

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

Aarhus Residentials Denmark AB

559242-9251

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Aarhus Residentials Denmark AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aarhus Residentials Denmark AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Information om verksamheten

Aarhus Residentials Denmark AB bildades under 2020 och äger och förvaltar, indirekt via dotterbolag, sedan 15 mars 2021 två fastigheter i Tilst, ca 7 km från Aarhus i Danmark. Fastigheterna inrymmer bostäder och har en total uthyrningsbar area om ca 10 950 m² fördelat på 110 lägenheter på 63 m² till 131 m² och inkluderar även parkeringar. Fastigheterna färdigställdes i augusti 2020 och har sedan start haft fluktuerande vakanser.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Pareto Business Management A/S. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 uppgår till -22 077 (11 848) tkr. Moderbolagets resultat uppgår till 841 (10 205) tkr.

Moderbolaget

Moderbolaget äger, efter fusionen (se "Väsentliga händelser under räkenskapsåret"), 100 % av aktierna i GASA E&F Midco ApS, som i sin tur äger 100 % i det fastighetsägande dotterbolaget GASA E&F ApS. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheterna upptog koncernen 193 190 tkr (DKK) i extern finansiering från Realkredit Danmark A/S fördelat på två trancher om 154 552 tkr DKK och 38 638 tkr DKK med en årlig total amortering om 0,70 % samt en fast ränta på 0,80 %. Räntekostnader uppgår till 3 457 (1 090) tkr för

perioden. Skillnaden mellan perioderna är dels hänförlig till att jämförelseperioden endast avsåg 6 månader, dels valutakurseffekten vid omräkning från DKK till SEK. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Aarhus Residentials Denmark AB är ett noterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2022 uppgår till 650 000 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från västvärlden, vilket har lett till en skenande inflation främst hänförlig till ökade energipriser med höjda räntor som följd. Detta har skapat en instabilitet på världens finansmarknader. På fastighetsmarknaden märks det främst av vad gäller värdeförändringar och finansieringsmöjligheter.

Den 22 juli 2022 upplöstes dotterbolaget Aarhus Residentials Denmark Midco 1 AB genom fusion.

Aarhus Residentials Denmark AB ("Bolaget") ingick den 22 december aktieöverlåtelseavtal om försäljning av fastighetsportföljen via samtliga aktier i dotterbolaget GASA E&F Midco ApS ("Dotterbolaget"). Dotterbolaget äger i sin tur andelar i GASA E&F ApS som äger fastigheterna Pollenvænget 70-106 och Honningvænget 91-127 som omfattas av försäljningen. Köpare var Roundhill Capital via det helägda dotterbolaget ERIF II DK PropCo ApS ("Köparen").

Förväntad framtida utveckling

I och med Försäljningen kommer Bolagets verksamhet att upphöra och avsikten bli att skifta ut försäljningslikviden till aktieägarna allt eftersom detta är möjligt.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)¹

	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-07-01-- 2021-12-31	2021-01-01-- 2021-06-30
Hysesintäkter	12 608	7 876	4 144
Driftnetto	8 951	6 971	4 062
Förvaltningsresultat	14 748 ²	4 152	2 103
Årets resultat	-22 077	11 848	30 532
Resultat per aktie, kr	neg.	18,23	46,97
Marknadsvärde fastigheterna	388 621	398 964	385 464
Antal utestående aktier, st	650 000	650 000	650 000
Avkastning på eget kapital, %	neg.	21,22	95,57
Överskottsgrad, %	68,14	88,51	98,02
Belåningsgrad, %	73,49	65,95	67,94
Räntetäckningsgrad, ggr	1,34	4,48	3,69
Soliditet, %	22,71	28,19	27,64
Fastigheternas direktavkastning, %	2,21	3,49	2,11
NRV per aktie, kr	167,56	208,36	196,88
Utdelning, kr/aktie	-	13,06	12,94

¹ Samtliga nyckeltal är baserade på koncernens siffror inklusive tillgångar som innehas för försäljning, för bättre jämförbarhet mellan åren.

² I förvaltningsresultatet 2022 ingår en finansiell intäkt av engångskaraktär som avser lånekompensation från köparna av fastigheterna då de övertar bolagets externa finansiering i samband med försäljningen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna består av hyresrätter. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheterna till följd av hyresgästernas uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade taxebundna kostnader till följd av väderlek.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, baserat på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för

värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Valutarisk

Aarhus Residentials Denmark AB är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i danska kronor. Bolagets rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter som är i danska kronor är omräknade till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	61 692 418
Årets resultat	840 753
Inlösenförfarande ¹	-60 755 500
	<hr/>
	1 777 671

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	1 777 671
	<hr/>
	1 777 671

¹ På extra bolagsstämma den 13 mars 2023 beslutades det att bolaget ska genomföra ett automatiskt inlösenförfarande, innebärande att 60 775 500kr av bolagets fria egna kapital utskiftats till aktieägarna den 13 april 2023.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2022	2021 ¹
Hysesintäkter		-	-
Drift- och underhållskostnader		-	-
Fastighetsskatt		-	-
Driftnetto		-	-
Administrationskostnader	5, 6	-542	-669
Finansiella intäkter	7	756	10
Finansiella kostnader	8	-3	-72
Förvaltningsresultat		211	-731
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	-	-
Resultat före skatt		211	-731
Aktuell skatt	9	-	-
Uppskjuten skatt	9	-	-
Årets resultat från kvarvarande verksamhet		211	-731
Årets resultat från tillgångar som innehas för försäljning	23	-22 288	12 580
Årets resultat		-22 077	11 848
Resultat per aktie före och efter utspädning, kvarvarande verksamhet, kr	14	0,32	neg.
Resultat per aktie före och efter utspädning, tillgångar som innehas för försäljning, kr	14	neg.	19,21

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2022	2021 ¹
Årets resultat	-22 077	11 848
Omräkningsdifferens	8 611	665
Summa totalresultat²	-13 466	12 513

¹Gäller för perioden 2021-07-01—2021-12-31

²Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare³

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	-	398 964
Summa anläggningstillgångar		-	398 964
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	4	-	542
Övriga kortfristiga fordringar	11	51	437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57	744
Likvida medel	13	1 117	3 096
Summa omsättningstillgångar		1 225	4 819
Tillgångar som ingår i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	23	402 821	-
SUMMA TILLGÅNGAR		404 046	403 783
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	14	650	650
Övrigt tillskjutet kapital		78 546	78 546
Andra reserver		8 765	665
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 901	33 956
Summa eget kapital		91 862	113 817
Långfristiga skulder			
Upplåning	15	-	261 356
Uppskjuten skatteskuld	16	-	21 615
Summa långfristiga skulder		-	282 971
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	1	789
Kortfristig del av långfristiga skulder	15	-	1 768
Övriga kortfristiga skulder	17	4 245	3 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	296	515
Summa kortfristiga skulder		4 542	6 995
Summa skulder		4 542	289 966
Skulder som ingår i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	23	307 642	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		404 046	403 783

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-07-01	650	78 546	-178	30 519	109 537
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	11 848	11 848
Omräkningsdifferens	-	-	332	511	843
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	332	12 359	12 691
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-8 411	-8 411
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-8 411	-8 411
Utgående eget kapital 2021-12-31¹	650	78 546	154	34 467	113 817
Ingående eget kapital 2022-01-01	650	78 546	154	34 467	113 817
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-22 077	-22 077
Omräkningsdifferens	-	-	8 611	-	8 611
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	8 611	-22 077	-13 466
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-8 489	-8 489
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-8 489	-8 489
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	650	78 546	8 765	3 901	91 862

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31 ¹
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat från kvarvarande verksamhet	22	211	4 152
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		-	20
Betald skatt			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		211	4 172
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	-544
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		39	88
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1	315
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-171	-2 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten för kvarvarande verksamhet		80	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten för tillgångar som innehas för försäljning		4 707	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 786	-2 002
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag ²		-10	1 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten för kvarvarande verksamhet		-10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten för tillgångar som innehas för försäljning		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10	1 020
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	4	-4 245	-8 411
Kassaflöde från finansieringsverksamheten för kvarvarande verksamhet		-4 245	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten för tillgångar som innehas för försäljning		-1 614	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 859	-9 815
Årets kassaflöde		-1 082	-6 793
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
		3 096	9 844
Kursdifferens i likvida medel			
		143	45
Likvida medel relaterade till tillgångar som innehas för försäljning	23	-1 040	-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	13	1 117	3 096

¹ Gäller för perioden 2021-07-01—2021-12-31

² Hänförligt till slutlikvidavräkning från transaktionen vid förvärvet.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021 ¹
Nettoomsättning		0	438
Administrationskostnader	5, 6	-542	-639
Rörelseresultat		-542	-201
Finansiella intäkter	7	1 386	10 045
Finansiella kostnader	8	-3	-
Resultat efter finansiella poster		841	9 844
Erhållna koncernbidrag		-	361
Resultat före skatt		841	10 205
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat		841	10 205

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2022	2021 ¹
Årets resultat	841	10 205
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	841	10 205

¹ Gäller för perioden 2021-07-01 – 2021-12-31

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	64 093	79 284
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 093	79 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	21	8 257	1 385
Övriga kortfristiga fordringar	11	51	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57	114
Summa kortfristiga fordringar		8 365	1 533
Kassa och bank	13	1 117	524
Summa omsättningstillgångar		9 482	2 057
SUMMA TILLGÅNGAR		73 575	81 341
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		650	650
Uppskrivningsfond		5 850	-
Summa bundet eget kapital		6 500	650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		61 692	70 018
Årets resultat		841	10 205
Summa fritt eget kapital		62 533	80 223
Summa eget kapital		69 033	80 873
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	1	-
Övriga kortfristiga skulder	17	4 245	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	296	468
Summa kortfristiga skulder		4 542	468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 575	81 341

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-07-01	650	-	78 547	-118	79 079
Årets resultat ¹				10 205	10 205
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-8 411	-8 411
Eget kapital 2021-12-31	650	-	78 547	1 676	80 873
Ingående balans 2022-01-01	650	-	78 547	1 676	80 873
Fusionsresultat	-	-	-	-10 041	-10 041
Uppskrivning av andelar i dotterbolag	-	5 850	-	-	5 850
Årets resultat ¹	-	-	-	841	841
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-8 490	-8 490
Eget kapital 2022-12-31	650	5 850	78 547	-16 014	69 033

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31 ¹
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		841	9 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		841	9 844
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		39	-1 347
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1	-70
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-171	-490
Kassaflöde från den löpande verksamheten		710	7 938
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-10	-
Övertagande av dotterbolagets kassa och bank ²		820	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		810	-
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	4	-4 245	-8 411
Erhållen amortering på koncerninterna lån		3 318	-
Erhållna koncernbidrag		-	361
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-927	8 050
Årets kassaflöde		593	-113
Kassa och bank vid räkenskapsårets början			
		524	637
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång			
	13	1 117	524

¹ Gäller för perioden 2021-07-01 – 2021-12-31

² 2022 upplöstes Aarhus Residentials Denmark Midco 1 AB genom fusion

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Aarhus Residentials Denmark AB med organisationsnummer 559242-9251 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta två fastigheter i Aarhus kommun i Danmark.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 29 maj 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 27 juni 2023.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Aarhus Residentials Denmark AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2022 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Aarhus Residentials Denmark AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Koncernen har valt att tillämpa dessa ändringar redan för räkenskapsår 2022. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Aarhus Residentials Denmark AB och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett

dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv som inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten, varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor. Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året. Balansposter i annan valuta räknas om till balansdagkurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Aarhus Residentials Denmark AB agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid

skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När det fastighetsägande bolaget inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data. Verkligt värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsboks slut.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Aarhus Residentials Denmark AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Aarhus Residentials Denmark AB redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Bolagets kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 10.

Värdering eventualtillgång

Eventualtillgångar är till sin natur svåra att värdera då de ofta genom oplanerade händelser ger upphov till möjligheten av ett inflöde av resurser till företaget. Eventualtillgångar redovisas inte som tillgångar i finansiella rapporter, eftersom det kan medföra redovisning av ett resultat som kanske aldrig förverkligas. När ett inflöde blir så gott som säkert är det dock inte längre fråga om en eventualtillgång, utan kommer då istället redovisas i rapporten över finansiell ställning.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och

avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd.

Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2022-12-31 två externa lån om totalt 285 617 tkr. Lånen löper till 2050-03-20 med en fast ränta fram till 2026-03-20 på 0,80 % och en amortering på 0,70 % per år under lånets löptid. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sin utestående skuld. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat varpå styrelsen löpande diskuterar behov av framtida finansiering.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen har bunden ränta under de närmsta åren är räntexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % före 2026-03-20 skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att belåningsgraden inte får överskrida 75 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2022-12-31. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2023-12-31. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns efter refinansiering och vid årsredovisningens påskrivande.

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	-	-
Räntor	-	-	-	-
Lev skulder	1	-	-	-
Övr. kortf. Skulder	4 245	-	-	-
Summa	4 246	-	-	-

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	442	1 326	7 210	254 145
Räntor	534	2 136	6 134	20 750
Lev skulder	789	-	-	-
Övr. kortf. skulder	3 923	-	-	-
Summa	5 688	3 462	13 344	274 895

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Övriga kortfristiga skulder	4 245	-	-	-
Lev skulder	1	-	-	-
Summa	4 246	-	-	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2022-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2022-12-31
Upplåning	263 124	-1 614	-261 510	-
Summa	263 124	-1 614	-261 510	-

Balanspost	IB 2021-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2021-12-31
Upplåning	261 870	-1 397	2 651	263 124
Summa	261 870	-1 397	2 651	263 124

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är till största del uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan

riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar och arbetar proaktivt med hyresuppsägningar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Hyresfordringar	-	-
Övriga fordringar	51	51
Likvida medel	1 117	1 117
Maximal exponering för kreditrisk	1 168	1 168

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Hyresfordringar	542	-
Övriga fordringar	437	34
Likvida medel	3 096	524
Maximal exponering för kreditrisk	4 075	558

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Valutarisk

Aarhus Residentials Denmark AB är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i danska kronor. Bolagets rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla poster som är i danska kronor är omräknade till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen på nästa sida.

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	51	51
Likvida medel	1 117	1 117
Summa	1 168	1 168

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	542	542
Övriga fordringar	437	437
Likvida medel	3 096	3 096
Summa	4 075	4 075

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	-	-
Leverantörsskulder	1	1
Övriga kortfr. skulder	4 245	4 245
Summa	4 246	4 246

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	261 356	261 356
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 768	1 768
Leverantörsskulder	789	789
Övriga kortfr. skulder	3 923	3 923
Summa	267 835	267 835

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 10. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av rätetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 25.

Rätetäckningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	5 546	5 335
Fin. kostnader	2 352	1 192
Rätetäckningsgrad, ggr	2,36	4,48

Belåningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	285 617	263 124
Fastigheternas marknadsvärde	388 621	398 964
Belåningsgrad, %	73,49	65,95

Soliditet	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	91 862	113 817
Balansomslutning	404 484	403 783
Soliditet, %	22,71	28,19

Not 5 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021 ¹	2022	2021 ¹
Förvaltningsarvode	104	232	104	232
Annonsering	29	213	29	213
Övrig administration	409	224	409	194
Summa	542	669	542	639

¹Gäller för perioden 2021-07-01—2021-12-31

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021 ¹	2022	2021 ¹
BDO i Mälardalen AB				
Revisionsuppdrag	122	140	122	140
Rådgivning	31	-	31	-
Summa	153	140	153	140

¹Gäller för perioden 2021-07-01—2021-12-31

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021 ¹	2022	2021 ¹
Stefan De Geer	40	40	40	40
Ulf J Johansson	60	60	60	60
Peter Wendorff	40	40	40	40
Olsen				
Summa	140	140	140	140

¹Gäller för perioden 2021-07-01—2021-12-31

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021 ¹	2022 ²	2021 ¹
Låne-kompensation	-	-	-	-
Valutakurs-differenser	756	-	756	-
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	629	-
Utdelning från andelar i koncernföretag	-	-	-	10 045
Summa	756	-	1 386	10 045

¹Gäller för perioden 2021-07-01—2021-12-31

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021 ¹	2022 ²	2021 ¹
Räntekostnader	-	-	-	-
Valutakurs-differenser	1	-	1	-
Övriga finansiella kostnader	2	72	2	-
Summa	3	72	3	-

¹Gäller för perioden 2021-07-01—2021-12-31

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 9 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021 ¹	2022	2021 ¹
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	-	-	-	-
Skatt på utnyttjat underskott	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
Total redovisad skattekostnad	-	-	-	-

¹ Gäller för perioden 2021-07-01—2021-12-31

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat för det svenska moderbolaget och 22% för de danska dotterbolagen. Uppskjuten skatt beräknas med skattesats i Danmark, 22 %.

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten i Sverige för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. I Danmark infaller ränteavdragsbegränsningar om bolagets externa skuld överstiger 10 000 tdkk eller om det egna kapitalet utgör mindre än 20 % av balansomslutningen. I tillägg infaller ränteavdragsbegränsningar i Danmark om bolagets räntekostnader överstiger 21 300 tdkk och är mer än 2,9 % av bolagets skattepliktiga tillgångar och/eller räntekostnaden uppgår till mer än 80 % av bolagets skattepliktiga resultat före ränta. Per 2022-12-31 innefattas bolaget inte av några räntebegränsningar i Danmark.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För moderbolaget görs bedömningen att underskottet inte kommer att kunna nyttjas de närmsta åren varför ingen skatteeffekt är uppbokad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 16.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021 ¹	2022	2021 ¹
Resultat före skatt	211	-731	841	10 205
Årets skattekostnad	-	-	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-43	151	-173	-2 102
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	2 069
Skatteeffekt ej aktiverat underskott	-	-151	-	-
Skatteeffekt av utnyttjat underskott	43	-	173	33
Skatteeffekt av skillnad i skattesats	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

¹Gäller för perioden 2021-07-01—2021-12-31

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter i Danmark, vilka innehas med äganderätt och per 2022-12-31 innehas för försäljning.

Fastighet	Kommun
Pollenvænget 70-106, Tilst By	Aarhus
Honningvænget 91-127, Tilst By	Aarhus

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värdet per 2022-12-31 är dock baserat på överenskommet fastighetsvärde vid försäljningen, omräknat till balansdagens kurs.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	398 964	385 464	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-	9 627	-	-
Valutakursförändring	-	3 873	-	-
Innehas för försäljning	-398 964	-	-	-
Utgående verkligt värde	-	398 964	-	-

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	14	8	14	8
Övrigt	36	429	36	25
Summa	51	437	51	33

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	57	744	57	114
Summa	57	744	57	114

Not 13 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa, bank	1 117	3 096	1 117	524
Summa	1 117	3 096	1 117	524

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 14 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 650 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 15 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	-	262 522	-	-
Kortfristig del av upplåning	-	1 768	-	-
Uppläggningsavgift	-	-1 166	-	-
Summa	-	263 124	-	-

Not 16 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
Underskottsavdrag	-	3 019	-	-
Summa	-	3 019	-	-

Uppskjuten skatteskuld

Temporär skillnad hänförligt till fastigheterna	-	24 634	-	-
---	---	--------	---	---

Summa - 24 634 - -

Uppskjuten skatteskuld/fordran, netto

- 21 615

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Deposition hyresgäster	-	3 229	-	-
Avräkning investerare	4 245	-	4 245	-
Övrigt	-	694	-	-
Summa	4 245	3 922	4 245	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbet. hyresintäkter	-	47	-	-
Övrigt	296	468	296	468
Summa	296	515	296	468

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	79 284	79 284
Fusion	-21 041	-
Uppskrivning	5 850	-
Utgående anskaffningsvärde	64 093	79 284

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträttsandel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Gasa E&F Midco ApS	100	100	64 093	90 060
Summa	100	100	64 093	90 060

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Gasa E&F Midco ApS	40181725	Köpenhamn

Not 20 Ställda säkerheter samt eventalförpliktelser och -tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-	-	-
Fastighetsinteckningar	285 617	265 687	-	-
Summa	285 617	265 687	-	-
Eventualförpliktelser	-	-	-	-

Samtliga ställda säkerheter är hänförliga till tillgångar som ingår i avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende debitering av business management fee om - tkr (438). Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 8 257 tkr (1 386) tkr. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 6

Not 22 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	-	1 090	-	-
Summa	-	1 090	-	-

Not 23 Tillgångar som innehas för försäljning

Bolaget ingick den 22 december aktieöverlåtelseavtal om försäljning av fastighetsportföljen via samtliga aktier i dotterbolaget GASA E&F Midco ApS, varpå andelarna klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning. Nedan följer dotterbolagens resultaträkning och tillgångar respektive skulder.

	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten	12 608	7 876
Nettoomsättning	-	-
Drift- och underhållskostnader	-2 979	-587
Fastighetsskatt	-670	-318
Driftnetto	8 960	6 972
Administrationskostnader	-3 267	-968
Finansiella intäkter	11 198	-
Finansiella kostnader	-2 352	-1 120
Förvaltningsresultat	14 539	4 884
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-44 909	10 701
Resultat före skatt	-30 371	15 585
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	8 084	-3 005
Årets resultat	22 288	12 580

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	388 621	398 964
Övriga kortfristiga fordringar	13 160	946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	630
Likvida medel	1 040	1 752
Totala tillgångar	402 821	402 292
Räntebärande skulder	285 617	263 124
Uppskjuten skatteskuld	17 054	21 615
Leverantörsskulder	1 126	789
Övriga kortfristiga skulder	3 638	3 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207	48
Totala skulder	307 642	289 498

Not 24 Rapport över kassaflöde för tillgångar som innehas för försäljning

	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	13 908	3 988
Ej kassaflödespåverkande poster	-	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 908	4 009
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kundfordringar	582	-544
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-10 169	-270
Ökning/minskning av leverantörsskulder	226	1 232
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-470	-1 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 077	3 192

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
---	---	---

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-690	-
Amortering av lån från moderbolaget	-4 242	-5 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 932	-5 088

Årets kassaflöde	-856	1 897
Likvida medel vid räkenskapsårets början	1 752	3 604
Kursdifferens i likvida medel	143	45
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	1 040	1 752

Not 25 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 26 Händelser efter balansdagen

Den 16 januari 2023 genomfördes försäljningen och dotterbolagens nya ägare, Roundhill capital, tillträdde fastigheterna. I samband med tillträdet erhöll bolaget den preliminära köpeskillingen. Slutlig likvidavräkning är planerad till Q3 2024 när de sista garantierna förfaller.

I och med Försäljningen kommer Bolagets verksamhet att upphöra och avsikten blir att skifta ut försäljningslikviden till aktieägarna allt eftersom detta är möjligt.

Den 19 april 2023 tillträdde rollen som verkställande direktör av Nina Larsson på Pareto Business Management AB, då Niklas Kejliskov avgick i samband avslutad anställning på Pareto Business Management A/S.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	61 692 418
Årets resultat	840 753
Inlösenförfarande ¹	-60 755 500
	1 777 671

¹ På extra bolagsstämma den 13 mars 2023 beslutades det att bolaget ska genomföra ett inlösenförfarande, innebärande att 60 775 500kr av bolagets fria egna kapital utskiftas till aktieägarna.

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	1 777 671
	1 777 671

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 29 maj 2023.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ulf J Johansson
Styrelseordförande

Stefan De Geer
Styrelseledamot

Peter Wendorff Olsen
Styrelseledamot

Nina Larsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Aarhus Residentials Denmark AB
Org.nr. 559242-9251

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aarhus Residentials Denmark AB för år 2022.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aarhus Residentials Denmark AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt

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

Stockholm den 2 juni 2023

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor