 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 052	1 981	12 762
Summa kortfristiga skulder		79 101	146 588	67 771
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		249 914	203 154	105 125

Moderbolaget | Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i TKR	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 2019-01-01	100	48 275	-11 021	37 354
Omföring resultat föregående år		-11 021	11 021	–
Årets resultat			19 212	19 212
Övrigt totalresultat			–	–
Summa Totalresultat	–	–	19 212	19 212
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Erhållna aktieägartillskott				–
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Utgående balans per 2019-12-31	100	37 254	19 212	56 566
Ingående balans per 2020-01-01	100	37 254	19 212	56 566
Omföring resultat föregående år		19 212	-19 212	–
Årets resultat			19 275	19 275
Övrigt totalresultat			–	–
Summa Totalresultat	100	56 466	19 275	75 841
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Erhållna aktieägartillskott				–
Summa Transaktioner med aktieägare	–	–	–	–
Utgående balans per 2020-12-31	100	56 466	19 275	75 841

Moderbolaget | Rapport över kassaflöden

		2020-01-01	2019-01-01
Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-17 309	-15 412
Avskrivningar		–	67
Realisationsresultat koncernföretag		4 293	
Erhållen ränta		1 393	483
Erlagd ränta		-4 657	-1 309
Erhållen utdelning		8 407	–
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			
		-7 873	-16 171
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-51 199	991
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		16 635	53 315
Ökning/minskning leverantörsskulder		-397	–
Summa förändringar i rörelsekapital			
		-34 961	54 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		-42 834	38 135
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag		-13 874	-8 390
Ökning/minskning kortfristiga finansiella tillgångar		4 351	1 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-9 522	-7 390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amorteringar Moderbolag		-18 476	–
Lån Moderbolag		15 323	–
Övriga upptagna lån		2 500	–
Övriga lån Amorteringar		-5 700	–
Amorteringar dotterföretag		-23 276	–
Lån från dotterföretag		57 446	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		27 818	–
Periodens kassaflöde			
		-24 537	30 745
Likvida medel vid periodens början		42 137	11 392
Kursdifferens i likvida medel		–	–
Likvida medel vid periodens slut			
		17 600	42 137

Noter

NOT 1 | ALLMÄN INFORMATION

Från och med 2020 upprättar Serafim Fastigheter AB (’Serafim Fastigheter-koncernen’ eller ’Koncernen’) sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), som antagits av EU. Den första fullständiga finansiella rapport som offentliggörs i enlighet med IFRS blir årsredovisningen 2020. Koncernen har funnits sedan 2009 varför jämförelseåret räknas om i enlighet med IFRS.

Samtliga IFRS-standarder som trätt i kraft per 2020-12-31 har tillämpats med full retroaktivitet.

Koncernen har för räkenskapsåret 2019 upprättat koncernredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, ”Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas”. Effekterna av byte av redovisningsprinciper redovisas direkt mot eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåret 2019, upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, har omräknats till IFRS.

I det följande redogörs för de förändringar i redovisningsprinciper som införandet av IFRS medför samt övergångseffekterna på koncernens resultat och ställning.

PRESENTATION OCH UPPSTÄLLNING

För 2019 presenterades resultaträkningen enligt en kostnadsslagsindeldad uppställning. För företag i förvaltningsfastighetsbranschen är en funktionsindeldad resultaträkning en vanlig uppställningsform, vilket Serafim Fastigheter-koncernen valt för att återspegla sitt resultat.

I tillägg har ett antal resultatmått adderats, vilka syftar till att ge läsaren en bild av det direkta resultatet från förvaltningen av fastigheter, särskilt från värdeutvecklingen i fastighetsportföljen.

De viktigaste begreppen som införts i och med övergången till IFRS är följande:

Hyres- och serviceintäkter benämndes tidigare för Nettoomsättning. I begreppet ingår hyra för lokaler (Hyresintäkter) samt tillägg till hyresavtal såsom El, Vatten, Värme, Sophämtning och Snöröjning (Serviceintäkter).

Driftskostnader benämndes tidigare Drift och Underhåll men innehåller motsvarande kostnader som tidigare.

Driftsnetto är ett nytt resultatbegrepp, vilket består av nettot av Hyresintäkter och Serviceintäkter med avdrag för Driftskostnader.

Förvaltnings- och Administrationskostnader är det som tidigare benämndes Övriga externa kostnader samt Avskrivningar på inventarier.

Resultat före värdeförändringar och skatt inkluderar ovan nämnda poster samt även Finansiella Intäkter, Finansiella kostnader, Övriga rörelseintäkter och Övriga rörelsekostnader. Syftet med detta resultatmått är att ge en bild av rörelsens resultat före värdeförändringar på fastigheter – vilka av marknadsskäl kan variera relativt kraftigt i värde samt att en väsentlig del vanligen inte är kassaflödespåverkande.

I balansräkningen har Byggnader och Mark istället benämnts Förvaltningsfastigheter vilket motsvarar benämningen som används i standarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

För effekter av övergång till IFRS, se not 24.

NOT 2 | SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1. GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU samt RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncernen och Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom förvaltningsfastigheter, vilka är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipsavsnitt.

Detta är den första finansiella rapport som upprättats för koncernen, i enlighet med IFRS. Samtliga relevanta standarder som gäller från och med 1 januari 2020 eller tidigare har tillämpats vid upprättande av Serafim Fastigheter-koncernens koncernredovisning.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

2.2. KONCERNREDOVISNING

DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande.

Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av Koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill.

INTRESSEFÖRETAG

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag efter förvärvstidpunkten.

Vid beräkning av resultat- och kapitalandel från intresseföretag där intresseföretaget har dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande, beräknas andelen baserat på det resultat respektive eget kapital som är hänförligt till moderbolagets aktieägare i koncernredovisningen för intresseföretaget. Om koncernens andel av förluster i ett intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag redovisar inte koncernen inga ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å intresseföretagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intresseföretag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultaträkningen.

TILLGÅNGSFÖRVARV KONTRA RÖRELSEFÖRVARV

Förvärv kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGARE UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Koncernen tillämpar principen att redovisa transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

2.3. INTÄKTSREDOVISNING

Serafims intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den perioden som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IFRS 16 leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och serviceintäkter görs. De åtaganden som Serafim ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med exempelvis el och vatten är en integrerad del av hyran i och med att hyresgästen inte kan påverka valet av leverantör. Den service som tillhandahålls till hyresgästen har således bedömts utgöra en integrerad del av hyran varför all ersättning redovisas som hyra.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyresavtalen medger en reducerad hyra som motsvaras av en högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden.

INTÄKTER FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastighetens verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

INTÄKTER UPPDRAGSAVTAL

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning samt förvaltning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter. Projektledningen omfattar utveckling av fastigheten mot ett fördefinierat mål avseende driftöverskott samt värdeutveckling på fastigheten. Ersättning erhålls utifrån nedlagd tid. Förvaltning omfattar teknisk och administrativ förvaltning av fastigheterna. Intäkterna redovisas som övrig rörelseintäkt.

INTÄKTER FRÅN FÖRSÄLJNING EXPLOATERINGSFASTIGHETER

En del av koncernens intäkter kommer från försäljning av mark till bostadsköpare samt försäljning av mark och fastigheter till fastighetsägande bolag. Intäkter och kostnader särredovisas i resultaträkningen. Intäkten redovisas när kunden får kontroll över marken.

RÄNTEINTÄKTER

Ränteintäkter intäcksredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.4. DRIFT-, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

DRIFTSKOSTNADER

Serafim Fastigheter-koncernens driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, reparationer, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser. En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Tomträttsavtal är att betrakta som en nyttjanderätt ur ett redovisningsperspektiv. Avskrivning på sådan nyttjanderätt periodiseras linjärt över den bedömda nyttjanderätsperioden.

FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Serafim Fastigheter-koncernens förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av personal-, kontors-, lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier.

2.5. EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl kommersiella ytor, hyresrätter och bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av Serafim färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skäligen andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/hyresrätter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då tillträde har skett.

2.6. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är våra hyresfastigheter som innehas för egen förvaltning. Förvaltningsfastigheter, vilka initialt värderas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde och fastställs genom en intern värderingsmodell alternativt transaktionspris utifrån att transaktionen skett under det senaste halvåret. Transaktionspriset stäms alltid av mot den interna värderingsmodellen. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam. Modellen bygger på en värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet. Detta innebär att marknadens direktavkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Avdrag från beräknat avkastningsvärde görs för bedömt framtida investeringsbehov. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad.

Som underlag för bedömningen av fastigheternas värde beaktas bland annat:

- a | Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad
- b | Bedömning av fastigheterna specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge
- c | Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans- respektive hyresutveckling
- d | Analys av befintliga hyresgäster
- e | Förutsättningarna på kreditmarknaderna
- f | Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad och effekter av kontrakterade försäljningar. Verkligt värde för nyproduktion av hyresrätter fastställs som anskaffningsvärdet med tillägg av kalkylerat övertvärde vid färdigställandetidpunkt i relation till byggnationens färdigställandegrad, vilken i sin tur baseras på nedlagda kostnader. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en större ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering.

Serafim Fastigheter-koncernens bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3 (se nedan not 3 om finansiella instrument vilket beskriver värderingsnivåerna och innebörden av dessa). Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde. Verkliga värden som hänförs till nivå 3 avseende mark och byggrätter har beräknats med

hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriser på jämförbara byggnader i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då risker och förmåner övergått till köparen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

Serafim Fastigheter-koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter bortsett från fastigheter som utgör en exploateringsfastighet eller ett bostadsrättsprojekt. Dessa redovisas istället i balansräkningen som Exploateringsfastigheter, se mer information under not 14.

Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen. Tillkommande utgifter aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram till dess att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

2.7. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Övriga materiella anläggningstillgångar består av maskiner och tekniska anläggningar.

Alla materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivningar på Övriga materiella anläggningstillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
---	------

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder provas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella anläggningstillgångar, som tidigare har skrivits ner, görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.8. FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, upplåning, övriga skulder och finansiella instrument.

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

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

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

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING FINANSIELLA TILLGÅNGAR

De kategorier som är tillämpliga för Serafims finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet. I kategorin verkligt värde via resultat ingår andra långfristiga värdepappers innehav. Posten har avyttrats 2021 till bokfört värde.

En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Serafims finansiella tillgångar som ingår i denna kategori Kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Kassa och bank samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Andra långfristiga värdepappersinnehav redovisas till verkligt värde.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING FINANSIELLA SKULDER

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat för vilket säkringsredovisning inte tillämpas eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället.

Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst koncernens räntebärande skulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

DERIVATINSTRUMENT

Koncernen använder inte derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Säkringsredovisning tillämpas inte.

NEDSKRIVNING

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Koncernen har valt att tillämpa förenklingsmetoden enligt IFRS 9 avseende kundfordringar. Detta innebär att koncernen för sina kundfordringar har tagit sin utgångspunkt i historiska kreditförluster och justerat med framåtblickande skattningar. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs enligt bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå en finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Koncernen har under senare år haft endast oväsentliga kundförluster.

2.9. KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan. Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i resultaträkningen i funktionen Driftskostnader.

Redovisat värde för kundfordringar, efter eventuella nedskrivningar, förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig i sin natur.

2.10. LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden, övriga kortfristiga placeringar med en löptid på högst tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

2.11. AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

2.12. LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Redovisat värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

2.13. UPPLÅNING

Upplåning (upplåning – långfristig och upplåning – kortfristig) redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Lånekostnader (räntekostnader och transaktionskostnader) redovisas i resultaträkningen enligt effektivräntemetoden.

2.14. AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Avsättning för uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Per balansdagen 2019-12-31 var skattesatsen: 21,4%

Per balansdagen 2020-12-31 var de beslutade skattesatserna:

- Räkenskapsår som inleds 2021-01-01: 20,6%

Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt.

I Serafim Fastigheter-koncernen finns huvudsakligen två typer av temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt:

- Förvaltningsfastigheter

Uppskjuten skatteskuld består främst av temporära skillnader mellan fastigheterna redovisade värde och deras skattemässiga värde – men även den uppskjutna skatten på obeskattade reserver.

- Underskottsavdrag

Uppskjuten skattefordran avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att den kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar.

Vid förändringar i redovisade värden och skattemässiga värden avseende ovan specificerade poster förändras således även den uppskjutna skatteskulder respektive uppskjutna skattefordran. Förändringen i värde redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om det är samma motpart (Skattemyndigheten i Sverige), det finns en legal rätt att kvitta fordran mot skuld samt om avsikten finns att kvitta skattefordran och skatteskuld. I noterna är de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna bruttoredovisade.

2.15. ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA PENSIONSFRÖPLIKTELSE

Inom koncernen förekommer enbart s.k. avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar Serafim Fastigheter-koncernens avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

ERSÄTTNINGAR VID UPPSÄGNING

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av Serafim Fastigheter-koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Serafim Fastigheter-koncernen redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

VINSTANDELS- OCH BONUSPLANER

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus och vinstandelar, baserat på en formel som beaktar den vinst som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare efter vissa justeringar. Koncernen redovisar en avsättning när det finns en legal förpliktelse eller en informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

2.16. AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Det förekommer inga avsättningar i någon av presenterade perioder.

2.17. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

2.18. LEASING

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Ett kontrakt avseende nyttjanderätt tas upp som en tillgång och en motsvarande skuld, från det datum då den leasade tillgången är tillgänglig för koncernen. En leasingbetalning delas upp mellan amortering av skuld och räntekostnad.

Räntekostnaden för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden. Tillgångar med nyttjanderätt skrivs av planenligt över leasingkontraktets längd, eller om äganderätten överförs i slutet av leasingperioden, över den kortare av tillgångens ekonomiska livslängd och leasingkontraktets längd.

Tillgångar och skulder hänförliga till leasing värderas initialt till verkligt värde.

Leasingskulden inkluderar nuvärdet av följande betalningar:

- Löpande fasta betalningar
- Rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris
- Köpoption om det är rimligt säkert att denna möjlighet kommer att utnyttjas
- Belopp som är förväntade att betalas ut enligt ett åtagande om restvärdesgaranti

Framtida betalningar är diskonterade till nuvärde med kontraktets implicita ränta, eller då denna inte enkelt kan fastställas, koncernens marginella låneränta för en motsvarande tillgång med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde och omfattar följande:

- Den summa leasingskulden ursprungligen värderats till
- Leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatum för kontraktet, ex första förhöjd avgift
- Direkta kostnader och återställningskostnader

Den efterföljande värderingen av nyttjanderättstillgången följer vad som anges i avsnitt 2.8 Materiella anläggningstillgångar.

Tillämpning av praktiska undantag

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde.

Betalningar hänförliga till korttidskontrakt eller för kontrakt av mindre värde kostnadsförs löpande i resultaträkningen. Korttidskontrakt avser kontrakt med en leasingperiod om högst 12 månader. Mindre värde är av ledningen bedömt som de fall där värdet för en leasad tillgång, när den är ny understiger 50 000 SEK.

Mot bakgrund av tillämpningen av det praktiska undantaget redovisar koncernen inte några leasingavtal.

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut fastigheter och lokaler till sina kunder via leasingavtal. Dessa avtal klassificeras antingen som operationella eller finansiella leasingavtal i enlighet med IFRS 16.

Innebörden av ett operationellt leasingavtal är att koncernen bibehåller de risker och förmåner som är förknippade med ägandet av tillgången. Vid ett finansiellt leasingavtal har koncernens kund övertagit de förmåner och risker som är förknippade med ägandet eller nyttjanderätten och det likställs då med ett avbetalningsköp.

I de fall bedömning skett att leasingavtalet är ett s.k. operationellt leasingavtal bibehåller koncernen den uthyrda tillgången i balansräkningen. Se avsnitt 2.4 om Intäktsredovisning för en beskrivning av koncernens intäkter kopplade till operationella leasingavtal vilket avser hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter.

I de fall avtalet bedömts utgöra ett finansiellt leasingavtal tas den materiella anläggningstillgången eller nyttjanderättstillgången bort från balansräkningen vid inledningsdatum av kontraktet. En lång- respektive kortfristig finansiell fordran redovisas vid ingången av avtalet mot kund och en motsvarande intäkt redovisas. I takt med att inbetalningar sker från kund redovisas en amortering av fordran. Räntetäkten för respektive period beräknas enligt annuitetsmetoden.

Fordran redovisas inledningsvis till ett belopp som motsvarar nettoinvesteringen i leasingavtalet. Nettoinvesteringen utgörs av alla framtida betalningar av fasta avgifter och rörliga avgifter som baseras på ett index eller ett pris, diskonterade till nuvärde med kontraktets implicita ränta.

2.19. NEDSKRIVNINGAR

Vissa tillgångar såsom materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter) omfattas av nedskrivningsprövning

enligt IAS 36 Nedskrivningar. När det finns indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för nedskrivningen inte längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknade planliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen.

2.20. UTDELNINGAR

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare. Några utdelningar kommer inte föreslås inför 2021 års årsstämma avseende verksamhetsåret 2020.

2.21. REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERBOLAGET

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder samt av IFRIC utgivna uttalanden. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Aktier i dotterföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Andelar i intresseföretag redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från intresseföretag.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Moderbolaget tillämpar undantaget i IFRS 9 att inte värdera finansiella instrument till verkligt värde. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

LEASINGAVTAL

Moderbolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

FINANSIELLA GARANTIAVTAL

Reglerna om finansiella garantiavtal har ej tillämpats avseende garantiavtal till förmån för dotterföretag. Istället redovisas dessa i enlighet med IAS 37 och innebär att redovisning sker som eventalförpliktelse.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, d.v.s. som bokslutsdisposition.

2.22. DEFINITIONER AV NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Resultat efter skatt dividerat med utgående eget kapital. Anges för att belysa avkastningen på eget kapital.

BELÅNINGSGRAD, %

Externa räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

DIREKTAVKASTNING FASTIGHETER, %

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomt-rättsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

FASTIGHET, ST

Registerfastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

LIKVIDA MEDEL

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

SKULDSÄTTNINGSGRAD, GGR

Räntebärande skulder justerat för likvida medel dividerat med Räntebärande skulder plus eget kapital. Anges för att belysa hur stor andel av verksamheten som är finansierad via externa medel kontra eget kapital.

SOLIDITET, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

TOTALAVKASTNING TOTALT BESTÅND, %

Summan av driftnetto och värdeförändring i förhållande till balansomslutning. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftnetto dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

NOT 3 | FINANSIELL RISKHANTERING

Serafim Fastigheter-koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk/finansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på resultat och likviditet p.g.a. finansiella risker.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt av moderbolaget genom koncernens ekonomifunktion och verkställande direktör. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

MARKNADSRISK

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som påverkar koncernen utgörs av ränterisk. I dagsläget har koncernen inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutarisk eller annan prisrisk.

RÄNTERISK

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

Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning från seniorbanker. Koncernen har generellt valt upplåning med rörlig ränta för externa skulder. Koncernen har i dagsläget valt att inte möta denna risk med räntederivat.

Om koncernens rörliga ränta ökar med 1% påverkas koncernens resultat negativt med 1 365 msek på årsbasis. Om räntan sjunker med 1% ökar koncernens resultat med motsvarande belopp.

Koncernen har inga väsentliga räntebärande tillgångar.

KREDITRISK

Kreditrisk är risken att en kund eller en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust.

Serafim Fastigheter-koncernens kredit- och motpartsrisker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal.

I koncernen är kreditrisken framförallt fördelad på hyresgäster inom ett stort antal branscher och hyran betalas i förskott. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Alla externa investerare går igenom en gedigen KYC process och måste godkännas av bankerna innan dessa godkänner ett nytt lån.

LIKVIDITETSRISK/FINANSIERINGSRISK

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital, räntebärande och icke räntebärande skulder såsom banklån. Räntebärande skulder är, till största del, upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotter- och intressebolag. Motparter är svenska affärsbanker, privata investerare och leverantörer.

Moderbolaget Serafim Fastigheter har huvudsakligen räntebärande skulder mot sina ägare. I mindre utsträckning finns räntebärande skulder där motparten är externa investerare.

Avseende banklånen har koncernen ett antal uppställda covenant gentemot bankerna. Dessa består till huvudsak av ägarförbehåll där det garanteras att Serafim Fastigheters ägande inte förändras. Koncernen garanterar också LTV under 60% samt en soliditet på över 30%. Covenanterna skall vara uppfyllda på en helårsbasis. Samtliga covenant är uppfyllda för 2020.

Med finansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Koncernen vänder sig mot flera olika svenska banker för att inte stå med risken mot en enskild bank, LTV eller Loan to value ligger generellt under 50% i alla räntebärande lån samt lånen har olika löptider.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Serafim Fastigheter hanterar likviditetsrisker genom att kontinuerligt följa upp kassaflöde och likviditetsprognos för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan.

Per den 31 december 2020 kommer koncernen ha en tillgänglig likviditet om 50,5 msek.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade tidigaste återstående löptiderna. De belopp som förfaller inom 12 månader överensstämmer med bokförda belopp, eftersom diskonteringseffekten är oväsentlig.

Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande valuta-kurserna och räntesatserna.

KONCERNEN Belopp i TKR	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2020				
Upplåning från kreditinstitut	89 773	36 653	39 148	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	533	1 560	11 385	–
Upplåning från koncernföretag	3 035	3 035	9 105	87 876
Leverantörsskulder	4 061			
Totalt	97 402	41 248	59 638	87 876

KONCERNEN Belopp i TKR	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2019				
Upplåning från kreditinstitut	49 468			
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	13 555			
Upplåning från koncernföretag	15 286	2 673	8 018	75 847
Leverantörsskulder och övriga skulder	5 200			
Totalt	83 509	2 673	8 018	75 847

VERKLIGT VÄRDE-HIERARKI ENLIGT IFRS 9

Serafim Fastigheter-koncernen klassificerar värdering till verkligt värde med hjälp av en verkligt värde-hierarki som speglar tillförlitligheten av de data som används för att göra värderingarna. Verkligt värdehierarkin har följande nivåer:

Nivå 1 – Noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Indata andra än noterade priser som är observerbara för tillgången eller skulden, antingen direkt, t.ex. som priser, eller indirekt, t.ex. härledda priser.

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar information. Lämplig nivå fastställs på basis av den lägsta nivå av indata som är väsentlig för värderingen till verkligt värde.

De tillgångar koncernen har som värderats till verkligt värde utgörs av förvaltningsfastigheter, vilka ingår i nivå 3.

Det verkliga värdet på koncernens upplåning bedöms motsvara bokfört värde då samtliga lån löper med rörlig ränta.

HANTERING AV KAPITALRISK

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Serafim Fastigheter-koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig Upplåning från kreditinstitut, kortfristig räntebärande Skulder till koncernföretag, Övriga kortfristiga räntebärande skulder samt Långfristig upplåning från kreditinstitut i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2020 och 2019 var som följer:

	2020-12-31	2019-12-31
Total Upplåning not 20	262 135	144 875
Avgår: likvida medel not 18	-50 539	-96 770
Nettoskuld	211 596	48 105
Totalt eget kapital	204 587	115 487
Summa kapital	416 183	163 592
Skuldsättningsgrad	51%	29 %

NOT 4 | VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

BEDÖMNING AV VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Väsentliga antaganden är Avkastningskrav, Kalkylränta, Inflation, Vakansgrad samt vilken prognosperiod som används.

För mer information kring förvaltningsfastigheterna hänvisas till not 12.

REDOVISNING AV UPPSKJUTNA SKATTER

Den 14 juni 2018 beslutades om ändring av bolagsskatten i Sverige, innebärande att skattesatsen sänktes från 22,0% till 21,4% (från och med 1 januari 2019) och därefter till 20,6 % (från och med räkenskapsår som inleds 1 januari 2021 eller senare).

I det fall temporära skillnader uppstått, för vilka uppskjutna skatter ska redovisas, har beaktande skett om när i tiden skatten beräknas återvinnas eller regleras. Den enskilda effekten har uppstått med hänsyn till Förvaltningsfastigheter –för vilket i koncernredovisningen några avskrivningar inte längre redovisas utan istället görs en periodvis omvärdering till dess verkliga värde. Det är företagsledningens bedömning att innehaven är långsiktiga och att eventuella skatter återvinns eller regleras efter 1 januari 2021. Således har skattesatsen 20,6% använts för samtliga justeringar som avser Förvaltningsfastigheterna.

För de kvantitativa effekterna hänvisas till not 11.

NOT 5 | KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Rörelsens kostnader per kostnadsslag

	2020-01-01	2019-01-01
KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Direkta kostnader för fastighetsdrift (Driftskostnader)	-3 339	-462
Övriga externa kostnader	-13 597	-11 607
Ersättningar till anställda (Not 9)	-12 430	-14 096
Av- och nedskrivningar (Not 13)	-57	-97
Övriga rörelsekostnader (Not 7)	-71 270	–
	-100 693	-26 262

NOT 6 | DRIFTSKOSTNADER, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Driftkostnaderna fördelar sig enligt följande:

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN		
Uppvärmningskostnader	-917	-85
Underhållskostnader	-685	-257
Tomträtt/arrende	–	–
Fastighetsskatt	-497	-16,5
Övriga driftkostnader	-1 240	-103
Summa driftkostnader	- 3 339	-462

Driftkostnaderna per kvm fördelar sig enligt följande:

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN		
Uppvärmningskostnader	-232	-21
Underhållskostnader	-173	-65
Tomträtt/arrende	–	–
Fastighetsskatt	-126	-4
Övriga driftkostnader	-313	-26
Summa driftkostnader kr/kvm	-844	-116

Förvaltnings- och administrationskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN		
Avskrivnings anläggningstillgångar	-57	-97
Marknadsföringskostnader	-70	–
Övriga externa tjänster och kostnader	-12 525	-11 607
Personalkostnader	-12 430	-14 096
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	-1 002	–
Övriga kostnader	–	–
Summa förvaltnings- och administrationskostnader	-26 084	-25 800

NOT 7 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN		
Återvunna kundförluster	–	–
Valutakursdifferenser	–	–
Intäkter från uppdragsavtal	2 547	
Värdeförändring derivatinstrument som innehas för handel	–	–
Resultat vid avyttring av koncernföretag	241	–
Intäkter från försäljning av fastigheter och mark	–	–
Summa övriga rörelseintäkter	2 788	–
MODERBOLAGET		
Ersättningar från koncernföretag för koncerngemensam administration	–	–
Valutakursdifferenser	–	–
Övrigt	93	–
Summa övriga rörelseintäkter	93	–

Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN		
Valutakursdifferenser	–	–
Värdeförändring derivatinstrument som innehas för handel	–	–
Nedskrivningar	–	–
Kostnader från försäljning av fastigheter och mark	–	–
Summa övriga rörelsekostnader	–	–
MODERBOLAGET		
Valutakursdifferenser	–	–
Värdeförändring derivatinstrument som innehas för handel	–	–
Övrigt	–	–
Summa övriga rörelsekostnader	–	–

NOT 8 | REVISIONSARVODEN

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. Allt annat är indelat på skattekonsultationer respektive andra uppdrag.

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN		
Mazars AB		
Revisionsuppdrag	-1 145	-1 508
Andra revisionsuppdrag	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga rådgivningstjänster	–	–
Summa	-1 145	-1 508

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
MODERBOLAGET		
Mazars AB		
Revisionsuppdrag	-630	-982
Andra revisionsuppdrag	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga rådgivningstjänster	–	–
Summa	-630	-982

NOT 9 | ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA SAMT UPPLYSNINGAR OM PERSONAL

Ingen ersättning har utgått till styrelsen eller verkställande direktören under räkenskapsåret från moderföretaget år 2020.

I koncernen var personalen anställd i Serafim Intressenter AB år 2019. Verkställande direktören i koncernen tillika moderbolaget har erhållit ersättning från Serafim Intressenter AB år 2019.

Ersättningar till anställda

	2020-01-01	2019-01-01
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET	2020-12-31	2019-12-31
Löner och ersättningar	8 705	7 274
Sociala kostnader	2 675	2 794
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	708	379
Summa	12 088	10 447

	2020-01-01			2019-01-01		
	2020-12-31			2019-12-31		
KONCERNEN	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions- kostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	2 035	307	1	1 913	254	1
(varav tantiem)	716	–		631	–	
Övriga anställda	6 037	263	6	4 988	203	8
(varav tantiem)	1 439	–		150	–	
Summa	8 072	570	–	6 902	457	9
MODERBOLAGET						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	–	–	5	–	–	3
Övriga anställda	–	–	–	–	–	–
Summa	–	–	5	–	–	3

NOT 9 | ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA SAMT UPPLYSNINGAR OM PERSONAL, FORTS.

Medelantal anställda

	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
MODERBOLAGET	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	–	0 %	–	0 %
Totalt i moderbolaget	–	0 %	–	0 %
DOTTERFÖRETAG				
Sverige	7	80%	9	78 %
Totalt i dotterföretag	7	80%	9	78 %
Koncernen totalt	7	80%	9	60 %

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare (på balansdagen)

	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN	Varav män	Varav män
Styrelseledamöter	91%	54%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	100%	100%
Koncernen totalt	92%	56%

MODERBOLAGET	Antal		Antal	
Styrelseledamöter	5	80%	3	66,7 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	1	100 %
Moderbolaget totalt	6	0,0%	4	75 %

NOT 10 | FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN		
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	1 039	484
Realisationsresultat vid försäljningar (Tilläggsköpeskillning avseende Andra långfristiga värdepappersinnehav)	7 950	–
Summa finansiella intäkter	8 989	484
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- upplåning	-6 434	-2 998
- övriga räntekostnader	-129	
- nyttjanderättsavtal		
Övriga finansiella kostnader		-189
Summa finansiella kostnader	-6 563	-3 186
Resultat från finansiella poster, netto	2 426	-2 702
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
MODERBOLAGET		
Finansiella intäkter		
Realisationsresultat vid försäljningar	7 950	35 594
Ränteintäkter, koncernföretag	1 393	–
Resultat från andelar i intresseföretag	8 071	
Resultat från andelar i koncernföretag	19 529	
Ränteintäkter	–	483
Summa finansiella intäkter	36 943	36 077
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- övriga räntekostnader	-3 239	-1
- upplåning	-456	-2 465
Räntekostnader nyttjanderättsavtal	–	–
Summa finansiella kostnader	-3 695	-2 466
Resultat från finansiella poster, netto	33 248	33 611

Samtliga finansiella intäkter och finansiella kostnader för koncernen och moderföretaget avser resultat från finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av posten rearesultat vid försäljningar om 7 950 Tkr.

NOT 11 | SKATT

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN		
Aktuell skatt för året	-796	-336
Förändring av Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 764	-40
Summa inkomstskatt	-7 560	-375
MODERBOLAGET		
Aktuell skatt för året	-	-
Summa skatt på årets resultat	-	-

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN		
Resultat före skatt	37 634	22 008
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-8 054	-4 710
Ej skattepliktiga intäkter	3 665	7 622
Ej avdragsgilla kostnader	-122	-211
Ej redovisade avdragsgilla kostnader	53	
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-3 102	-2 787
Övrigt		-294
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-
Inkomstskatt	-7 560	-375
MODERBOLAGET		
Resultat före skatt	19 274	19 212
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	-4 125	-4 111
Ej skattepliktiga intäkter	7 618	7 617
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-103
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-3 491	-3 404
Skatt på årets resultat	-	-
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	23,3%	1,7 %

NOT 11 | SKATT, FORTS.

Förändringar i uppskjutna skattefordringar och – skulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion:

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Koncernens ackumulerade underskottsavdrag, exklusive avvecklad verksamhet uppgår till:

	2020-12-31	2019-12-31
Underskottsavdrag utan förfallotidpunkt	63 201	63 780
Summa underskottsavdrag inom koncernen	63 201	63 780
Varav redovisade underskottsavdrag	–	–
Summa ej värderade underskott	63 201	63 780

Skatteeffekten på underskottsavdrag tas upp endast i den mån det finns övertygande faktorer som talar för att dessa kan utnyttjas inom en snar framtid. Historik av förluster är en faktor mot att värdera underskottsavdragen. Utöver detta har underskottsavdrag redovisats i den utsträckning det också finns uppskjutna skatteskulder som kan kvittas mot underskott.

	2020-01-01	2019-01-01
KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Obeskattade reserver	–	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-6 991	-70
Summa uppskjutna skatteskulder	-6 991	-70
Uppskjutna skattefordringar		
Övrigt	–	–
Summa uppskjutna skattefordringar	–	–
Uppskjutna skatteskulder, netto	-6 991	-70

NOT 11 | SKATT, FORTS.

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

	2020-01-01	2019-01-01
KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-6 991	-70
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	-	-70
Uppskjutna skattefordringar		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder, netto	-6 991	-70

NOT 12 | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändringarna av förvaltningsfastigheternas redovisade värde framgår i efterföljande tabell.

	2020-01-01	2019-01-01
KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	30 823	-
Omklassificering	49 414	-
Årets anskaffningar	260 357	30 823
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets aktiverade utgifter	3 402	-
Verkligt värdejustering	31 302	192
Utgående redovisat värde	375 298	31 015
	2020-01-01	2019-01-01
KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 107	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	31 302	-3 186
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	32 409	-3 186

NOT 12 | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS.

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		
Försäljningsintäkt sålda fastigheter	18 000	–
Värde sålda fastigheter	-16 893	–
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 107	–

Omklassificering avser i huvudsak fastigheten Pumphuset i Nacka.

TILLÄMPAD VÄRDERINGSMETOD

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell, vilken går ut på att värdet beräknas som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden med tillägg för restvärdet under en kalkylperiod. Diskontering sker med en bedömd kalkylränta. Hänsyn tas till befintliga gällande hyreskontrakt, kontraktens villkor, fastigheternas marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader, administrationskostnader samt eventuellt behov av investeringar.

Kalkylräntan och avkastningskravet baseras på värderingspersonens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förutsättningar och för jämförbara fastigheter. Koncernen har inte utfört någon känslighetsanalys för 2020 då majoriteten av fastigheternas värden är konfirmerade genom externa transaktioner.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke-observerbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin, se not 2 ovan för beskrivning av detta). Den icke observerbara data som påverkar värderingen är diskonteringsräntan. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed inte heller någon överföring av antaganden mellan verkligt värde-nivåerna.

INDATA I GENOMFÖRDA ANALYSER OCH VÄRDERINGAR

Prognosperioden är satt till 10 år – men anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal. Kalkylerna antar 2 procents inflation. Framtida driftnetto baseras på gällande hyresavtal och antaganden om den framtida aktuella hyresmarknaden. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. Därefter, vid marknadsmässiga hyresnivåer, har det antagits att de kan förlängas på oförändrade villkor eller ny-uthyras på liknande villkor. Drift- och underhållskostnader baseras på historiska utfall samt på erfarenheter från likartade fastigheter. Se även not 6 för beskrivning av nuvarande kostnadsnivåer avseende Driftskostnader.

Sammanfattning av väsentliga antaganden:

Direktavkastningskrav vid värdering 2020-12-31 (procent)	LÄGSTA - HÖGSTA	GENOMSNIITT
- Direktavkastningskrav vid värdering	4,4 - 6,5	5,7
Värderingsantaganden, gemensamma för samtliga fastigheter	2020-12-31	
Inflationsantagande, %		2,0
Kalkylränta för kassaflöde, %		8,2
Direktavkastningskrav restvärde, %		6,5
Långsiktig vakansgrad, %		2,3
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm		133
Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm		1 262

NOT 13 | INVENTARIER, VERKTYG & INSTALLATIONER

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	97	297
Ökning genom rörelseförvärv	29	127
Försäljningar och utrangeringar	-40	-297
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86	127
Ingående avskrivningar	-29	-230
Försäljningar och utrangeringar	40	–
Ökning genom rörelseförvärv	–	297
Årets avskrivningar	-57	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46	-29
Utgående redovisat värde	40	97

NOT 14 | EXPLOATERINGSFASTIGHETER

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	116 789	147 765
Förvärv	–	10 091
Byggnationer	–	17 751
Omklassificering	-48 780	–
Sålda exploateringsfastigheter	-58 023	-58 818
Bokfört värde exploateringsfastigheter	9 986	116 789

Omklassificering avser i huvudsak fastigheten Pumphuset i Nacka. Fastigheten klassificerades ursprungligen som en exploateringsfastighet där syftet var att avyttra fastigheten till en bostadsrättsförening. Under 2020 togs beslutet att hyra ut de tomställda lokalerna och driva fastigheten som en förvaltningsfastighet.

NOT 15 | ANDELAR I INTRESSEBOLAG

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	322	75
Investeringar	20 348	247
Omklassificeringar	21 693	–
Utdelning	-27 746	–
Resultat andel	8 071	–
Utgående redovisat värde	22 688	322

NOT 15 | ANDELAR I INTRESSEBOLAG, FORTS.

				2020-12-31	2019-12-31
Namn	Organisations-nummer	Huvudsaklig verksamhet	Andel	Redovisat värde	
SF Struktur 1 AB	559155-0560	Fastighets-utveckling	43,9%	20	20
SF Struktur 2 AB	559155-0354	Fastighets-utveckling	44,5%	15 323	–
Stenby park Holding AB	559270-1139	Fastighets-utveckling	30%	5 000	–
M Öhman Fastighetsförädling AB	556942-9755	Fastighets-utveckling	50%	–	302
Västra Häggvik Holding AB	556961-1055	Fastighets-utveckling	50%	2 500	–
Sundsta slott		Fastighets-utveckling	50%	25	
Summa				22 868	322

2020	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 2 AB	Steneby Park Holding AB	M Öhman Fastighetsförädling AB	Västra Häggvik Holding AB
Nettoomsättning	430	7 239	–	–	–
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	-1 772	3 794	19 166	-14	4 099
Omsättningstillgångar	13 647	9 662	20 275	123	24 042
Anläggningstillgångar	51 593	94 126	46 682	377	–
Kortfristiga skulder	-4 597	-7 404	–	–	-19 169
Långfristiga skulder	-31 026	-44 050	-47 766	–	–
Nettotillgångar	29 617	52 334	19 191	500	4 873

2020	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 2 AB	M Öhman Fastighetsförädling AB
Nettoomsättning	430	4 113	–
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	-1 772	388	-1 979
Omsättningstillgångar	13 647	10 945	396
Anläggningstillgångar	51 593	94 332	123
Kortfristiga skulder	-4 597	-3 273	-5
Långfristiga skulder	-31 026	-48 516	–
Nettotillgångar	29 617	53 488	514

Redovisat värde avviker från proportionerlig andel av nettotillgångarna i intressebolaget då bolaget innehar både preferensaktier och stamaktier. Innehavare av preferensaktier representerar en större del av bolagens nettotillgångar.

NOT 16 | KUNDFORDRINGAR

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	3 894	238
Minus: reservering för osäkra fordringar	-104	–
Kundfordringar – netto	3 790	238
Förändring i reserv kundfordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde		
Reservering för osäkra fordringar	-104	–
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	–	–
Återförda outnyttjade belopp	–	–
Utgående värde	-104	–
Analys av kreditriskexponering i kundfordringar	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	3 790	238
Förfallna:		
- Mindre än 2 månader	–	–
- 2-6 månader	104	–
- 6-12 månader	–	–
- mer än 12 månader	–	–
Totalt förfallna	104	–
Varav nedskrivna	-104	–
Redovisat värde på kundfordringar	3 790	238

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet.

Per balansdagen var kundfordringar uppgående till 0 tkr (0) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Dessa gäller ett antal oberoende kunder vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår ovan.

Belopp som redovisas på värdeminskningsskontot skrivs vanligen bort när koncernen inte förväntas återvinna ytterligare likvida medel. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det redovisade värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

NOT 17 | FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER (KONCERN)

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2020	Finansiella till- gångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella till- gångar/skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga fordringar	–	1 017	1 017
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	–	5 000
Kundfordringar	–	3 790	3 790
Övriga fordringar	–	7 980	7 980
Upplupna intäkter	–	16 555	18 389
Likvida medel	–	50 539	50 539
Totalt	5 000	79 880	84 880
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	–	12 364	12 364
Skulder till kreditinstitut	–	161 698	161 698
Leverantörsskulder	–	1 257	1 257
Skulder till koncernföretag	–	88 073	88 073
Övriga skulder	–	3 566	3 566
Upplupna kostnader	–	9 825	9 825
Summa kortfristiga skulder	–	276 783	276 783

NOT 17 | FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER (KONCERN), FORTS.

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2019	Finansiella till- gångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella till- gångar/skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga fordringar	–	214	214
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	–	5 000
Kundfordringar	–	238	238
Fordringar hos koncernföretag	–	13	13
Övriga fordringar	–	4 997	4 997
Upplupna intäkter	–	24 984	24 984
Likvida medel	–	96 770	96 770
Totalt	5 000	127 215	132 215
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	–	6 000	6 000
Skulder till kreditinstitut	–	48 150	48 150
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	–	10 100	10 100
Leverantörsskulder	–	2 428	2 428
Skulder till koncernföretag	–	86 625	86 625
Övriga skulder	–	842	842
Upplupna kostnader	–	8 614	8 614
Totalt	–	162 758	162 758

VÄRDERING FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

För koncernlån med i huvudsak fast ränta och längre löptider bedöms verkligt värde i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet. Samtliga externa lån löper med rörlig ränta och redovisat värde bedöms även här motsvara verkligt värde. För samtliga övriga finansiella skulder och tillgångar, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, där löptiderna är korta, antas redovisade värden utgöra en god approximation till verkligt värde.

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer vilka utgörs av:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

NOT 18 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald hyra	1 438	38
Förutbetalda försäkringskostnader	137	69
Förskott till leverantörer	260	83
Upplupna ränteintäkter	1 290	109
Upplupna intäkter avyttrade fastigheter	15 264	24 685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 389	24 984

MODERBOLAGET	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald hyra	32	–
Förutbetalda försäkringskostnader	2	22
Förskott till leverantörer	179	–
Upplupna ränteintäkter	1 290	109
Upplupna intäkter avyttrade fastigheter	8 000	–
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 504	132

NOT 19 | LIKVIDA MEDEL

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Balansräkningen		
Kassa och bank	50 539	96 770
Spärrade medel	–	–
Kortfristiga bankplaceringar	–	–
Summa likvida medel i balansräkningen	50 539	96 770

Kassaflödesanalysen		
Kassa och bank	50 539	96 770
Spärrade medel	–	–
Kortfristiga bankplaceringar	–	–
Summa likvida medel i kassaflödesanalysen	50 539	96 770

NOT 20 | AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2019	100	100	–	100
Erhållet aktieägartillskott	–	–	–	–
Nyemission	–	–	–	–
Pågående nyemission	–	–	–	–
Utgående balans per 31 december 2019	100	100	–	100
Minskning av aktiekapital	–	–	–	–
Erhållet aktieägartillskott	–	–	–	–
Nyemission	–	–	–	–
Registrerad nyemission	–	–	–	–
Utgående balans per 31 december 2020	100	100	–	100

Aktierna har ett kvotvärde på 1 kr per aktie. Varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

NOT 21 | UPPLÅNING

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig		
Banklån	73 698	–
Skulder till koncernföretag	88 073	86 625
Övriga långfristiga skulder	12 364	6 000
Summa	174 135	92 625
Kortfristig		
Banklån	88 000	48 150
Summa	88 000	48 150
Summa upplåning	262 135	140 775

För upplysningar om ställda säkerheter se not 24 Ställda säkerheter.

För information kring när koncernens upplåning förfaller till betalning se not 3. Se även not 3 för beskrivning av kontraktuella odiskonterade kassaflöden.

NOT 21 | UPPLÅNING, FORTS.

Outnyttjade checkkrediter uppgår per balansdagen till 0 tkr (0) i koncernen. Det finns i koncernen även outnyttjade revolver-faciliteter om 0 tkr (0).

Det verkliga värdet på koncernens upplåning bedöms i det närmaste motsvara bokfört värde för de lån som löper med rörlig ränta. De banklån som har fast ränta har kort förfalloperiod och påverkan på verkligt värde bedöms som liten. Avseende de koncernlån som har fast ränta och löper på 5 år har bedömningen gjorts att bokfört värde i det närmaste motsvarar verkligt värde.

NOT 22 | ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	-1 685	-6
Personalrelaterade skulder	-679	-
Skuld medlemsinsatser	-	-800
Övrigt	-1 202	-36
Summa övriga kortfristiga skulder	-3 566	-842
MODERBOLAGET		
Momsskuld	-	-6
Personalrelaterade skulder	-	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-10 100
Summa övriga kortfristiga skulder	-	-10 106

NOT 23 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	-4 090	-3 674
Upplupna räntor	-2 377	-
Förutbetalda hyresintäkter	-5 524	
Upplupna hyreskostnader	-495	-325
Upplupna logistikkostnader	-	-693
Övrigt upplupna kostnader	-2 863	-1 369
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-15 349	-8 614
MODERBOLAGET		
Upplupna räntor	-2 052	-1 981
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 052	-1 981

NOT 24 | STÄLLDA SÄKERHETER

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Företagsinteckningar	96 686	25 800
Fastighetsinteckningar	85 538	45 309
Summa	182 224	71 108

MODERBOLAGET		
Lån till dotterföretag	–	–
Aktier	–	–
Summa	–	–

NOT 25 | EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERNEN	2020-12-31	2019-12-31
Borgensåtaganden	131 923	–
Summa	131 923	–

MODERBOLAGET		
Borgensåtaganden	111 650	–
Summa	111 650	–

NOT 26 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	92 819	27 320
Investering	3 177	42 170
Kapitaltillskott	92 989	23 063
Avyttring	-104 468	-275
Utgående redovisat värde	84 517	92 819

NOT 26 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organi- sations- nummer	Säte	Kapital andel	Antal an- delar	2020-12-31	2019-12-31
					Redovisat värde	
Järlasjöbrinken i Nacka AB	556959-8757	Stockholm	100%	50 000	200	200
Orangeriet i Älta Holding AB	559130-8035	Stockholm	100%	4 000	55 861	55 861
Hantverkshuset i Södertälje AB	556819-0614	Stockholm	100%	500	100	100
Kvarnvägen i Nacka AB	556986-3144	Stockholm	100%	50 000	150	150
Serafim Intressenter AB	556961-1055	Stockholm	100%	50 000	2 417	563
Inverness strand Holding AB	559002-7180	Stockholm	0%	–	–	100
Serafim Atserf AB	559076-5789	Stockholm	0%	–	–	50
Serafim Hemmestatorp AB	559103-2023	Stockholm	0%	–	–	50
Serafim Projektbolag 14 AB	559206-6491	Stockholm	0%	–	–	9 950
SF Jordbromalm Fastighets AB	556893-4987	Stockholm	0%	–	–	50
Skölsta Fastigheter AB	559040-3571	Stockholm	0%	–	–	197
Västra Häggvik Holding AB	559155-0552	Stockholm	50%	500	–	22 175
SF 8 Österåker AB	559155-0297	Stockholm	0%	–	–	150
Serafim Panorama AB	559084-9989	Stockholm	100%	500	876	876
Serafim Netterolf 1 AB	559100-5516	Stockholm	100%	500	1 920	1 920
Serafim Bostadsrätts Holding 1 AB	559103-1868	Stockholm	100%	500	100	100
Serafim Bostadsrätts Holding 2 AB	559103-1876	Stockholm	100%	500	100	100
SF Projektbolag 2 AB	559139-5479	Stockholm	100%	500	215	175
Property 2018 Holding AB	559155-0347	Stockholm	100%	1 000	750	50
SF Struktur 4 AB	559242-4559	Stockholm	62%	6 446	12 750	–
SF Projektbolag 19 AB	559242-4583	Stockholm	100%	500	50	–
Serafim Bostad AB	559242-4724	Stockholm	100%	500	50	–
Serafim Bostad AB	559242-4724	Stockholm	100%	500	50	–
Serafim Bostad AB	559242-4724	Stockholm	100%	500	50	–
SF Projektbolag 21 AB	559242-4815	Stockholm	100%	500	50	–
Serafim Förvaltning AB	559242-4765	Stockholm	100%	500	50	–
SF Struktur 3 AB	559206-6467	Stockholm	50%	4 596	6 000	–
SF Struktur 5 AB	559246-3409	Stockholm	58%	558	2 876	–
Summa					84 517	92 819

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande.

Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Analysen för att avgöra om koncernen har bestämmande inflytande över dotterföretaget inefattar parametrar såsom ägande, rösträtt, veto, styrelseplatser, möjlighet att påverka rörlig ersättning samt ansvar för den löpande driften. Samtliga parametrar vägs in för att avgöra om företaget är ett dotterföretag, intresseföretag alternativt joint venture.

NOT 26 | ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för de dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag är före koncerninterna elimineringar.

Innehav utan bestämmande inflytande

2020	Järila Sjö Pumphuset AB	SF Struktur 3 AB	SF Struktur 4 AB	SF Struktur 5 AB
Nettoomsättning	772	3 936	4 590	2 042
Årets resultat	-1 787	1 808	753	596
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-822	1 503	566	504
Omsättningstillgångar	7 200	3 887	7 180	8 283
Anläggningstillgångar	51 934	35 253	81 594	71 400
Kortfristiga skulder	-4 549	-4 864	-3 327	-39 988
Långfristiga skulder	-38 093	-20 562	-33 669	–
Nettotillgångar	16 491	13 714	51 778	39 694
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	15 907	10 971	39 315	33 443
2019	Järila Sjö Pumphuset AB	Västra Häggvik Holding AB		
Nettoomsättning	1 050	–		
Resultat totalresultat	-692	-95		
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-318	-48		
Omsättningstillgångar	724	81 167		
Anläggningstillgångar	49 206	–		
Kortfristiga skulder	-5 903	-28 400		
Långfristiga skulder	-25 750	-8 627		
Nettotillgångar	18 278	44 141		
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	16 728	22 128		

NOT 27 | FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION, MODERBOLAGET (TKR)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	56 466
Årets resultat	19 275
Fria vinstmedel	75 741
Disponeras så att	
Till aktieägarna utdela	22 800
i ny räkning överförs	52 941
Totalt	75 741

NOT 28 | FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION, MODERBOLAGET (TKR), FORTS.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2020 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expensionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser.

NOT 28 | TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare – se not 9 Ersättningar till anställda.

Vi har som närstående definierat företagsledningen, styrelsen i moderbolaget, Serafim Property Group AB (559182-2282), ägarna till Serafim Property Group AB samt dotterföretagen som ingår i koncernen.

KONCERN

Transaktioner med intressebolag	2020-12-31	2019-12-31
Försäljning av varor/tjänster	2 005	2 432
Inköp av varor/tjänster	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	–
Transaktioner med ägare/delägare	2020-12-31	2019-12-31
Försäljning av varor/tjänster	–	10
Inköp av varor/tjänster	-5 713	-4 040
Fordran på balansdagen	–	13
Skuld på balansdagen	-94 973	-100 325

MODERBOLAGET

Transaktioner med koncernföretag	2020-12-31	2019-12-31
Försäljning av varor/tjänster	32	–
Inköp av varor/tjänster	-13 800	-12 440
Fordran på balansdagen	110 395	56
Skuld på balansdagen	-165 051	-134
Transaktioner med intressebolag	2020-12-31	2019-12-31
Försäljning av varor/tjänster	25	173
Inköp av varor/tjänster	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	–

NOT 29 | AVSTÄMNING FINANSIELLA SKULDER

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

	43 830	Upptagna lån	Amortering	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	44 196
Långfristiga låneskulder	92 695	52 570	-24 175	53 045		174 135
Kortfristiga låneskulder	58 250	40 458	-25 625	14 917		88 000
Totala skulder från finansieringsverksamheten	150 945	93 028	-49 800	67 692	-	262 135

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

	43 465	Upptagna lån	Amortering	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	43 830
Långfristiga låneskulder	75 087	40 350	-15 063	-7 679		92 695
Kortfristiga låneskulder	24 500	25 400		8 350		58 250
Totala skulder från finansieringsverksamheten	99 587	65 750	-15 063	671	-	150 945

NOT 30 | HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

- Under mars förvärvades Bensinen 7 och Lansen 11 i Täby. Förvärvet skedde genom en off-market transaktion där den totala uthyresbara arean för båda fastigheterna uppgår till 2 718 kvm.
- Pumphuset, kontorsfastigheten Sicklaön 145:16, frånträdde under april.
- Håbo Bålsta 3:381 avyttrades och frånträdde under april till en privatperson.
- Gasellen 4 i Södertälje med en uthyresbar area om 1 703 kvm förvärvades i april. Även detta förvärv skedde off-market.

NOT 31 | EFFEKTER AV ÖVERGÅNG TILL IFRS - KONCERN

VÄRDERING – EFFEKTER OCH PÅVERKAN PÅ RESULTAT OCH STÄLLNING

Från och med den 1 januari 2019 upprättar Koncernen sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. Fram till och med 2019 upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Denna not beskriver effekterna på koncernens finansiella ställning och resultat för 2018 och 2019 i enlighet med IFRS.

Datum för Koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2019. Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1. Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas. Effekterna av byte av redovisningsprinciper redovisas direkt mot eget kapital i öppningsbalansen 2019. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåret 2019 har omräknats till IFRS. Finansiell information avseende tidigare räkenskapsår än 2019 har inte räknats om.

Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet, alternativt krav, att frångå denna huvudregel.

I det följande redogörs för de förändringar i redovisningsprinciper som införandet av IFRS medför samt övergångseffekterna på koncernens resultat- och balansräkningar för räkenskapsåret 2018 och 2019.

NOT 31 | EFFEKTER AV ÖVERGÅNG TILL IFRS - KONCERN, FORTS.

Övergången har förutom kvantitativa effekter även inneburit att Resultat- och Balansposter i vissa fall benämns annorlunda.

Effekter eget kapital

	Not	2019-01-01	2019-12-31
Eget kapital enligt tidigare tillämpade principer		104 502	115 334
Förvaltningsfastigheter	A	–	192
Summa justeringar		–	192
Skatteeffekt på ovan gjorda justeringar	B	–	-40
Total justering av eget kapital		–	153
Eget kapital enligt IFRS		104 502	115 487

Förklarande noter till ovan tabell över effekter på det egna kapitalet samt till nedan bilagda balansräkningar.

A | Förvaltningsfastigheter

Omklassificering har skett från Byggnader och Mark till att benämnas Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter skrivs enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter inte av, utan redovisas löpande till dess verkliga värde

Återläggning har skett avseende avskrivningar på Förvaltningsfastigheter med ett belopp om 192 070 kronor (2018: 0 kronor).

Värdering till verkligt värde avseende förvaltningsfastigheterna har skett, för vilket en justering gjorts till resultatet om 0 kronor (2018: 0 kronor).

Skatteeffekten på ovan gjorda justeringar uppgår till en kostnad om 39 566 kr (2018: 0 kronor). Skatteeffekten har beräknats med skattesatsen 20,6 % (22,0%).

Netto har ovan gjorda ackumulerade justeringar påverkat eget kapital med 152 504 kronor per 2019-12-31 och för balansdagen 2018-12-31 är motsvarande effekt på eget kapital 0 kronor.

Justeringar förvaltningsfastigheter	2019-12-31	Not
Återläggning avskrivningar	192	
Verkligt värdejustering	–	
Uppskjuten skattekostnad	-40	
Påverkan på periodens resultat	152	
Redovisat värde enligt tidigare tillämpade principer	30 823	
Justeringar 2019-12-31, IFRS	192	
Uppskjuten skatt redovisas på separat rad	-40	
Summa redovisat värde Förvaltningsfastigheter (IFRS)	30 823	
Påverkan på eget kapital, netto efter skatt	152	

EFFEKTER PÅ BALANSRÄKNING PER 2019-01-01
BELOPP I TKR

	Tidigare tillämpade redovisnings- principer	Summa effekt vid övergång till IFRS	IFRS
TILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	67	–	67
Maskiner och andra tekniska anläggningar	–	–	–
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	75	–	75
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	–	5 000
Andra långfristiga fordringar	1 214	–	1 214
Uppskjutna skattefordringar	–	–	–
Summa anläggningstillgångar	6 356	–	6 356
Exploateringsfastigheter	147 765	–	147 765
Kundfordringar	3 893	–	3 893
Fordringar hos koncernföretag	168	–	168
Övriga fordringar	7 550	–	7 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	503	–	503
Likvida medel	49 018	–	49 018
Summa omsättningstillgångar	208 898	–	208 898
SUMMA TILLGÅNGAR	215 254	–	215 254

**EFFEKTER PÅ BALANSRÄKNING PER 2019-01-01, FORTS.
BELOPP I TKR**

	Tidigare tillämpade redovisnings- principer	Summa effekt vid övergång till IFRS	IFRS
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Aktiekapital	100	–	100
Annat eget kapital	58 031	-58 031	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	–	58 031	58 031
Minoritetsintresse	46 371	–	46 371
Summa eget kapital	104 502	–	104 502
Upplåning från kreditinstitut	37 812	-15 000	22 812
Övriga långfristiga skulder	7 000	–	7 000
Summa långfristiga skulder	44 812	–	29 812
Upplåning från kreditinstitut	–	15 000	15 000
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	–	9 500	9 500
Leverantörsskulder	4 789	–	4 789
Skulder till koncernföretag	45 275	–	45 275
Aktuella skatteskulder	962	–	962
Övriga skulder	10 888	-9 500	1 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 026	–	4 026
Summa kortfristiga skulder	65 940	–	80 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	215 254	–	215 254

EFFEKTER PÅ RESULTATRÄKNING 2019
BELOPP I TKR

	Tidigare tillämpade redovisnings- principer	Summa effekt vid övergång till IFRS	Omklassificering till funktions- indelning vid övergång till IFRS	IFRS
Nettoomsättning	3 111	–	-3 111	–
Hysesintäkter och Serviceintäkter	–	–	3 111	3 111
Driftskostnader	–	–	-462	-462
Driftsnetto		–	-462	2 649
Övriga rörelseintäkter	49 068	–	-49 068	–
Övriga externa kostnader	-12 069	–	12 069	–
Förvaltnings- och Administrationskostnader	–	–	-25 800	-25 800
Personalkostnader	-14 096	–	14 096	–
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-289	192	97	–
*Övriga rörelseintäkter	–	–	49 068	49 068
Finansiella intäkter	–	–	484	484
Finansiella kostnader	–	–	-3 186	-3 186
Resultat från innehav i intressebolag och gemensamt styrda företag	-1 206	–	–	-1 206
Resultat före skatt		192	-2 702	22 008
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-189	–	189	–
Finansiella intäkter	484	–	-484	–
Finansiella kostnader	-2 998	–	2 998	–
Resultat före skatt		–	–	22 008
Inkomstskatt	-336	–	–	-336
Uppskjuten skatt	–	-40	–	-40
Årets resultat	21 481	153	–	-21 633

* Övriga rörelseintäkter motsvaras av intäkter exploateringsfastigheter i koncernens rapport över totalresultatet. Beloppet avser i allt väsentligt resultatet från försäljning av fastigheter genom bolag samt bostadsprojekt som uppstått genom försäljning av mark. Beloppet redovisas på samma sätt som i årsredovisningen för 2019 då kostnaden för att ta fram underlag för att redovisa transaktionerna brutto (intäkt och kostnad), för att uppnå full jämförbarhet med räkenskapsåret 2020, bedömts överstiga nyttan.

EFFEKTER PÅ BALANSRÄKNING PER 2019-12-31
BELOPP I KR

	Tidigare tillämpade redovisnings- principer	Summa effekt vid övergång till IFRS	IFRS
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	–	30 823	30 823
Byggnader och Mark	30 631	-30 631	–
Inventarier, verktyg och installationer	97	–	97
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	322	–	322
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	–	5 000
Andra långfristiga fordringar	214	–	214
Summa anläggningstillgångar	36 263	192	36 455
Exploateringsfastigheter	116 789	–	116 789
Kundfordringar	238	–	238
Fordringar hos koncernföretag	13	–	13
Övriga fordringar	4 997	–	4 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 984	–	24 984
Likvida medel	96 770	–	96 770
Summa omsättningstillgångar	243 790	–	243 791
SUMMA TILLGÅNGAR	280 054	192	280 246

**EFFEKTER PÅ BALANSRÄKNING PER 2019-12-31, FORTS.
BELOPP I KR**

	Tidigare tillämpade redovisnings- principer	Summa effekt vid övergång till IFRS	IFRS
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Aktiekapital	100	–	100
Annat eget kapital	76 379	-76 379	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	–	76 531	76 531
Minoritetsintresse	38 856	153	38 856
Summa eget kapital	115 334	153	115 487
Upplåning från kreditinstitut	48 150	-48 150	–
Uppskjutna skatteskulder	31	40	70
Övriga långfristiga skulder	6 000	–	6 000
Summa långfristiga skulder	54 180 816	-48 110	6 070
Upplåning från kreditinstitut	–	48 150	48 150
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	–	10 100	10 100
Leverantörsskulder	2 428	–	2 428
Skulder till koncernföretag	86 625	–	86 625
Aktuella skatteskulder	1 930	–	1 930
Övriga skulder	10 942	-10 000	842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 614	–	8 614
Summa kortfristiga skulder	110 538	48 150	158 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	280 054	192	280 246

NOT 32 | EFFEKTER AV ÖVERGÅNG TILL RFR 2 - MODERBOLAGET

I samband med övergången till redovisning enligt IFRS i koncernredovisningen, har moderbolaget övergått till att tillämpa RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningen 2019 upprättades i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Några kvantitativa effekter på moderbolagets egna kapital har inte identifierats.

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman

för fastställelse.

Stockholm den

Rickard Jacobsson
VD, Styrelseordförande

Johan Tilander
Styrelseledamot

Catarina Göthberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Michael Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Serafim Fastigheter AB
Org. nr 556791-0921

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Serafim Fastigheter AB för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 50-112 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen. Den andra informationen återfinns på sidorna 4-49. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra

information. I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt

omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

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

Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Serafim Fastigheter AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

stämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm,

Michael Olsson
Auktoriserad revisor



Deltagare

RICKARD JACOBSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICKARD JOHAN OSCAR JACOBSSON

Rickard Jacobsson

Rickard.jacobsson@serafim.se

2021-06-09 14:23:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHAN TILANDER 6502011296 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN POSKA TILANDER

Johan Tilander

johan.tilander@serafim.se

+46736203001

6502011296

2021-06-10 13:39:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

CATARINA GÖTHBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CATARINA GÖTHBERG

Catarina Göthberg

catarina.gothberg@serafim.se

2021-06-08 15:09:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MICHAEL OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL OLSSON

Michael Olsson

Michael.Olsson@mazars.se

2021-06-13 08:17:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post