

Serafim Fastigheter AB

Org nr 556791-0921

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2022



S E R A F I M

FASTIGHETER



Förvaltningsberättelse

KONCERNEN

Detta är Serafim

Serafim Fastigheter AB bildades under 2009 och är moderbolag i Serafim Fastighetskoncernen (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 bostadsutveckling. Bolaget arbetar inom Stockholms Län och Mälardalen samt på Gotland. 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 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 med delägda bolag tillsammans med andra aktörer. Inom affärsbenet förvaltning äger bolaget fastigheter själva men bjuder även in nya delägare i vissa strukturer innehållandes förvaltningsfastigheter.

Affärsidé

Genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter skapar vi långsiktig tillväxt och värdeökning.

Serafim Fastigheter verkar primärt i Stockholms Län med fokus på fastigheter för lager och lättindustri. Bolaget utvecklar även byggrätter för bostäder där bolaget avyttrar byggrätter i produktionsskedet.

Verksamhetens fokus

Bolaget består av två verksamhetsben, fastighetsförvaltning och bostadsutveckling.

Bolagets inriktning inom fastighetsförvaltning är främst att aktivt förvalta och utveckla lager- och lättindustriefastigheter i Stockholms Län. Avsikten är att öka kassaflöden, genomföra värdeskapande aktiviteter på fastigheterna 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. Serafim Fastigheter investerar även i andra bostadsutvecklarens 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 2023 är att förvärva fler fastigheter i attraktiva lägen samt att arbeta med utveckling av våra nuvarande fastigheter genom aktiva förvaltningsinsatser. Inom bostadsutvecklingen är målet att ta våra planprojekt vidare i utvecklingen för att nå färdiga bostadsbyggrätter.

Verksamhet och organisation

Serafim äger förvaltningsfastigheter i Sverige till ett verkligt värde om 201 645 tkr (360 000) samt äger andelar i intresseföretag om 26 480 tkr (29 615). Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen 16 fastigheter (15) där överskottsgraden uppgår till 74% (79%). Serafims fastighetsportfölj består av fastigheter som ägs helt i egen balansräkning samt fastigheter i 4 investeringsstrukturer i form av delägda bolag tillsammans med investerare. Av dessa 4 investeringsstrukturer konsolideras tre som är majoritetsägda. Verksamheten är i stort uppdelad i två affärsben, förvaltningsfastigheter genom aktivt ägande och bostäder utifrån projektutveckling.

På huvudkontoret som är beläget i Stockholm finns koncerngemensamma funktioner vilka utgörs av Transaktion, Förvaltning, Affärsutveckling, Ekonomi samt Finansiering.

Serafims företagsledning består av 3 personer, verkställande direktör Rickard Jacobsson, partner Erik Karlander samt CFO Märten Strandmark, som tillsattes i september 2022. 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. Bolagets ekonomiska förvaltning är outsourcad till Klara Consulting AB

Byggnation

Bolaget genomför hyresgästanpassningar i förvaltningsfastigheter och nybyggnation inom segmentet lättindustri. Vid byggnation, både nyproduktion och hyresgästanpassningar, projekterar och upphandlar bolaget alla entreprenader, oftast på totalentreprenad. Bolaget utvärderar kontinuerligt de entreprenörer som upphandlas framför allt efter ekonomisk styrka, genomförbarhetsförmåga, resursmöjlighet, miljöfokus, referenser och ägarkonstellation. Bolaget bygger ej egna bostäder utan allierar sig i sådana projekt med partners vars kärnverksamhet är bostadsproduktion.

Fastighetsförvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv av 7 stycken fastigheter gjordes under året:

- Fastigheten Åkerkullan 2 i Södertälje. Lättindustrifastighet med total uthyrningsbar area om ca 2000 kvm.
- Fastigheterna Råteplet 3&5 i Södertälje. Lättindustrifastighet med total uthyrningsbar area om ca 2 000 kvm
- Fastigheten Skälby 2: 3 i Upplands Väsby med en uthyrbar area om 900 kvm.
- Fastigheterna Väsby-Vik 1:70 & 1:73 i Upplands Väsby med en uthyrbar area om 1028 kvm
- Fastigheten Ardre Botvalde 2:1 på Gotland med mark om 21 270 kvm.

I koncernen har ytterligare 2 fastigheter tillkommit då Serafim Fastigheter har förvärvat andelar i Struktur 1 AB från SOM Invest AB, Floretten 1 i Södertälje, Lindholmen 5:179 & 5:3 i Vallentuna, Hemmestatorp 1:1 i Värmdö. Alla fastigheterna är under pågående detaljplaneprocess för bostäder.

Avyttring av följande fastigheter gjordes under året:

- Fastigheterna HammarSmed 1: 433, Elfenbenet 1, Skonerten 3, Gasellen 4, Bensinen 7, Oxen 2&3 och Brf Opal i Västra Häggvik.

Två fastigheter tillhörande intressebolagen Stenby Park Holding AB och Alléplan Utveckling AB räknas inte in som en del av koncernens fastigheter. Koncernen innehar efter ovan händelser 16 fastigheter per 2022-12-31.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under inledningen av 2023 har fastigheten Måbäret 6 i Sundbyberg förvärvat. Fastigheten är inom segmentet lager- och lättindustri och har en uthyrbar area om ca 900 kvm.

Serafim Fastigheter har även förvärvat ytterligare andelar i Struktur 2 AB från Heart of Gold Investment AB vilket innebär att Serafim blir majoritetsägare i Struktur 2 AB och två fastigheter, Mopsen 1 och Arbetsledaren 1, kommer att tillkomma i koncernen under 2023.

Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt koncernen

	2022-01-01	2021-01-01	2020-01-01
NYCKELTAL	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Belopp i tkr (där inget annat anges)			
Resultat			
Intäkter	13 399	26 808	16 055
Driftnetto	11 209	19 956	12 716
Resultat före värdeförändringar och skatt	-17 037	-8 993	5 225
Andel av intresseföretags resultat	3 523	259	8 071
Realiserade och orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	59 335	63 469	32 409
Resultat före skatt	42 298	54 476	37 634
Periodens resultat	39 944	47 351	30 074
Finansiell ställning			
Förvaltningsfastigheter	201 641	360 000	375 298
Räntebärande skulder	95 924	247 042	262 135
Eget kapital	247 011	293 657	204 587
Balansomslutning	369 792	612 336	496 037
Fastighetsrelaterade uppgifter			
Antal fastigheter	16	15	16
Överskottsgrad på balansdagen, %	84%	74%	79%
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	6%	6%	3%
Totalavkastning totalt bestånd, %	19%	14%	9%
Finansrelaterade uppgifter			
Avkastning på eget kapital, %	16%	16%	15%
Soliditet, %	67%	48%	41%
Belåningsgrad, %	33%	35%	45%
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %	21%	45%	51%
Per aktie			
Eget kapital per aktie	2 445	2 917	2 046
Resultat per aktie (Gällande stamaktie och preferensaktie), kr	395	470	301
Antal aktier, tusental	101	101	100

Möjligheter och risker

Som en koncern inom fastighetssektorn är Serafim exponerat mot 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 HYRESMARKNADEN

Serafims totala omsättning består i princip uteslutande av hyresintäkter, varpå hyresmarknadens utveckling 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 innebörden av många utgående hyresavtal skulle kunna leda till en ovisshet gällande koncernens intjäningsförmåga. Något som skulle kunna leda till en sämre förhandlingsposition. Serafim äger och förvaltar fastigheter inom Storstockholm där hyresmarknaden har utvecklats väl de senaste åren.

Serafim Fastigheter ägde vid årsskiftet 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 regel 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 interna värderingsmodeller vars makroekonomiska antaganden är avstämda med ackrediterat värderingsinstitut inför årsbokslut.

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.

FINANSIERINGSRISK

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Det finns en risk att bolaget inte kan upprätthålla sina förpliktelser gentemot lånevillkoren vilket i sin tur kan leda till att viktig del av finansieringen skulle försvinna. Därmed kan det riskera möjligheten för den fortsatta driften i bolaget.

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.

Ägarförhållanden

Koncernens ägarförhållanden är; Serafim Property Group AB med 95 000 stamaktier, RJA Fastighetsinvest AB med 5 000 stamaktier, Serafimgruppen AB med 600 st. preferensaktier, Fasthem Stockholm AB med 40 st. preferensaktier samt Erik Karlander Invest AB med 35 st. preferensaktier. Totalt finns 100 000 stamaktier och 675 preferensaktier.

Miljöpåverkan

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

Förslag till resultatdisposition vid 2023 års ordinarie stämma

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel per 2022-12-31 disponeras enligt nedan.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	67 499 325
Balanserat resultat	24 626 182
Årets resultat	-6 486 691
Fria vinstmedel	85 638 816

Disponeras så att

Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	3 375 000
Till aktieägare av stamaktier utdelas	25 000 000
i ny räkning överförs	57 263 816
Totalt	85 638 816

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 2022 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 denna finansiella rapport med noter.

Koncernens rapport över resultatet

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Intäkter	4	13 399	26 808
Driftskostnader	7	-2 190	-6 853
Driftsnetto		11 209	19 956
Förvaltnings- och administrationskostnader	6,7,9,10	-29 647	-24 201
Övriga rörelseintäkter	8	815	2 965
Övriga rörelsekostnader		179	-
Finansiella intäkter	12	671	2 057
Finansiella kostnader	12	-3 787	-10 028
Resultat från innehav i intressebolag	17	3 523	259
Resultat före värdeförändringar och skatt		-17 037	-8 993
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	49 629	20 056
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14	9 706	43 413
Värdeförändringar		59 335	63 469
Resultat före skatt		42 298	54 476
Uppskjuten inkomstskatt	13	-2 333	-5 672
Aktuell inkomstskatt	13	-21	-1 454
Årets resultat		39 944	47 351
Årets resultat hänförligt:			
Moderföretagets aktieägare		37 749	36 993
Innehav utan bestämmande inflytande		2 195	10 358

Koncernens rapport över totalresultat

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat	39 944	47 351
Övrigt totalresultat för året:	-	-
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för året	39 944	47 351
Årets totalresultat hänförligt:		
Moderföretagets aktieägare	37 749	36 993
Innehav utan bestämmande inflytande	2 195	10 358

Koncernens balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	201 641	360 000
Inventarier, verktyg och installationer	15	30	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	26 480	29 615
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	-	5 000
Andra långfristiga fordringar	20	8 234	5 834
Summa anläggningstillgångar		236 385	400 450
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	16	86 283	79 343
Pågående arbete		1 125	1 080
Kundfordringar	18,20	2 338	12 564
Övriga fordringar	19,20	12 353	95 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,21	1 833	14 759
Likvida medel	22	29 475	8 936
Summa omsättningstillgångar		133 407	211 886
SUMMA TILLGÅNGAR		369 792	612 336

Koncernens balansräkningar, forts.

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital	23	101	101
Övrigt tillskjutet kapital		67 499	67 499
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		125 299	113 992
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		192 899	181 592
Innehav utan bestämmande inflytande		54 112	112 065
Summa eget kapital		247 011	293 657
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning - långfristig	3,20,24	-	131 486
Övriga långfristiga skulder	3,20,24	25 908	31 752
Skulder till koncernföretag - långfristig	3,20,24	9 950	-
Uppskjutna skatteskulder	13	7 515	12 552
Summa långfristiga skulder		43 373	175 790
Kortfristiga skulder			
Upplåning - kortfristig	3,20,24	28 950	20 440
Leverantörsskulder	20	1 007	9 196
Aktuella skatteskulder	13	606	2 780
Övriga kortfristiga skulder	20,25	6 023	10 271
Skulder till koncernföretag – kortfristig	3,20,24	32 312	83 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,26	10 510	16 306
Summa kortfristiga skulder		79 408	142 889
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		369 792	612 336

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Not				
Ingående balans per 2021-01-01	100	-	104 851	99 636	204 587
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	36 993	10 358	47 351
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa Totalresultat	-	-	36 993	10 358	47 351
Transaktioner med aktieägare					
Kvittningsemission	1	67 499	-	-	67 499
Förvärv av verksamheter				22 416	22 416
Övrigt	-	-	- 4 989	-	- 4 989
Utdelning	-	-	- 22 800	- 20 409	- 43 209
Summa Transaktioner med aktieägare	1	67 499	-27 853	2 072	41 719
Utgående balans per 2021-12-31	101	67 499	113 992	112 065	293 657
Ingående balans per 2022-01-01	101	67 499	113 992	112 065	293 657
Totalresultat					
Årets resultat			39 944		39 944
Övrigt totalresultat			-2 195	2 195	-
Summa Totalresultat			37 749	2 195	39 944
Transaktioner med aktieägare					
Kvittningsemission					
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			2 800	-60 148	-57 348
Övrigt			-28		-28
Utdelning			-29 214	-	-29 214
Summa Transaktioner med aktieägare			-26 442	-60 148	-86 590
Utgående balans per 2022-12-31	101	67 499	125 299	54 112	247 011

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		42 298	54 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-9 706	-43 413
- Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-49 629	-20 056
- Övriga poster ej kassapåverkande		694	3 749
Erhållen ränta*		-	-
Erlagd ränta*		-	-
Betald skatt		-5 234	-647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-21 578	-5 891
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter och pågående arbete		-6 940	2 989
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-18 665	-23 474
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-5 710	39 696
Summa förändringar i rörelsekapital		-31 315	19 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-52 893	13 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	32	-65 853	-80 445
Avyttring av förvaltningsfastigheter	32	276 287	50 808
Investeringar i förvaltningsfastigheter	32	-7 064	-41 363
Investering i långfristig fordran.		851	-4 817
Utdelningar från intresseföretag		6 241	
Förvärv i intresseföretag	17	-804	-6 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten		207 956	-82 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott minoritet		-	-
Upptagna lån	32	16 000	176 935
Amortering av lån	32	-63 968	-106 084
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-57 342	-20 409
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-29 214	-22 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-134 524	27 642
Årets kassaflöde		20 539	-41 602
Likvida medel vid årets början		8 936	50 539
Likvida medel vid årets slut		29 475	8 936

*Erhållen samt erlagd ränta ingår i resultat före skatt.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	31	784	3 083
Övriga rörelseintäkter	8	6 950	67
Summa rörelseintäkter		7 734	3 150
Råvaror och förnödenheter		-777	0
Övriga externa kostnader	9,10	-10 012	-20 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-	-
Rörelseresultat		-3 056	-17 527
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-3 614	21 657
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-44	750
Resultat från övriga värdepapper och långfristiga fordringar	12	602	-5 509
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	776	780
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 151	-3 978
Resultat från finansiella poster		-3 431	13 701
Mottagna koncernbidrag		-	4 730
Summa bokslutsdispositioner		0	4 730
Resultat före skatt		-6 487	904
Aktuell inkomstskatt	13	-	-
Årets resultat		-6 487	904

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat	- 6 487	904
Övrigt totalresultat för året:	0	0
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	0	0
Summa totalresultat för året	- 6 487	904

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer			-
Summa materiella anläggningstillgångar			-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	67 431	83 503
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	9 092	16 368
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	2 500	5 000
Fordringar hos koncernföretag	20	6 200	6 200
Andra långfristiga fordringar		-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 223	111 071
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning	20	904	573
Kundfordringar		2	-
Fordringar hos koncernföretag	20	71 377	134 710
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	20	-	-
Övriga fordringar	19,20	10 193	6 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,21	934	13 107
Kassa och bank	20,22	16 863	1 235
Summa omsättningstillgångar		100 273	155 975
SUMMA TILLGÅNGAR		185 496	267 046

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		101	101
Fritt eget kapital			
Överkursfond	30	67 499	67 499
Balanserad vinst eller förlust		24 626	52 941
Årets resultat		-6 487	904
Summa eget kapital		85 739	121 445
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	32	9 950	-
Övriga långfristiga skulder	32	900	-
Summa långfristiga skulder		10 850	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	186	8 476
Skulder till koncernföretag	32	84 011	131 339
Övriga skulder	20,25	3 266	3 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	1 444	2 386
Summa kortfristiga skulder		88 907	145 601
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		185 496	267 046

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare		Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
	Fri Aktiekapital	Överkursfond			
	Not				
Ingående balans per 2021-01-01	100	-	56 466	19 275	75 841
Omföring resultat föregående år			19 275	-19 275	-
Årets resultat				904	904
Summa Totalresultat	100	-	75 741	904	76 745
Transaktioner med aktieägare					
Kvittningsemission	1	67 499	-	-	67 500
Pågående nyemission	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-22 800	-	-22 800
Summa Transaktioner med aktieägare	1	67 499	-22 800	-	44 700
Utgående balans per 2021-12-31	101	67 499	52 941	904	121 445
Ingående balans per 2022-01-01	101	67 499	52 941	904	121 445
Omföring resultat föregående år			904	-904	-
Årets resultat				- 6 487	- 6 487
Summa Totalresultat	101	67 499	53 845	-6 487	114 958
Transaktioner med aktieägare					
Kvittningsemission					
Minskning av aktiekapital					
Justering av erhållet aktieägartillskott					
Erhållna aktieägartillskott					
Utdelning			-29 219		-29 219
Summa Transaktioner med aktieägare			-29 219		-29 219
Utgående balans per 2022-12-31	101	67 499	24 626	- 6 487	85 739

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 056	-17 527
Erhållen ränta		1 378	1 964
Erlagd ränta		-1 195	-3 956
Erhållen utdelning		-	25 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 873	6 149
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning pågående arbete		-331	-298
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		60 326	-24 107
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-16 544	-6 375
Summa förändringar i rörelsekapital		43 451	- 30 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 578	-24 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-530	-8 373
Avyttring av dotterföretag		270	139
Utdelning från dotterföretag		27 587	1 520
Ökning/minskning finansiella tillgångar		6 241	-6 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten		33 568	-12 935
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Moderföretag amorteringar		-45 299	-
Moderföretag upptagna lån		16 000	40 000
Övriga lån upptagna lån		-	4 000
Utdelning		-29 219	-22 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-58 518	21 200
Periodens kassaflöde		15 628	-16 365
Likvida medel vid periodens början		1 235	17 600
Kursdifferens i likvida medel		-	-
Likvida medel vid periodens slut		16 863	1 235

NOTER

Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Serafim Fastigheter AB ("Serafim"), organisationsnummer 556791-0921 och dess dotterföretag. Serafim bedriver verksamhet i två affärsben, fastighetsförvaltning och bostadsutveckling. Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 12, 111 35 Stockholm. Styrelsen har den dag som framgår av elektroniska underskrifter godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning.

Serafim Fastigheter AB ('Serafim Fastigheter-koncernen' eller 'Koncernen') upprättar sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), som antagits av EU.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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.

Moderföretagets 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.

Nya och uppdaterade IFRS som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2022 och senare

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2022. Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS som tillämpas från 2023

Det finns inte några nya eller ändrade IFRS som kommer få någon effekt på Serafim Fastigheters redovisning.

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. Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag 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 köpeskilling. Förvävsrelaterade 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 köpeskilling, 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 moderföretagets 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.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. För båda årens samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

Tillgångsförvärv

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av t.ex. förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften på de förvärvade tillgångarna i förvärsanalysen vid förvärvstidpunkten. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten (d.v.s. i de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där de förvärvade företaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet). En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde (d.v.s. anskaffningsutgiften inkluderat direkt hänförliga utgifter samt eventuell avdragen rabatt för uppskjuten skatt). Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden ska användas för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag 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 köpeskilling. Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat. Förvävsrelaterade 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 bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar. För Serafim innebär IFRS 3 att det verkliga värdet på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella innehav utan bestämmande inflytande i den förvärvade verksamheten. Identifierbara

tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag ska i förekommande fall ändras för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

Koncernen tillämpar principen att redovisa transaktioner med innehav 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.

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 bedömts utgöra en integrerad del av hyran och är i förhållande till totala intäkter begränsade. Mot bakgrund av detta redovisas all ersättning 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.

En del av driftkostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Dessa intäkter redovisas som övriga rörelseintäkter.

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 realiserade 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 kontinuerligt över projektens löptid. Förvaltning omfattar teknisk och administrativ förvaltning av fastigheterna. Uppdragsavtalen finns i de så kallade strukturerna, de delägda bolagen, där Serafim erhåller Management fee för att driva och utveckla fastigheterna. Intäkterna redovisas som övrig rörelseintäkt.

Intäkter från försäljning exploateringsfastigheter

En del av koncernens intäkter kommer från försäljning av mark till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Intäkterna redovisas som intäkter från exploateringsfastigheter. Intäkten redovisas när kunden får kontroll över marken, dvs på överenskommen tillträdesdag.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

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.

Förvaltnings- och administrationskostnader

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

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 skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/hyresrätter med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter.

Exploateringsfastigheter redovisas löpande till anskaffningsvärde – eller nettoförsäljningsvärdet om detta är lägre. Resultatet redovisas när exploateringsfastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Se även not 2.3 avseende beskrivning intäktsredovisning.

6. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är 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. En fullständig värdering görs för varje fastighet i samband med 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 separata rader uppdelat på realiserade värdeförändringar. Fastigheterna värderas styckvis och inte i portfölj.

Som underlag för bedömningen av fastigheternas värde beaktas bland annat:

- a. Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad
- b. Bedömning av fastigheternas 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, inflation och KPI-justering
- 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. 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 och fastighetens bedömda slutvärde vid färdigställandet.

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.

Klassificering och värdering finansiella tillgångar

De kategorier som är tillämpliga för Serafims finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet.

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 är kundfordringar, kassa och bank, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar.

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för reserv för förväntade kreditförluster. Likvida medel samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Klassificering och värdering finansiella skulder

Samtliga finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde 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.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivi, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Detta innebär att Serafim för kundfordringar har tagit sin utgångspunkt i historiska kreditförluster och justerat med framåtblickande skattningar. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

9. Kundfordringar

Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering, 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.

10. Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden.

11. Aktiekapital

Stamaktier och preferensaktier 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.

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.

13. Upplåning

Upplåning (Upplåning - långfristig, Övriga långfristiga skulder, Skulder till koncernföretag – lång- och kortfristig samt 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) avseende förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen enligt effektivräntemetoden och aktiveras avseende exploateringsfastigheter.

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 2021-12-31 var skattesatsen: 20,6%

Per balansdagen 2022-12-31 var de beslutade skattesatserna:
- Räkenskapsår som inleds 2023-01-01: 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 en post där det föreligger 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.

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 skatteskulden 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.

15. Ersättningar till anställda

Pensionsförpliktelser

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.

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 rörelseföruster.

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.

17. Eventualförpliktelser

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.

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 leasingkulden 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 2.7 *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 30 000 SEK.

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

Bedömning avseende förhyrd kontorsyta

I och med att kostnaden för nyttjande av kontorsyta är helt rörlig och baseras på antal årsanställda och att det inte finns några andra avgifter som enligt IFRS 16 ska inkluderas i värderingen av leasingkulden samt att det inte bedöms sannolikt att Serafim kommer att fortsätta nyttja lokalerna efter att det faktiska hyresavtalet löpt ut 2028-03-31 är vår bedömning att ingen leasingkulda, och, och därmed inte heller någon nyttjanderättstillgång, ska redovisas i balansräkningen i Serafim Fastigheter avseende nyttjandet av kontorsytor. Kostnaderna redovisas i stället löpande i resultatet avseende båda räkenskapsåren.

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 utlyrda tillgången i balansräkningen. Se avsnitt 2.3 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. Ränteintäkten 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.

Serafim gör bedömningen att det under båda rapportperioder endast finns operationella leasingavtal.

19. Nedskrivningar

Vissa tillgångar såsom materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter), exploaterings- och projektfastigheter och pågående arbete bostadsrätter 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 planerliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen.

20. Utdelningar

Utdelning till redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare. Utdelningar kommer att föreslås inför 2023 års årsstämma avseende verksamhetsåret 2022.

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.

Moderföretaget 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. I stället redovisas dessa i enlighet med IAS 37 och innebär att redovisning sker som eventualförpliktelse.

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.

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 förvaltningsfastigheternas verkliga värde och till exploateringsfastigheternas bokförda 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 tomträttsavgäld. 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, %

Räntebärande skulder justerat för likvida medel dividerat med räntebärande skulder justerat för likvida medel 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.

Riskhanteringen sköts av verkställande direktör och styrelsen enligt riktlinjer som fastställs av styrelsen. 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. Koncernen har i dagsläget valt att inte möta denna risk med räntederivat.

Koncernen har inga väsentliga räntebärande tillgångar.

Känslighetsanalys ränterisk

Koncernen har ca. 29 mkr (145 mkr föregående år) i upplåning från seniorbanker till rörlig ränta. En ränteförändring om +/- 3 % har en effekt om 0,87 mkr (1,45 mkr föregående år) på resultatet efter finansnetto.

Övrig upplåning utgörs i allt väsentligt av lån från externa företag på ca. 25,7 mkr (32 mkr föregående år) och från koncernföretag på ca. 41,3 mkr (84 mkr föregående år) där räntan är fast och förändringar i marknadsräntor inte ger upphov till ränteförändringar.

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 framför allt 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.

Avseende maximal exponering avseende kreditrisk se not 17 och 18.

Likviditetsrisk/Finansieringsrisk

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder såsom banklån och byggkreditiv. 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.

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 2022 har koncernen tillgängliga likvida medel om 29,5 msek. Per den 31 december 2021 hade koncernen tillgängliga likvida medel på 8,9 msek.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella skulder, 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 valutakurserna och räntesatserna.

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Belopp i tusental kronor (tkr)				
Per 31 december 2022				
Upplåning	29 498	-	-	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 037	1 037	3 111	26 945
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Upplåning från koncernföretag	33 648	-	-	9 950
Leverantörsskulder	1 007	-	-	-
Totalt	65 190	1 037	3 111	36 895
Per 31 december 2021				
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 240	1 240	3 720	34 232
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	3 698	-	-	-
Upplåning från koncernföretag	87 876	-	-	-
Leverantörsskulder	9 196	-	-	-
Totalt	121 977	43 515	79 529	57 281

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, kortfristig räntebärande Skulder till koncernföretag, Övriga kortfristiga räntebärande skulder samt Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Skuldsättningsgraden per den 31 december 2022 och 31 december 2021 var som följer:

	2022-12-31	2021-12-31
Total räntebärande upplåning	95 924	247 042
Avgår: likvida medel not 22	-29 475	-8 936
Nettoskuld	66 449	238 106
Totalt eget kapital	247 011	293 657
Summa kapital	313 460	531 763

Skuldsättningsgrad	21 %	45 %
---------------------------	-------------	-------------

Not 4. Intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Intäkter	2022	2021
Bostäder	130	156
Lokaler, garage	12 899	23 461
Övriga hyresintäkter	195	-
Övriga intäkter	175	191
Intäkter enligt resultaträkning	13 399	23 808

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	15 430	18 411
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	31 996	6 818
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	-	-
Summa lokaler	49 923	27 330

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering¹⁾	2022	2021
Bostäder	39	39
Parkering		
Summa bostäder och parkering	36	39

¹⁾ Beloppen i tabellen ovan avser 3 månaders avtalad hyra, då kontrakt avseende bostäder och parkeringar normalt har 3 månaders uppsägningstid.

Hyresintäkter, Tkr	2022	2021
Täby	2 236	3 535
Nacka	-	494
Haninge	1 675	1 624
Håbo	-	218
Södertälje	5 745	6 838
Sigtuna	-	1 808
Vallentuna	133	156
Sollentuna	1 912	5 781
Upplands Väsby	1 522	3 163
Summa hyresintäkter	13 223	23 617

Kr/kvm¹⁾	2022	2021
Täby	1 224	3 090
Nacka	0	1 392
Haninge	1 167	1 436
Håbo	0	600
Södertälje	693	9 229
Sigtuna	0	2 016
Vallentuna	1 552	86
Sollentuna	1 046	5 915
Upplands väsby	564	3 513

¹⁾ Angivna kr/kvm avser de fastigheter som Serafim Fastigheter ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Not 5. 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 redovisningsändamål

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs och skuldposter respektive intäkts och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Bedömning av verkligt värde förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts, underhålls och är baserade på faktiska kostnader som kan anses utgöra en förväntad framtida förekommande kostnad. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 14 Förvaltningsfastigheter.

Känslighetsanalys förvaltningsfastigheter

Koncernen har ca 200 mkr (360 mkr föregående år) i bokfört värde på förvaltningsfastigheterna. En förändring av marknadsvärdet om +/- 5 % har en effekt om 10 mkr (18 mkr föregående år) på resultatet efter finansnetto.

Bedömning avseende exploateringsfastigheter

Projektfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar och redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Serafim prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Bedömning avseende klassificering som ett tillgångs- eller rörelseförvärv

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som en rörelse eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Bedömning avseende intäktsredovisning bostadsprojekt

Serafim har utrett huruvida koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Serafim har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Serafim konsoliderar därför bostadsrättsföreningen under produktionsfasen.

Bedömning avseende uppskjuten skatt

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 6. Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Direkta kostnader för fastighetsdrift (Driftskostnader)	- 2 190	- 6 853
Övriga externa kostnader som konsultarvoden, nedskrivning fordringar, redovisningskostnader, lokalkostnader etc.	- 21 190	-18 359
Ersättningar till anställda (Not 11)	-8 457	-5 841
Övriga rörelsekostnader	179	-
- i posten ingår avskrivningar om 9 tkr (not 15)		
	-31 658	-31 054

Not 7. Driftskostnader, förvaltnings- och administrationskostnader

Driftkostnaderna fördelar sig enligt följande:

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Uppvärmningskostnader	-256	-526
Underhållskostnader	-1 037	-129
Fastighetsskatt	-416	-937
Elektricitet och vatten	-3	-
Övriga driftkostnader	-478	-5 260
Summa driftkostnader	-2 190	-6 853

Driftkostnaderna per kvm fördelar sig enligt följande:

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Uppvärmningskostnader	-16	-16
Underhållskostnader	-64	-4
Fastighetsskatt	-26	-29
Elektricitet och vatten	-0,20	-
Övriga driftkostnader	-30	-165
Summa driftkostnader kr/kvm	-136	-215

Förvaltnings- och administrationskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Övriga externa tjänster och kostnader så som konsultarvoden, nedskrivning fordringar, redovisningskostnader etc.	-17 933	-16 645
Personalkostnader	-8 457	-5 841
Lokalkostnader, hyra anläggningstillgångar, kontorsmaterial	-2 513	-1 007
Övriga kostnader	-744	-707
Summa förvaltnings- och administrationskostnader	-29 647	-24 201

Not 8. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Intäkter från uppdragsavtal	815	2 965
Summa övriga rörelseintäkter	815	2 965
Moderbolaget		
Övrigt	6 950	67
Summa övriga rörelseintäkter	6 950	67

Not 9. Leasingavtal

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsförd leasing på kontrakt av lågt värde och kontrakt av korttidskaraktär	-193	-1 007
Summa leasingkostnader	-193	-1 007

Not 10. 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är indelat på skattekonsultationer respektive andra uppdrag.

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>PWC AB</i>		
Revisionsuppdrag	-825	-
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
<i>Mazars AB</i>		
Revisionsuppdrag	-978	-1 219
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
Summa	-1 803	-1 219

	2022-01-01	2021-01-01
Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>PWC AB</i>		
Revisionsuppdrag	- 352	-
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
<i>Mazars AB</i>		
Revisionsuppdrag	-676	-452
Andra revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga rådgivningstjänster	-	-
Summa	-1 028	-452

Not 11. Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal

Ingen ersättning har utgått till styrelsen eller verkställande direktören under räkenskapsåren från moderbolaget.

I koncernen var personalen anställd i Serafim Intressenter AB under båda räkenskapsåren. Verkställande direktören i koncernen tillika moderföretaget har erhållit ersättning från Serafim Intressenter AB under båda räkenskapsåren.

Ersättningar till anställda	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen och moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Löner och ersättningar	- 5 896	-3 988
Sociala kostnader	- 1 839	-1 316
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	- 722	-537
Summa	-8 457	-5 841

	2022-01-01		2021-01-01			
	2022-12-31		2021-12-31			
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Koncernen						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare (varav tantiem)	-1 614	-459	1	-2 332	-422	1
Övriga anställda (varav tantiem)	-1 277	-	-	-800	-	-
Övriga anställda (varav tantiem)	-2 938	-263	3	-3 281	-116	3
Övriga anställda (varav tantiem)	-67	-	-	-395	-	-
Summa	- 5 896	-722	4	-5 614	-537	4
Moderbolaget						
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	-	-	3	-	-	-
Övriga anställda	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	3	-	-	-

Not 11. Ersättningar till anställda samt upplysningar om personal, forts.

Medelantal anställda

	2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	–	0 %	–	0 %
Totalt i moderbolaget	–	0 %	–	0 %
Dotterföretag				
Sverige	4	100 %	4	97 %
Totalt i dotterföretag	4	100 %	4	97 %
Koncernen totalt	4	100 %	4	97 %

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare (på balansdagen)

	2022-12-31		2021-12-31	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Koncernen				
Styrelseledamöter	54	100%	136	94 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	100%	2	100 %
Koncernen totalt	56		138	94,2 %
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	2	100%	3	66,7 %
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	1	100 %
Moderbolaget totalt	3	100%	4	83,3 %

Not 12. Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	671	873
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	1 184
Summa finansiella intäkter	671	2 057
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- upplåning	-3 344	-5 964
- övriga räntekostnader	-	-
- skulder till koncernföretag	-420	-4 017
Övriga finansiella kostnader	-23	-47
Summa finansiella kostnader	-3 787	-10 028
Resultat från finansiella poster, netto	-3 116	-7 971

	2022-01-01	2021-01-01
Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella intäkter		
Realisationsresultat vid försäljningar	-178	-5 509
Ränteintäkter, koncernföretag	776	780
Resultat från andelar i intresseföretag	-44	750
Resultat från andelar i koncernföretag	-3 436	21 657
Övriga finansiella intäkter	602	-
Summa finansiella intäkter	- 2 280	17 679
Finansiella kostnader		
Räntekostnader		
- övriga räntekostnader	-1 130	-3 673
- upplåning	-21	-304
Summa finansiella kostnader	-1 151	-3 978
Resultat från finansiella poster, netto	-3 431	13 701

Samtliga finansiella intäkter och finansiella kostnader för moderbolaget avser resultat från finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 13. Skatt

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt för året	-21	-1 454
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 333	-5 672
Summa inkomstskatt	-2 354	-7 126
Moderbolaget		
Aktuell skatt för året	-	-
Summa skatt på årets resultat	-	-

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	42 298	54 476
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	-8 713	-11 233
Ej skattepliktiga intäkter	14 377	4 499
Ej avdragsgilla kostnader	-4 046	-724
Ej redovisade avdragsgilla kostnader	-	-
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-3 972	-3 845
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-
Justering aktuell skatt avseende tidigare år	-	-579
Övrigt	-	5 191
Inkomstskatt	-2 354	-7 125
	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	- 6 487	904
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	1 336	-186
Ej skattepliktiga intäkter	2 929	4 635
Ej avdragsgilla kostnader	-3 616	-1 897
Skatteeffekt av ej värderade underskott	-649	-2 551
Skatt på årets resultat	0	0
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	5,57 %	13,08 %

Not 13. 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 uppgår till:

	2022-12-31	2021-12-31
Underskottsavdrag utan förfallotidpunkt	89 630	73 370
Summa underskottsavdrag inom koncernen	89 630	73 370
Varav redovisade underskottsavdrag	-	-
Summa ej värderade underskott	89 630	73 370

Årets förändring av uppskjuten skatteskuld

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 552	6 991
Årets försäljningar av förvaltningsfastigheter	-7 258	-3 382
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 221	8 943
Summa uppskjutna skatteskulder	7 515	12 552

Not 13 Skatt, forts.

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7 515	12 663
Förändring skattesats	0	-111
Summa uppskjutna skatteskulder	7 515	12 552
Uppskjutna skattefordringar		
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder, netto	7 515	12 552

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	7 515	12 552
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	7 515	12 552
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	7 515	12 552

Not 14. Förvaltningsfastigheter

Förändringarna av förvaltningsfastigheternas redovisade värde framgår i efterföljande tabell.

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	360 000	375 298
Årets fastighetsförvärv genom tillgångsförvärv	78 382	103 941
Årets investeringar i förvaltningsfastigheter	7 064	33 240
Försäljningar och utrangeringar	-253 512	-204 015
Årets aktiverade utgifter	-	8 123
Orealiserad värdeförändring	9 706	43 413
Utgående redovisat värde	201 641	360 000

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	49 629	20 056
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	9 706	43 413
Summa värdeförändring förvaltningsfastigheter	59 335	63 469

	2022-01-01	2021-01-01
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation av realiserad värdeförändring:		
Försäljningsintäkt	80 871	144 500
Avgående nettotillgångar i sålda bolag	-31 242	-124 444
Realiserad värdeförändring	49 629	20 056

Not 14. Förvaltningsfastigheter, forts.

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. Diskonteringen 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.

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, bedömda marknadshyror, bedömd vakansgrad/risk. För att säkerställa en korrekt nivå på dessa parametrar förs dialog med externa värderingsinstitut samt analysföretag 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. Kalkylerna antar generellt 2 procents inflation med undantag för extrema situationer i världsläget och samhällsläget. 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, utgifter som inte är av engångskaraktär samt på erfarenheter från likartade fastigheter. Se även not 6 för beskrivning av nuvarande kostnadsnivåer avseende Driftskostnader.

Sammanfattning av väsentliga antaganden:

Direktavkastningskrav vid värdering 2022-12-31 (procent)	Lägsta - Högsta	Genomsnitt
- Direktavkastningskrav vid värdering	5,8-8	6,4

Värderingsantaganden, gemensamma för samtliga segment	2022-12-31	2021-12-31
Inflationsantagande år 1, %	10,9	2,0
Kalkylränta för kassaflöde (snitt), %	9,34	8,3
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,25	6,18
Långsiktig vakansgrad, %	2,5	1,3
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	60	114
Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm	1314	1 312

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5–10 % ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Serafim Fastigheters del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % ett värdeintervall om 190 000–210 000 kr motsvarande +/- 20 mkr.

	Påverkan på värde, tkr	
Känslighetsanalys +/- 1% (enhet)	2022-12-31	2021-12-31
Marknadshyra	4 000	7 200
Avkastningskrav -	37 400	86 120
Avkastningskrav +	-27 300	-58 200

Not 15. Inventarier, verktyg & installationer

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46	86
Ökning genom rörelseförvärv	43	-
Försäljningar och utrangeringar	-46	-40
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43	46
Ingående avskrivningar	-46	-46
Försäljningar och utrangeringar	46	-
Ökade avskrivningar genom rörelseförvärv	-4	-
Årets avskrivningar	-9	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13	-46
Utgående redovisat värde	30	-

Not 16. Exploateringsfastigheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	79 343	9 986
Förvärv	6 940	69 357
Bokfört värde exploateringsfastigheter	86 283	79 343

Not 17. Andelar i intressebolag

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	29 615	22 868
Investering	804	8 305
Omklassificering till andelar i dotterbolag	-1 221	-317
Utdelning	-6 241	-1 500
Resultatandel	3 523	259
Utgående redovisat värde	26 480	29 615

Namn	Organisationsnummer	Huvudsaklig verksamhet	Andel	Redovisat värde	
				2022-12-31	2021-12-31
SF Struktur 2 AB	559155-0354	Fastighetsutveckling	44,5%	9 092	15 285
Stenby park Holding AB	559270-1139	Fastighetsutveckling	30%	8 500	5 000
Västra Häggvik Holding AB	559155-0552	Fastighetsutveckling	0%	-	1 000
Sundaslott	559118-1317	Fastighetsutveckling	0%	-	25
Alléplan Utveckling AB M Öhman	559331-3603	Fastighetsutveckling	50%	8 888	8 305
Fastighetsförädling AB	556942-9755	Fastighetsutveckling	50%	0	0
Summa				26 480	29 615

SF Struktur 2 AB har såväl stam- som preferensaktier. Fördelningen av andelen av det egna kapitalet mellan Serafim och extern part baserar sig på bolagsordningarnas utformning avseende utdelning och skifteslikvid vid en likvidation.

2022-01-01--2022-12-31	SF Struktur 2 AB	Stenby park Holding AB	Alléplan Utveckling AB
Nettoomsättning	1 520	-	1 747
Resultat (överensstämmar med totalresultat)	-1 723	-9 634	-602

2022-12-31			
Omsättningstillgångar	7 000	36 064	1 863
Anläggningstillgångar	76 850	-	7 302
Kortfristiga skulder	-39 326	-6 681	-756
Långfristiga skulder	0	-11 985	-7 200
Nettotillgångar	44 524	17 398	1 209

2021-01-01--2021-12-31	SF Struktur 2 AB	Stenby park Holding AB	Västra Häggvik Holding AB	Alléplan Utveckling AB
Nettoomsättning	4 217	-	-	-
Resultat (överensstämmer med totalresultat)	3 818	4 862	-372	-57

2021-12-31

Omsättningstillgångar	39 913	40 447	1 518	268
Anläggningstillgångar	50 359	48 623	-	7 417
Kortfristiga skulder	-7 446	-67 735	-17	-366
Långfristiga skulder	-27 000	-	-	-7 350
Nettotillgångar	55 826	21 335	1 501	-32

Not 18. Kundfordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	2 379	12 564
reservering för förväntade kreditförluster	-41	-
Kundfordringar – netto	2 338	12 564

Koncernen använder enbart SEK och det finns inga andra valutor att redovisa.

Förändring i reserv kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	-	-104
Reservering för förväntade kreditförluster	-41	-
Återförda outnyttjade belopp	-	104
Utgående värde	-41	-

Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	2 379	2 984
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än 2 månader	-	3 384
- 2-6 månader	-	5 721
- 6-12 månader	-	475
- mer än 12 månader	-	-
Totalt förfallna	-	9 580
Varav nedskrivna	- 41	-
Redovisat värde på kundfordringar	2 338	12 564

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

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 19. Övriga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	7 904	3 581
Fordringar avseende sålda andelar i dotterföretag	-	87 158
Fordringar avseende hyresgarantier	-	920
Övrigt	4 449	3 545
Bokfört värde	12 353	95 204

Koncernen använder enbart SEK och det finns inga andra valutor att redovisa.

Analys av kreditriskexponering i övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	12 353	95 204
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än 2 månader	-	-
- 2-6 månader	-	-
- 6-12 månader	-	-
- mer än 12 månader	-	-
Totalt förfallna	-	-
Varav nedskrivna	-	-
Redovisat värde på övriga fordringar	12 353	95 204

Det verkliga värdet på koncernens övriga fordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Per balansdagen var övriga fordringar uppgående till 0 tkr (0) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Dessa gäller ett antal oberoende motparter vilka tidigare inte haft några betalningssvårigheter. Åldersanalysen av dessa övriga fordringar framgår ovan.

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

Moderbolag	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	5 794	2 839
Övrigt	4 399	3 511
Bokfört värde	10 193	6 350

Moderbolaget använder enbart SEK och det finns inga andra valutor att redovisa.

Analys av kreditriskexponering i övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar som varken är förfallna eller nedskrivna	10 193	6 350
<i>Förfallna:</i>		
- Mindre än 2 månader	-	-
- 2-6 månader	-	-
- 6-12 månader	-	-
- mer än 12 månader	-	-
Totalt förfallna	-	-
Varav nedskrivna	-	-
Redovisat värde på övriga fordringar	10 193	6 350

Not 20. Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2022	Finansiella tillgångar/skulder värderade till värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga fordringar	5 038	3 196	8 234
Kundfordringar	-	2 338	2 338
Övriga fordringar	-	12 353	12 353
Upplupna intäkter	-	1 833	1 833
Likvida medel	-	29 475	29 475
Totalt	5 038	49 195	54 233
Skulder i balansräkningen			
Övriga långfristiga skulder	-	25 908	25 908
Skulder till kreditinstitut	-	28 950	28 950
Leverantörsskulder	-	1 007	1 007
Skulder till koncernföretag	-	42 262	42 262
Övriga skulder	-	6 023	6 023
Upplupna kostnader	-	10 510	10 510
Totalt	-	114 660	114 660

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2021	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000	-	5 000
Andra långfristiga fordringar	-	5 834	5 834
Kundfordringar	-	12 564	12 564
Övriga fordringar	-	95 204	95 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	12 316	12 316
Likvida medel	-	8 936	8 936
Totalt	5 000	134 855	139 855

Skulder i balansräkningen

Övriga långfristiga skulder	-	31 752	31 752
Skulder till kreditinstitut	-	151 926	151 926
Leverantörsskulder	-	9 196	9 196
Skulder till koncernföretag	-	83 896	83 896
Övriga skulder	-	10 271	10 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	12 308	12 308
Totalt	-	299 349	299 349

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)

Moderbolaget

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2022	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 500	-	2 500
Andra långfristiga fordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	6 200	6 200
Pågående arbete för annans räkning	-	904	904
Kundfordringar	-	2	2
Fordringar hos koncernföretag	-	71 377	71 377
Övriga fordringar	-	10 193	10 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	934	934
Likvida medel	-	16 863	16 863
Totalt	2 500	106 473	108 973
Skulder i balansräkningen			
Skulder till koncernföretag	-	9 950	9 950
Övriga långfristiga skulder	-	900	900
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Leverantörsskulder	-	186	186
Skulder till koncernföretag	-	84 011	84 011
Övriga skulder	-	3 266	3 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	1 444	1 444
Totalt	-	299 349	299 349

Finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2021	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	5 000	5 000
Fordringar hos koncernföretag	-	6 200	6 200
Andra långfristiga fordringar	-	-	-
Pågående arbete för annans räkning	-	573	573
Kundfordringar	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	134 710	134 710
Övriga fordringar	-	6 350	6 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	12 993	12 993
Likvida medel	-	1 235	1 235
Totalt	-	167 061	167 061
Skulder i balansräkningen			
Skulder till koncernföretag	-	68 073	68 0373
Övriga långfristiga skulder	-	-	3 400
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Leverantörsskulder	-	8 476	8 476
Skulder till koncernföretag	-	63 267	63 267
Övriga skulder	-	3 400	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2 386	2 386
Totalt	-	145 601	145 601

Not 21. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald hyra	-	155
Förutbetalda försäkringskostnader	85	65
Förskott till leverantörer	-	102
Upplupen intäkt mäklararvode	-	2 614
Upplupna ränteintäkter	705	1 702
Upplupna intäkter avyttrade fastigheter	-	8 000
Övrigt	1 043	2 120
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 833	14 759

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	36	12
Förskott till leverantörer	-	102
Upplupen intäkt mäklararvode	-	2 614
Upplupna ränteintäkter	705	2 379
Upplupna intäkter avyttrade fastigheter	-	8 000
Övrigt	193	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	934	13 107

Not 22. Likvida medel

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkningen		
Kassa och bank	29 475	8 936
Summa likvida medel i balansräkningen	29 475	8 936

Kassaflödesanalysen		
Kassa och bank	29 475	8 936
Spärrade medel	-	-
Kortfristiga bankplaceringar	-	-
Summa likvida medel i kassaflödesanalysen	29 475	8 936

Moderbolag	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkningen		
Kassa och bank	16 863	1 235
Summa likvida medel i balansräkningen	16 863	1 235

Kassaflödesanalysen		
Kassa och bank	16 863	1 235
Spärrade medel	-	-
Kortfristiga bankplaceringar	-	-
Summa likvida medel i kassaflödesanalysen	16 863	1 235

Not 23. Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

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

Koncern

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
Ingående balans per 1 januari 2021	100	100	-	100
Kvittningsemission	1	1	67 499	67 499
Utgående balans per 31 december 2021	101	101	67 499	67 599
Minskning av aktiekapital	-	-	-	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	-
Kvittningsemission	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2022	101	101	67 499	67 599

Det finns 100 675 aktier, 100 000 stamaktier och 675 preferensaktier. Stam- och preferensaktierna har ett kvotvärde på 1 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst och varje preferensaktie motsvaras av 1/10 röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda. Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital.

Not 24. Upplåning och skulder till koncernföretag

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig		
Banklån	0	131 486
Skulder till koncernföretag	9 950	-
Övriga långfristiga skulder	25 908	31 752
Summa	35 858	163 238
Kortfristig		
Banklån	28 950	20 440
Skulder till koncernföretag	32 312	59 964
Övriga kortfristiga skulder	6 023	3 400
Upplupna räntekostnader	4 715	6 125
Summa	72 000	88 929
Summa upplåning	107 858	253 167

För upplysningar om ställda säkerheter och se not 27 Ställda säkerheter.

För upplysningar om eventalförpliktelser se not 28 Eventalförpliktelser.

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

Koncernen har ca 29 mkr i upplåning från seniorbanker till rörlig ränta. Övrig upplåning utgörs i allt väsentligt av lån från koncernföretag där räntan, 2,5–5 % är fast.

Övriga långfristiga skulder om ca 26 mkr avser lån från externa parter.

Not 25. Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	3 045	1 680
Personalrelaterade skulder	1 406	2 948
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	3 859
Övrigt	1 572	1 784
Summa övriga kortfristiga skulder	6 023	10 271

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	3 266	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	3 400
Summa övriga kortfristiga skulder	3 266	3 400

Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	4 715	6 125
Förutbetalda hyresintäkter	2 582	3 998
Övrigt upplupna kostnader	3 213	6 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 510	16 306

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	-	12
Övrigt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 444	2 374
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 444	2 386

Not 27. Ställda säkerheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar:		
Pantsatta dotterbolagsaktier	26 566	7 175
		169
Fastighetsinteckningar	46 710	380
Summa	73 276	176 555

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Lån till dotterföretag	-	-
Aktier	-	-
Summa	-	-

Not 28. Eventualförpliktelser

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Borgen	28 950	137 602
Summa	28 950	137 602

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Borgen	28 950	137 602
Summa	28 950	137 602

Not 29. Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83 503	84 517
Investering	1 750	8 383
Kapitaltillskott	13 473	1 391
Avyttring	-271	-4 127
Nedskrivning	-31 024	-6 661
Utgående redovisat värde	67 431	83 503

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations- nummer	Säte	Kapital- andel	Antal andelar	Redovisat värde	
					2022-12-31	2021-12-31
Järlasjöbrinken i Nacka AB	556959-8757	Stockholm	100%	50 000	39	53
Orangeriet i Älta Holding AB	559130-8035	Stockholm	100%	4 000	50 086	50 293
Hantverkshuset i Södertälje AB	556819-0614	Stockholm	0%	-	-	56
Kvarnvägen i Nacka AB	556986-3144	Stockholm	100%	50 000	50	75
Serafim Intressenter AB	556961-1055	Stockholm	100%	50 000	50	2 417
Västra Häggvik Holding AB	559155-0552	Stockholm	100%	1 000	234	-
SF Projektbolag 2 AB	559139-5479	Stockholm	0%	-	-	215
SF Struktur 4 AB	559242-4559	Stockholm	62%	6 646	4 408	12 750
Serafim Bostad AB	559242-4724	Stockholm	100%	500	781	334
Serafim Förvaltning AB	559242-4765	Stockholm	100%	500	50	50
SF Struktur 3 AB	559206-6467	Stockholm	100%	1 110	530	2 877
SF Struktur 5 AB	559246-3409	Stockholm	58%	4 596	2 820	6 000
SF Struktur 1 AB	559155-0560	Stockholm	52%	520	8 383	8 383
Summa					67 431	83 503

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 innefattar 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.

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

SF Struktur 1 AB, SF Struktur 4 AB samt SF Struktur 5 AB har såväl stam- som preferensaktier. Fördelningen av andelen av det egna kapitalet mellan Serafim och innehav utan bestämmande inflytande baserar sig ej på kapitalandelen i dessa företag. Fördelningen baserar sig på bolagsordningarnas utformning avseende utdelning och skifteslikvid vid en likvidation.

	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 4 AB	SF Struktur 5 AB	SF Struktur 3 (minoriteten utköpt under 2022)
2022-01-01 - 2022-12-31				
Nettoomsättning	549	1 675	1 988	0
Årets resultat	-444	1 002	571	-518
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-355	955	767	828
2022-12-31				
Omsättningstillgångar	311	2 004	1 275	-
Anläggningstillgångar	70 716	33 935	38 407	-
Kortfristiga skulder	-9 701	-15 359	-17 215	-
Långfristiga skulder	-31 000	-	-	-
Nettotillgångar	30 326	20 580	22 467	
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	24 782	13 879	15 462	

	SF Struktur 1 AB	SF Struktur 3 AB	SF Struktur 4 AB	SF Struktur 5 AB
2021-01-01 - 2021-12-31				
Nettoomsättning	564	2 803	4 699	4 217
Årets resultat	-1 105	4 725	1 505	6 620
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	4 239	3 906	2 208
2021-12-31				
Omsättningstillgångar	557	20 267	37 261	24 569
Anläggningstillgångar	68 684	-	31 286	38 000
Kortfristiga skulder	-4 916	-2 873	-2 433	-7 035
Långfristiga skulder	-31 013	-	-13 650	-14 300
Nettotillgångar	30 817	20 442	52 464	33 151
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	25 153	14 520	39 257	33 151

Not 30. Förslag till resultatdisposition, Moderbolaget (tkr)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	67 499
Balanserat resultat	24 626
Årets resultat	- 6 487
Fria vinstmedel	85 739

Disponeras så att	
Till aktieägarna av preferensaktier utdelas	3 375
Till aktieägarna av stamaktier utdelas	25 000
i ny räkning överförs	57 364
Totalt	85 739

Not 31. Transaktioner med närstående

Koncernens ägarförhållanden är; Serafim Property Group AB med 95 000 stamaktier, RJA Fastighetsinvest AB med 5 000 stamaktier, Serafimgruppen AB med 600 st. preferensaktier, Fasthem Stockholm AB med 40 st. preferensaktier samt Erik Karlander Invest AB med 35 st. preferensaktier

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 koncernbolag	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning av varor/tjänster	0	0
Inköp av varor/tjänster	-515	-801
Fordran på balansdagen	17	0
Skuld på balansdagen	-42 262	-84 975

Transaktioner med intressebolag	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning av varor/tjänster	754	1 210
Inköp av varor/tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	5 734	5 734
Skuld på balansdagen	-34	-11

Transaktioner med ägare/delägare	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning av varor/tjänster	0	0
Inköp av varor/tjänster	-5 409	-3 762
Fordran på balansdagen	0	0
Skuld på balansdagen	-911	-4 342

Moderbolag

Transaktioner med koncernbolag	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning av varor/tjänster	7 670	2 470
Inköp av varor/tjänster	-3 722	-14 220
Fordran på balansdagen	80 866	134 710
Skuld på balansdagen	-90 764	-131 340

Transaktioner med intressebolag	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning av varor/tjänster	65	1
Inköp av varor/tjänster	0	0
Fordran på balansdagen	100	0
Skuld på balansdagen	0	-11

Not 32. Förklaring till kassaflöde

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern

2022	2022-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2022-12-31
Långfristiga låneskulder	163 238	0	- 3 443	-123 937	0	35 858
Kortfristiga låneskulder	83 804	16 000	-60 525	21 983	0	61 262
Totala skulder från finansieringsverksamheten.	247 042	16 000	-63 968	-101 954	0	97 120

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2021	2021-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2021-12-31
Långfristiga låneskulder	174 135	132 935	-95 773	-48 059	-	163 238
Kortfristiga låneskulder	88 000	44 000	-10 311	-37 885	-	83 804
Totala skulder från finansieringsverksamheten.	262 135	176 935	-106 084	-85 944	-	247 042

Moderbolaget

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2022	2022-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2022-12-31
Låneskulder	71 473	16 000	-45 299	0	0	42 174
Totala skulder från finansieringsverksamheten.	71 473	16 000	-45 299	0	0	42 174

Förändring av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter

2021	2021-01-01	Upptagna lån	Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	2021-12-31
Låneskulder	94 973	44 000	-	-67 500	-	71 473
Totala skulder från finansieringsverksamheten.	94 973	44 000	-	-67 500	-	71 473

Likvideffekt förvärv resp. avyttring av dotterföretag vilka samtliga redovisats som tillgångsförvärv 2022:

Förvärv 2022		Avyttringar 2022	
Pris	67 7792	Pris	284 172
Skuld till säljare	0	Fordran på köpare (not 19)	0
Likvida medel i förvärvade bolag	- 1 926	Likvida medel i avgående bolag	-7 885
Effekt i kassaflödet	65 853	Effekt i kassaflödet	276 287

Not 33. Händelser efter balansdagen

Under inledningen av 2023 har fastigheten Måbäret 6 i Sundbyberg förvärvats. Fastigheten är inom segmentet lager- och kontorsbyggnad och har en uthyrbar area om 840 kvm.

Serafim Fastigheter har även förvärvat ytterligare andelar i Struktur 2 AB från Heart of Gold Investment AB vilket innebär att Serafim blir majoritetsägare i Struktur 2 AB och två fastigheter, Mopsen 1 och Arbetsledaren 1, kommer att tillkomma i koncernen under 2023.

Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rickard Jacobsson
VD, Styrelseordförande

Johan Tilander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492839046

Dokument

Serafim Fastigheter AB Årsredovisning 2022-12-31_final
version
Huvuddokument
63 sidor
Startades 2023-05-16 11:18:44 CEST (+0200) av Rickard
Jacobsson (RJ)
Färdigställt 2023-05-24 15:25:38 CEST (+0200)

Signerande parter

Rickard Jacobsson (RJ)
Identifierad med svenskt BankID som "RICKARD JOHAN
OSCAR JACOBSSON"
Serafim Fastigheter
Personnummer 19790425-0193
Org. nr 556791-0921
rickard.jacobsson@serafim.se
+46769460672



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD JOHAN OSCAR JACOBSSON"
Signerade 2023-05-16 13:41:39 CEST (+0200)

Johan Tilander (JT)
Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN POSKA
TILANDER"
Serafim Fastigheter
Personnummer 196502011296
johan.tilander@serafim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN POSKA TILANDER"
Signerade 2023-05-16 18:16:50 CEST (+0200)

Helena Ehrenborg (HE)
Identifierad med svenskt BankID som "Helena Sigrid
Elisabet Ehrenborg"
PwC
Personnummer 6512101061
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"



Verifikat

Transaktion 09222115557492839046

Signerade 2023-05-24 15:25:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

