

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-06-30

**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 2021-01-01--2021-06-30.

### 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 m<sup>2</sup> fördelat på 110 lägenheter på 63 m<sup>2</sup> till 131 m<sup>2</sup>. Fastigheterna färdigställdes i augusti 2020 och inkluderar även parkeringar.

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

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-06-30 uppgår till 30 445 tkr. Moderbolagets resultat uppgår till -105 (-13) tkr.

### Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Aarhus Residential Midco 1 AB som i sin tur äger 100 % av i det fastighetsägande dotterbolaget GASA E&F ApS. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheterna upptog koncernen 263 898 tkr i extern finansiering från Realkredit Danmark A/S fördelat på två trancher om 211 118 tkr och 52 780 tkr med en årlig total amortering om

0,70 % samt en fast ränta på 0,80 %. Räntekostnader uppgår till 713 tkr för perioden. För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

Aarhus Residentials Denmark AB är ett noterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 30 juni 2021 uppgår till 650 000 stycken.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aarhus Residentials Denmark AB förvärvade via sitt dotterbolag, genom ett sk tillgångsförvärv, bolaget GASA E&F ApS den 15 mars 2021, ägare till två bostadsfastigheter i Aarhus Danmark till ett överenskommet fastighetsvärde om 351 865 tkr. För att finansiera förvärvet genomfördes en nyemission om 88 502 tkr och en lånefinansiering om 263 898 tkr upptogs.

Bolaget förvärvade även ett svenskt dotterbolag, Aarhus Residential Denmark Midco 1 AB den 8 mars 2021.

Den 16 juni 2021 beslutade årsstämman att välja Ulf J Johansson, Peter Wendorff och Stefan de Geer till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Ulf J Johansson valdes vid ett konstituerande styrelsemöte till styrelsens ordförande. Vid samma stämma beslutades det om att lägga om bolagets räkenskapsår till att innefatta perioden 1 juli till 30 juni.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

|                                    | 2021-01-01--<br>2021-06-30 |
|------------------------------------|----------------------------|
| Hysesintäkter                      | 4 144                      |
| Driftnetto                         | 4 062                      |
| Förvaltningsresultat               | 2 103                      |
| Årets resultat                     | 30 532                     |
| Resultat per aktie, kr             | 46,97                      |
| Marknadsvärde fastigheterna        | 385 464                    |
| Antal utestående aktier, st        | 650 000                    |
| Avkastning på eget kapital, %      | 95,57                      |
| Överskottsgrad, %                  | 98,02                      |
| Belåningsgrad, %                   | 67,94                      |
| Räntetäckningsgrad, ggr            | 3,69                       |
| Soliditet, %                       | 27,64                      |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 2,11                       |
| NRV per aktie, kr                  | 196,88                     |
| Utdelning, kr/aktie                | 12,94                      |

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

Fastigheterna består av hyresrätter. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheterna till följd av hyresgästens 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, vilket baseras 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 | 78 533 640        |
| Årets resultat             | -104 831          |
|                            | <hr/>             |
|                            | <b>78 428 809</b> |

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| till aktieägarna utdelas | 8 411 000         |
| i ny räkning balanseras  | 70 017 809        |
|                          | <hr/>             |
|                          | <b>78 428 809</b> |

Utbetalning av utdelningen ska ske vid ett tillfälle före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 26.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncern

| Belopp i tkr  | Not  | 2021 <sup>1</sup> |
|---|------|-------------------|
| Hysesintäkter   | 5    | 4 144             |
| Drift- och underhållskostnader                          | 6    | 101               |
| Fastighetsskatt   |      | -183              |
| <b>Driftnetto</b>                                       |      | <b>4 062</b>      |
| Administrationskostnader                                | 7, 8 | -1 455            |
| Finansiella intäkter                                    |      | 278               |
| Finansiella kostnader                                   |      | -782              |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                             |      | <b>2 103</b>      |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade   | 11   | 36 549            |
| <b>Resultat före skatt</b>                              |      | <b>38 652</b>     |
| Aktuell skatt   | 10   | -                 |
| Uppskjuten skatt  | 10   | -8 120            |
| <b>Årets resultat<sup>2</sup></b>                       |      | <b>30 532</b>     |
| <b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b> | 15   | <b>46,97</b>      |

## Rapport över totalresultat, koncernen

| Belopp i tkr                           | 2021 <sup>1</sup> |
|--|-------------------|
| Årets resultat                         | 30 532            |
| Övrigt totalresultat                   | -                 |
| <b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b> | <b>30 532</b>     |

<sup>1</sup>Gäller för perioden 2021-01-01—2021-06-30

<sup>2</sup>Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i tkr   | Not    | 2021-06-30     |
|--|--------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |        |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                 |        |                |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 11     | 385 464        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |        | <b>385 464</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                 |        |                |
| Övriga kortfristiga fordringar                               | 12     | 445            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 13     | 499            |
| Likvida medel  | 14     | 9 844          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |        | <b>10 788</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                      |        | <b>396 252</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |        |                |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |        |                |
| Aktiekapital   | 15     | 650            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |        | 78 546         |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |        | 30 341         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |        | <b>109 537</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |        |                |
| Upplåning  | 16     | 259 065        |
| Uppskjuten skatteskuld                                       | 10, 17 | 18 438         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |        | <b>277 503</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |        |                |
| Leverantörsskulder   |        | 478            |
| Kortfristig del av långfristiga skulder                      | 16     | 2 805          |
| Övriga kortfristiga skulder                                  | 18     | 4 144          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 19     | 1 785          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |        | <b>9 212</b>   |
| <b>Summa skulder</b>   |        | <b>286 715</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |        | <b>396 252</b> |

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

| Belopp i tkr  | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Reserver    | Balanserade<br>vinstmedel<br>ink. årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|---|--------------|----------------------------------|-------------|---|------------------------|
| <b>Totalresultat</b>                                |              |                                  |             |   |                        |
| Årets resultat                                      | -            | -                                | -           | -13   | -13                    |
| <b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>               | <b>-</b>     | <b>-</b>                         | <b>-</b>    | <b>-13</b>  | <b>-13</b>             |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                 |              |                                  |             |   |                        |
| Bolagsbildning                                      | 500          | -                                | -           | -   | 500                    |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>           | <b>500</b>   | <b>-</b>                         | <b>-</b>    | <b>-</b>  | <b>500</b>             |
| <b>Ingående eget kapital 2021-01-01<sup>1</sup></b> | <b>500</b>   | <b>-</b>                         | <b>-</b>    | <b>-13</b>  | <b>487</b>             |
| <b>Totalresultat</b>                                |              |                                  |             |   |                        |
| Årets resultat                                      | -            | -                                | -           | 30 532  | 30 532                 |
| Omräkningsdifferens                                 | -            | -                                | -178        | -   | -178                   |
| <b>Summa totalresultat 2021-06-30</b>               | <b>-</b>     | <b>-</b>                         | <b>-178</b> | <b>30 532</b>                                       | <b>30 354</b>          |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                 |              |                                  |             |   |                        |
| Nedsättning aktiekapital                            | -500         | -                                | -           | -   | -500                   |
| Nyemission  | 650          | 87 852                           | -           | -   | 88 502                 |
| Kostnad emission                                    | -            | -9 306                           | -           | -   | -9 306                 |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>           | <b>650</b>   | <b>78 546</b>                    | <b>-</b>    | <b>-</b>  | <b>78 696</b>          |
| <b>Utgående eget kapital 2021-06-30<sup>2</sup></b> | <b>650</b>   | <b>78 546</b>                    | <b>-178</b> | <b>30 519</b>                                       | <b>109 537</b>         |

<sup>1</sup>Gäller för perioden 2021-01-01—2021-06-30

<sup>2</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över kassaflöden, koncernen

| Belopp i tkr  | Not | 2021-06-30 <sup>1</sup> |
|---|-----|-------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                         |
| Förvaltningsresultat  | 23  | 2 103                   |
| Ej kassaflödespåverkande poster   |     |                         |
| <i>Finansiella poster</i>   | 4   | 12                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> |     | <b>2 115</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>                              |     |                         |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar                                  |     | 676                     |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder  |     | 479                     |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder                                     |     | -7 366                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-4 096</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                         |
| Förvärv av förvaltningsfastighet  |     |                         |
| Förvärv av dotterbolag  |     | -24 909                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-24 909</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                         |
|   | 4   |                         |
| Bildande av bolag   |     |                         |
| Nedsättning aktiekapital  |     |                         |
| Nyemission  |     | 88 002                  |
| Emissionskostnader  |     | -9 306                  |
| Upptagande av lån   |     | 261 020                 |
| Amortering av lån   |     | -301 405                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>38 311</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>9 306</b>            |
| <b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>                                     |     | <b>538</b>              |
| <b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>                                     | 14  | <b>9 844</b>            |

<sup>1</sup>Gäller för perioden 2021-01-01—2021-06-30



## Resultaträkning, moderbolaget

| Belopp i tkr                             | Not  | 2021 <sup>1</sup> | 2020       |
|--|------|-------------------|------------|
| Nettoomsättning                          |      | -                 | -          |
| Administrationskostnader                 | 7, 8 | -614              | -13        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>-614</b>       | <b>-13</b> |
| Finansiella intäkter                     |      | 278               | -          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>-336</b>       | <b>-13</b> |
| Erhållna koncernbidrag                   |      | 231               | -          |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>-105</b>       | <b>-</b>   |
| Skatt på årets resultat                  | 10   | -                 | -          |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-105</b>       | <b>-13</b> |

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

| Belopp i tkr               | 2021 <sup>1</sup> | 2020       |
|----------------------------|-------------------|------------|
| Årets resultat             | -105              | -13        |
| Övrigt totalresultat       | -                 | -          |
| <b>Summa totalresultat</b> | <b>-105</b>       | <b>-13</b> |

<sup>1</sup>Gäller för perioden 2021-01-01—2021-06-30

Balansräkning, moderbolaget

| Belopp i tkr                                   | Not | 2021-06-30    | 2020-12-31 |
|--|-----|---------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |               |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |               |            |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |            |
| Andelar i dotterbolag                          | 20  | 79 284        | -          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>79 284</b> | <b>-</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |               |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |               |            |
| Övriga kortfristiga fordringar                 |     | 49            | -          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12  | 137           | -          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>186</b>    | <b>-</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 14  | <b>637</b>    | <b>487</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>823</b>    | <b>487</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>80 107</b> | <b>487</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |     |               |            |
| <b>Eget kapital</b>                            |     |               |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                     |     |               |            |
| Aktiekapital                                   |     | 650           | 500        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |     | <b>650</b>    | <b>500</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                      |     |               |            |
| Balanserade vinstmedel                         |     | 78 534        | -          |
| Årets resultat                                 |     | -105          | -13        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |     | <b>78 429</b> | <b>13</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |     | <b>79 079</b> | <b>487</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |     |               |            |
| Leverantörsskulder                             |     | 70            | -          |
| Övriga kortfristiga skulder, koncernföretag    | 22  | 319           | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 19  | 639           | -          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |     | <b>1 028</b>  | <b>-</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |     | <b>80 107</b> | <b>487</b> |

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

| Belopp i tkr                        | Aktiekapital | Överkursfond  | Balanserade<br>vinstmedel ink.<br>årets resultat | Totalt eget<br>kapital |
|-------------------------------------|--------------|---------------|--|------------------------|
| <b>Årets resultat</b>               |              | -             | <b>-13</b>                                       | <b>-13</b>             |
| Bildande av bolag                   | 500          | -             | -  | <b>500</b>             |
| <b>Ingående balans 2021-01-01</b>   | <b>500</b>   | -             | <b>-13</b>                                       | <b>487</b>             |
| Årets resultat <sup>1</sup>         |              |               | -105   | <b>-105</b>            |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b> |              |               |  |                        |
| Nedsättning aktiekapital            | -500         | -             | -  | <b>-500</b>            |
| Nyemission                          | 650          | 87 852        | -  | <b>88 502</b>          |
| Kostnad emission                    | -            | -9 305        | -  | <b>-9 305</b>          |
| <b>Eget kapital 2021-06-30</b>      | <b>650</b>   | <b>78 547</b> | <b>-118</b>                                      | <b>79 079</b>          |

<sup>1</sup>Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i tkr  | Not | 2021-06-30 <sup>1</sup> | 2020-12-31 |
|---|-----|-------------------------|------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                         |            |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -336                    | -13        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> |     | <b>-336</b>             | <b>-13</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                              |     |                         |            |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar                                  |     | -186                    | -          |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder  |     | 70                      | -          |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder                                     |     | 958                     | -          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>506</b>              | <b>-13</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                         |            |
| Förvärv av dotterbolag  |     | -79 284                 | -          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-79 284</b>          | <b>-</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  | 4   |                         |            |
| Bildande av bolag   |     | -                       | 500        |
| Nedsättning aktiekapital  |     |                         |            |
| Nyemission  |     | 88 002                  | -          |
| Emissionskostnader  |     | -9 305                  | -          |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 231                     | -          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>78 928</b>           | <b>-</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>150</b>              | <b>487</b> |
| <b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>                                    |     | <b>487</b>              | <b>-</b>   |
| <b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>                                    | 14  | <b>637</b>              | <b>487</b> |

<sup>1</sup>Gäller för perioden 2021-01-01—2021-06-30

## 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 22 september 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 22 oktober 2021.

### 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 2021 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 2021

Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära 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. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

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.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### 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 och 5.

### Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs.

### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget och dotterbolagen som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

### 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/balansräkning. 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, hänförlig 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 hänförbara 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. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtats i samband med förvärvet.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt 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. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga 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 övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *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.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **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.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som sätts av utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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 framtida 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 11.

#### 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 avtalstider. 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 2021-06-30 två externa lån om totalt 263 044 tkr, en tranche på 210 435 tkr och en på 52 609 tkr. Lånen löper till

2050-03-20 med en fast ränta de första fem åren på 0,80 % och en amortering på 0,70 % per år under lånets löptid. På förfallodagen, 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 lånets löptid är ränteeponeringen 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 2021-06-30. 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 2021-12-31. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

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

| Koncernen<br>2021-06-30 | Inom<br>3 mån | Inom<br>3–12 mån | Inom<br>1–5 år | Över<br>5 år   |
|-------------------------|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Upplåning               | 1 503         | 1 302            | 6 151          | 253 498        |
| Räntor                  | 519           | 1 879            | 7 548          | 29 445         |
| Lev skulder             | 479           | -                | -              | -              |
| Övr. kortf. skulder     | 4 144         | -                | -              | -              |
| <b>Summa</b>            | <b>6 645</b>  | <b>3 180</b>     | <b>13 699</b>  | <b>282 953</b> |

| Moderbolaget<br>2021-06-30 | Inom<br>3 mån | Inom<br>3–12 mån | Inom<br>1–5 år | Över<br>5 år |
|----------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|
| Lev skulder                | 70            | -                | -              | -            |
| <b>Summa</b>               | <b>70</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>     |

| Moderbolaget<br>2020-12-31 | Inom<br>3 mån | Inom<br>3–12 mån | Inom<br>1–5 år | Över<br>5 år |
|----------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|
| Lev skulder                | -             | -                | -              | -            |
| <b>Summa</b>               | <b>-</b>      | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>     |

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<br>2020-01-01 | Kassaflöde<br>från<br>finansierings-<br>verksamheten | Ej<br>kassaflödes-<br>påverkande<br>poster | UB<br>2021-06-30 |
|-------------------------|------------------|--|--|------------------|
| Upplåning               | -                | 259 077  | -12  | 259 065          |
| Kortfr del<br>upplåning | -                | 2 805  | -  | 2 805            |
| <b>Summa</b>            | <b>-</b>         | <b>261 882</b>                                       | <b>-12</b>                                 | <b>261 870</b>   |

#### 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 för närvarande nästintill fullt uttyrd 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 avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

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

|  | Koncernen<br>2021-06-30 | Moderbolaget<br>2021-06-30 |
|--|-------------------------|----------------------------|
| Övriga fordringar                            | 445                     | 49                         |
| Likvida medel                                | 9 844                   | 637                        |
| <b>Maximal exponering för<br/>kreditrisk</b> | <b>10 289</b>           | <b>686</b>                 |

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<br>2021-06-30 | Värdering till upplupet<br>anskaffningsvärde<br>(Hold to collect) | Redovisat värde |
|--------------------------------------|---|-----------------|
| Övriga fordringar                    | 445   | 445             |
| Likvida medel                        | 9 844   | 9 844           |
| <b>Summa</b>                         | <b>10 289</b>   | <b>10 289</b>   |

| Finansiella skulder<br>2021-06-30        | Värdering till upplupet<br>anskaffningsvärde | Redovisat värde |
|--|--|-----------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 259 065                                      | 259 065         |
| Kortfristig skuld till kreditinstitut    | 2 805  | 2 805           |
| Leverantörsskulder                       | 479  | 479             |
| Övriga kortfr. skulder                   | 4 144  | 4 144           |
| <b>Summa</b>                             | <b>266 493</b>                               | <b>266 493</b>  |

### 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 11. 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 räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

| Räntetäckningsgrad                            | Koncernen<br>2021-06-30 |
|---|-------------------------|
| Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter | 2 885                   |
| Fin. kostnader                                | 782                     |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                | <b>3,69</b>             |
| Belåningsgrad                                 | Koncernen<br>2021-06-30 |
| Skulder till kreditinstitut                   | 261 870                 |
| Fastigheternas marknadsvärde                  | 385 464                 |
| <b>Belåningsgrad, %</b>                       | <b>67,94</b>            |
| Soliditet                                     | Koncernen<br>2021-06-30 |
| Eget kapital                                  | 109 537                 |
| Balansomslutning                              | 396 252                 |
| <b>Soliditet, %</b>                           | <b>27,64</b>            |

### Not 5 Hyresintäkter

|                             | Koncernen<br>2021 |
|-----------------------------|-------------------|
| <b>Hyresintäkter</b>        |                   |
| Hyresintäkter exkl. tillägg | 4 144             |
| <b>Summa hyresintäkter</b>  | <b>4 144</b>      |

### Förfallostruktur, hyresvärde

|              | Koncernen<br>2021 |
|--------------|-------------------|
| Bostäder     | 3 718             |
| <b>Summa</b> | <b>3 718</b>      |

Beloppet i tabellen ovan avser 3 månaders avtalad hyra då kontrakt avseende bostäder normalt har 3 månaders uppsägningstid. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

### Not 6 Driftkostnader

|                    | Koncernen<br>2021 |
|--------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel  | 70                |
| Löpande underhåll  | 58                |
| Media              | -271              |
| Försäkringspremier | 42                |
| <b>Summa</b>       | <b>-101</b>       |

Driftkostnaderna är positivt påverkade av en engångseffekt till följd av en återföring av en för stor reservering gjord 2020.

### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

|                       | Koncernen<br>2021 | Moderbolaget<br>2021 | 2020      |
|-----------------------|-------------------|----------------------|-----------|
| Ekonomisk förvaltning | 483               | 347                  | -         |
| Konsultkostnader      | 610               | 60                   | -         |
| Övrig administration  | 362               | 206                  | 13        |
| <b>Summa</b>          | <b>1 455</b>      | <b>613</b>           | <b>13</b> |

### Upplysning om revisorns arvode

|                        | Koncernen<br>2021 | Moderbolaget<br>2021 | 2020 |
|------------------------|-------------------|----------------------|------|
| BDO i Mälardalen AB    |                   |                      |      |
| Revisionsuppdrag       | 135               | 135                  |      |
| Rådgivning             | 10                | 10                   | -    |
| Grant Thornton Denmark | 65                | 10                   | -    |
| <b>Summa</b>           | <b>210</b>        | <b>145</b>           |      |

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 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelse-  
ledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

|                 | Koncernen |          | Moderbolaget |          |
|-----------------|-----------|----------|--------------|----------|
|                 | 2021      | 2021     | 2021         | 2020     |
| Stefan De Geer  | -         | -        | -            | -        |
| Ulf J Johansson | -         | -        | -            | -        |
| Peter Wendorff  | -         | -        | -            | -        |
| Olsen           | -         | -        | -            | -        |
| Oskar Wigsén    | -         | -        | -            | -        |
| Sara Williamson | -         | -        | -            | -        |
| Johan Åskogh    | -         | -        | -            | -        |
| <b>Summa</b>    | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

#### Not 9 Finansiella kostnader

|                                    | Koncernen  |          | Moderbolaget |          |
|------------------------------------|------------|----------|--------------|----------|
|                                    | 2021       | 2021     | 2021         | 2020     |
| Räntekostnader                     | 713        | -        | -            | -        |
| Övriga<br>finansiella<br>kostnader | 69         | -        | -            | -        |
| <b>Summa</b>                       | <b>782</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder  
värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella  
kostnader avser 12 tkr periodiserade uppläggningskostnader  
hänförliga till banklånet.

#### Not 10 Inkomstskatt

|   | Koncernen     |          | Moderbolaget |          |
|---|---------------|----------|--------------|----------|
|   | 2021          | 2021     | 2021         | 2020     |
| <b>Aktuell skatt</b>                                    |               |          |              |          |
| Aktuell skatt på<br>årets resultat                      | -             | -        | -            | -        |
| <b>Summa</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |
| <b>Uppskjuten<br/>skatt</b>                             |               |          |              |          |
| Temporär<br>skillnad<br>hänförlig till<br>fastigheterna | -7 646        | -        | -            | -        |
| Skatt på<br>utnyttjat<br>underskott                     | -474          | -        | -            | -        |
| <b>Summa</b>  | <b>-8 120</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |
| <b>Total redovisad<br/>skattekostnad</b>                | <b>-8 120</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

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  
2021-06-30 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 17.

#### Avstämning årets skattekostnad

|  | Koncernen     |          | Moderbolaget |      |
|--|---------------|----------|--------------|------|
|  | 2021          | 2021     | 2021         | 2020 |
| Resultat före skatt  | 38 652        | -105     | -13          |      |
| <b>Årets skattekostnad</b>                                     | <b>-8 120</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     |      |
| Skatt enligt svensk<br>skattesats                              | -7 962        | 22       | 3            |      |
| Skatteeffekt av ej<br>bokförda avdragsgilla<br>kostnader       | 1 917         | 1 917    | -            |      |
| Skatteeffekt av<br>koncernjustering av<br>temporära skillnader | 381           | -        | -            |      |
| Skatteeffekt ej<br>aktiverat underskott                        | -1 939        | -1 939   | -3           |      |
| Skatteeffekt av<br>skillnad i skattesats                       | -517          | -        | -            |      |
| <b>Summa</b>   | <b>-8 120</b> | <b>-</b> | <b>-</b>     |      |

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter i Danmark, vilka innehas med  
äganderätt.

| 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. Värderingen vid  
boks slutsdatum 30 juni 2021 är en extern marknadsvärdering  
utförd av oberoende värderingsinstitut, CBRE.

|  | Koncernen      |            | Moderbolaget |  |
|--|----------------|------------|--------------|--|
|  | 2021-06-30     | 2021-06-30 | 2020-12-31   |  |
| Ingående<br>verkligt värde             | -              | -          | -            |  |
| Fastighets-<br>förvärv                 | 348 915        | -          | -            |  |
| Orealiserade<br>värde-<br>förändringar | 36 549         | -          | -            |  |
| <b>Utgående<br/>verkligt värde</b>     | <b>385 464</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>     |  |
| <b>Värderingsantaganden</b>            |                |            |              |  |

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Årlig inflation, %                 | 2,00% |
| Genomsnittlig kalkylränta, %       | 6,10% |
| Direktavkastningskrav, %           | 4,10% |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 1,50% |

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

| Värderingsparametrar  | Antagande  |  | Snitt (tkr)    |
|-----------------------|------------|--|----------------|
|                       |            |  |                |
| Hysesintäkter         | +/- 5,00 % |  | 21 604/-21 604 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,10 % |  | -9 262/9 726   |
| Långsiktig vakansgrad | +/- 0,50 % |  | -660/661       |

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

|              | Koncernen  |            | Moderbolaget |  |
|--------------|------------|------------|--------------|--|
|              | 2021-06-30 | 2021-06-30 | 2020-12-31   |  |
| Momsfordran  | 24         |            | 24           |  |
| Övrigt       | 421        |            | 25           |  |
| <b>Summa</b> | <b>445</b> |            | <b>49</b>    |  |

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | Koncernen  |            | Moderbolaget |   |
|------------------------|------------|------------|--------------|---|
|                        | 2021-06-30 | 2021-06-30 | 2020-12-31   |   |
| Fastighets-skatt       | 314        |            |              |   |
| Förutbetalda kostnader | 185        |            | 137          |   |
| <b>Summa</b>           | <b>499</b> |            | <b>137</b>   | - |

#### Not 14 Likvida medel

|              | Koncernen    |            | Moderbolaget |   |
|--------------|--------------|------------|--------------|---|
|              | 2021-06-30   | 2021-06-30 | 2020-12-31   |   |
| Kassa, bank  | 9 844        |            | 637          | - |
| <b>Summa</b> | <b>9 844</b> |            | <b>637</b>   | - |

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

#### Not 15 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 fastigheternas.

#### Not 16 Upplåning

|                                       | Koncernen      |            | Moderbolaget |            |
|---------------------------------------|----------------|------------|--------------|------------|
|                                       | 2021-06-30     | 2021-06-30 | 2021-06-30   | 2021-06-30 |
| Långfristig skuld till kreditinstitut | 259 077        |            | -            | -          |
| Kortfristig del av upplåning          | 2 805          |            | -            | -          |
| Uppläggningsavgift                    | -12            |            | -            | -          |
| <b>Summa</b>                          | <b>261 870</b> |            | -            | -          |

#### Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

|  | Koncernen      |            | Moderbolaget |   |
|--|----------------|------------|--------------|---|
|  | 2021-06-30     | 2021-06-30 | 2020-12-31   |   |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>                |                |            |              |   |
| Underskottsavdrag                              | 3 497          |            | -            | - |
| <b>Summa</b>                                   | <b>3 497</b>   |            | -            | - |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                  |                |            |              |   |
| Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna | 21 935         |            | -            | - |
| <b>Summa</b>                                   | <b>21 935</b>  |            | -            | - |
| <b>Uppskjuten skatteskuld/fordran, netto</b>   |                |            |              |   |
|  | <b>-18 438</b> |            | -            | - |

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 25 304 tkr. Moderbolagets underskott uppgår till 9 410 tkr. Uppskjuten skattefordran är inte uppbokad då bedömningen är att det underskottet inte kommer att kunna nyttjas de närmsta åren.

Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

|                        | Koncernen    | Moderbolaget |            |
|------------------------|--------------|--------------|------------|
|                        | 2021-06-30   | 2021-06-30   | 2020-12-31 |
| Deposition hyresgäster | 2 763        | -            | -          |
| Övrigt                 | 1 381        | -            | -          |
| <b>Summa</b>           | <b>4 144</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                         | Koncernen    | Moderbolaget |            |
|-------------------------|--------------|--------------|------------|
|                         | 2021-06-30   | 2021-06-30   | 2020-12-31 |
| Förutbet. hyresintäkter | 424          | -            | -          |
| Upplupen ränta          | 581          | -            | -          |
| Övrigt                  | 780          | 639          | -          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 785</b> | <b>639</b>   | <b>-</b>   |

#### Not 20 Andelar i dotterbolag

|                                   | Moderbolag    |            |
|-----------------------------------|---------------|------------|
|                                   | 2021-06-30    | 2020-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde        | -             | -          |
| Förvärv av dotterbolag            | 50            | -          |
| Aktieägartillskott                | 79 234        | -          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>79 284</b> | <b>-</b>   |

| Dotterbolag                   | Kapital andel,% | Rösträttsandel,% | Bokfört värde | Eget kapital  |
|-------------------------------|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| Aarhus Residential Midco 1 AB | 100             | 100              | 79 284        | 79 284        |
| <b>Summa</b>                  | <b>100</b>      | <b>100</b>       | <b>79 284</b> | <b>79 284</b> |

| Dotterbolag                           | Org.nr.     | Säte      |
|---------------------------------------|-------------|-----------|
| Aarhus Residential Denmark Midco 1 AB | 559189-0677 | Stockholm |

#### Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|   | Koncernen      | Moderbolaget |            |
|---|----------------|--------------|------------|
|   | 2021-06-30     | 2021-06-30   | 2020-12-31 |
| Aktier i dotterbolag Fastighetsinteckningar | 385 469        | -            | -          |
| <b>Summa</b>                                | <b>385 469</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |
| <b>Eventualförpliktelser</b>                | <b>-</b>       | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

#### Not 22 Transaktioner med närstående

Per 2021-06-30 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 319 tkr. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen som blev genomförd per 18 mars 2021. Pareto Securities AS ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AS tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 9 206 tkr och Pareto Business Management AB tjänster som uppgick till 347 tkr.

|                               | Koncernen    | Moderbolaget |          |
|-------------------------------|--------------|--------------|----------|
|                               | 2021         | 2021         | 2020     |
| Pareto Securities AS          | 9 206        | -            | -        |
| Pareto Business Management AB | 347          | -            | -        |
| <b>Summa</b>                  | <b>9 553</b> | <b>-</b>     | <b>-</b> |

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

#### Not 23 Kassaflödesanalys

|              | Koncernen  | Moderbolaget |            |
|--------------|------------|--------------|------------|
|              | 2021-06-30 | 2021-06-30   | 2020-12-31 |
| Erlagd ränta | -          | -            | -          |
| <b>Summa</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

#### Not 24 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 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

#### Not 26 Förslag till vinstdisposition

##### Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Övrigt tillskjutet kapital | 78 533 640        |
| Årets resultat             | -104 831          |
|                            | <hr/>             |
|                            | <b>78 428 809</b> |

##### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| till aktieägarna utdelas | 8 411 000         |
| i ny räkning balanseras  | 70 017 809        |
|                          | <hr/>             |
|                          | <b>78 428 809</b> |

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 12,94 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 8 411 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid ett tillfälle före nästa årsstämma.

#### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 22 september 2021.

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 22 september 2021

Ulf J Johansson  
Styrelseordförande

Peter Wendorff Olsen  
Styrelseledamot

Stefan De Geer  
Styrelseledamot

Niklas Winther Kejlskov  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 september 2021

BDO i Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Aarhus Residentials Denmark AB  
Org.nr. 559242-2951

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aarhus Residentials Denmark AB för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 2021 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 30 juni 2021 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-06-30 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, datum enligt digital signering.

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt  
Auktoriserad revisor