

# Årsredovisning 2020

**BUILD  
THE  
FUTURE**

**skandia:  
fastigheter**

# Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Koncernens rapport över totalresultat	10
Koncernens rapport över finansiell ställning	11
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	13
Koncernens rapport över kassaflöden	14
Resultaträkning - moderbolaget	15
Balansräkning - moderbolaget	16
Förändringar i eget kapital - moderbolaget	17
Kassaflödesanalys - moderbolaget	18
Tilläggsupplysningar	20
Underskrifter	35
Revisionsberättelse	36

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandia Fastigheter AB, org.nr. 556467-1641, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen under räkenskapsåret 2020.

## Verksamhet och organisation

Skandia Fastigheter äger och förvaltar Skandiakoncernens fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till regionerna Stockholm / Uppsala, Göteborg och Malmö / Helsingborg och verksamheten bedrivs inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder.

Uppdraget från ägarna är att ge en god riskavvägd avkastning över tid. Målet är att totalavkastningen för Skandia Fastigheter, inklusive utfallet av transaktioner och projekt-klassade fastigheter, varje kalenderår skall överstiga genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index<sup>1</sup> inklusive utfallet av transaktioner och projekt med en procentenhet.

Genom att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader med förväntad framtida tillväxt och genom en väl avvägd fördelning mellan olika fastighetssegment kan värdesvängningar i beståndet reduceras och en stabil och långsiktigt hög totalavkastning över tid uppnås. En aktiv fastighetsförvaltning med fokus på nöjda hyresgäster och ledande produkter och erbjudanden, projektutveckling av det egna fastighetsbeståndet och fastighetstransaktioner förväntas därutöver bidra positivt till totalavkastningen.

Verksamheten bedrivs i huvudsak med egen personal. Cheferna inom fastighetssegmenten har genom delegering ett tydligt affärsansvar och långtgående befogenheter vilket möjliggör att besluten kan fattas nära kunden. Utöver det operativa ansvaret inom fastighetssegmenten finns företagsövergripande funktioner för Affärsutveckling, Ekonomi, Fastighetsutveckling, HR, IT, Juridik, Kommunikation & Marknad samt en Compliancefunktion. Inom Fastighetsutveckling ingår även funktioner för hållbarhet, innovation, inköp samt fastighetsutveckling i tidiga skeden.

## Femårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Direktavkastning	3,2%	3,3%	3,3%	3,5%	3,7%
Värdeförändring	-0,9%	7,4%	5,7%	8,1%	8,3%
Totalavkastning	2,3%	10,9%	9,2%	11,8%	12,4%
Överskottsgrad	66,3%	65,3%	64,7%	65,0%	64,2%
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen	95,0%	97,0%	96,0%	96,0%	96,0%
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	2,0%	2,0%	2,5%	2,8%	3,2%
Avkastning på eget kapital	2,6%	11,9%	11,1%	12,2%	14,2%
Soliditet	63,6%	64,5%	64,1%	62,7%	60,5%
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4
Resultaträkning i sammandrag (mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	2 700	2 840	2 726	2 729	2 676
Driftnetto	1 789	1 854	1 763	1 773	1 718
Avskrivningar	-3	-3	-3	-3	-3

Resultaträkning i sammandrag (mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Centrala administrationskostnader	-65	-68	-70	-71	-67
Värdeförändring	-564	3 881	2 951	3 907	3 774
Finansnetto	-220	-224	-278	-339	-415
Skatt	78	-678	-146	-1 113	-998
<b>Årets resultat</b>	<b>1 015</b>	<b>4 762</b>	<b>4 217</b>	<b>4 154</b>	<b>4 009</b>
Balansräkning i sammandrag (mkr)	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Marknadsvärde fastigheter	55 361	56 349	54 907	53 669	48 967
Övriga tillgångar	5 818	6 350	6 893	4 198	3 191
<b>Summa tillgångar</b>	<b>61 179</b>	<b>62 699</b>	<b>61 800</b>	<b>57 867</b>	<b>52 158</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	32 533	34 890	34 119	30 927	27 107
Kapitalandelslån	6 020	5 214	5 158	5 031	4 136
Innehav utan bestämmande inflytande	329	350	354	327	310
Avsättningar	7 533	7 785	7 301	7 353	6 333
Räntebärande skulder	13 508	12 851	12 851	13 035	13 192
Övriga skulder	1 256	1 609	2 017	1 194	1 080
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>61 179</b>	<b>62 699</b>	<b>61 800</b>	<b>57 867</b>	<b>52 158</b>

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella fastigheter.

Skandia Fastigheters fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 105 (106) fastigheter till ett sammanlagt marknadsvärde om 55 361 (56 349) mkr och en uthyrningsbar area om 1 097 (1 047) tkvm. Marknadsvärdet fördelar sig mellan kontorsfastigheter med 47% (45%), köpcentrum 29% (30%) och bostäder 24% (25%) enligt bolagets organisatoriska segmentsindelning, vilken kan skilja sig något jämfört med indelning enligt MSCI. Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt av oberoende värderingsföretag där samtliga värderare är auktoriserade av Föreningen Samhällsbyggarna. Flera av värderarna är även certifierade enligt den internationella organisationen RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

## Kontraktstruktur

Årshyran i kontraktportföljen uppgick per årsskiftet till 2 840 (2 760) mkr och uthyrningsgraden till 95% (97%). Av total årshyra i kontraktportföljen utgör kommersiella kontrakt 83% (83%) och bostadskontrakt 17% (17%). Återstående genomsnittlig löptid på kommersiella kontrakt är 3,2 (3,3) år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för cirka 22% (19%) av kontrakterad hyra. Ingen av dessa hyresgäster representerar mer än 7,0% (3,2%) av kontrakterade hyror.

## Resultat

Årets totalresultat efter skatt uppgick till 1 015 (4 761) mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -3 (14) mkr. I resultatet ingick värdeförändringar om -564 (3 880) mkr, varav realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -512 (3 393) mkr och realiserad värdeförändring från

<sup>1)</sup> MSCI är en global indexleverantör, se msci.com

avyttring av fastigheter till -52 (487) mkr samt realiserat resultat från övriga materiella anläggningstillgångar om 0 (1) mkr. Årets redovisade skatt uppgick till 78 (-678) mkr. I föregående års skattekostnad ingick omvärdering av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder från 21,4% till den av Riksdagen beslutade framtida inkomstskattesatsen 20,6%. Resultatförändringen före skatt jämfört med föregående år hänförs i huvudsak till negativ värdeutveckling på koncernens fastigheter.

Hyres- och serviceintäkterna uppgick till 2 666 (2 840) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyres- och serviceintäkterna minskat med 45 mkr, dvs -2%.

Under året har Skandia Fastigheter lämnat tillfälliga rabatter med anledning av Coronapandemin om 87 mkr. Därtill har ansökan om statligt stöd administrerats för hyresgästernas räkning inom ramen för det s.k. hyresrabattstödet. Av ansökt stöd om 41 mkr har 34 mkr beviljats. Dessa har inte periodiserats över hyresavtalens löptid utan redovisas i sin helhet som Övriga intäkter i perioden de uppstått. Nettoeffekt kopplat till dessa s.k. Coronarabatter uppgår således till 53 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till 911 (986) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna minskat med 18 mkr, dvs 2%. Kostnader för drift samt reparation och underhåll har minskat.

Driftnettot uppgick till 1 789 (1 854) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 66,3% (65,3%). För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 7 mkr, d v s 0,4%.

De centrala administrationskostnaderna inklusive avskrivningar för koncernen uppgick till 68 (71) mkr, vilket är 3 mkr lägre än föregående år.

Koncernens finansnetto uppgick till -220 (-224) mkr.

I Skandia Fastigheters verksamhet finns ett antal områden som beskattas. Årets skatt uppgick till 78 (-678) mkr, varav aktuell skatt -186 (-205) mkr och uppskjuten skatt 264 (-473) mkr, vilket motsvarar en effektiv skatt om -8,4% (12,5%). Avvikelsen från bolagsskattesatsen 21,4% beror huvudsakligen på skatteeffekt från fastighetsförsäljningar via bolag. Skatt på koncernbidrag om 77 (157) mkr redovisas direkt mot eget kapital. Utöver inkomstskatt på den löpande intjäningen har koncernen under 2020 betalat fastighetsskatt till ett värde av 192 (200) mkr, sociala avgifter och löneskatt om 36 (36) mkr samt energiskatt om 22 (24) mkr. Ingen stämpelskatt har betalats 2020 (52 mkr). Koncernens kostnad för betald men ej avdragsgill mervärdesskatt avseende 2020 uppgår till 129 (175) mkr. Totalt uppgår koncernens under året betalda skatter till 565 (692) mkr.

### Totalavkastning

Årets totalavkastning för totalt bestånd inklusive transaktioner och projekt uppgick till 2,3% (10,9%) beräknat enligt MSCIs metodik. Genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive projekt och transaktioner) blev 5,7% (10,5%). För Skandia Fastigheter uppgick direktavkastningen till 3,2%

(3,3%) och värdeförändringen till -0,9% (7,4%).

Under 2020 har fastighetsbeståndet haft en svagt negativ värdeutveckling. Det är främst Skandia Fastigheters handels- och hotellfastigheter som har påverkats negativt till följd av rådande situation med Coronapandemin. Fastighetsbeståndets kontorsfastigheter har fortsatt haft en positiv värdeutveckling genom framgångsrika uthyrningar och omförhandlingar samt ökade byggrättsvärden. Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna har ett viktat genomsnitt om 4,1% (4,0%). Den långsiktiga vakansgraden i värderingarna har för Skandia Fastigheter som helhet ökat något mellan årsskiptena.

### Projekt

Projektverksamheten har varit fortsatt omfattande och Skandia Fastigheters investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt lokalanpassningar uppgick under året till 882 (1 179) mkr. Av beslutade pågående projekt återstår ca 0,9 mdkr att investera av totalt 4,1 mdkr.

De största investeringarna under året avser pågående ombyggnation av Danderyds Centrum samt nybyggnation av hyresrätter i Uppsala respektive Jakobsberg. I Malmö har nybyggnadsprojekt av bostäder, mobilitetshus och lokaler för forskoleverksamhet inletts under året. De upparbetade investeringarna för dessa fyra projekt uppgår till 56 % av årets totala investeringsvolym.

Utöver detta pågår fastighetsutveckling i tidiga skeden inom samtliga strategiska segment och geografier såsom utveckling av byggrätter för bostäder och kommersiella ändamål vid Backaplan i Göteborg, Ballongberget i Stockholm samt Västra hamnen i Malmö.

### Försäljningar och förvärv

Under året har fyra (fem) fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde av 1 476 (3 650) mkr. I Stockholm avyttrades fastigheten Vägaren 24 innehållande bostäder och kommersiella lokaler för handel och teaterverksamhet. I Göteborg avyttrades bostadsbyggrätter inom kvarteren Heden 22:21-22 och i Malmö byggrätter för studentbostäder inom kvarteret Tåten 1.

En (inga) fastighet har förvärvats under året genom förvärv av kvarteret Hjorten 18 i Stockholm innehållande bostäder och kommersiella lokaler.

Ytterligare avtal om försäljning av två obebyggda fastigheter i Sundbyberg har tecknats under 2020, men med frånträde under Q2 2021.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 920 (1 799) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 1 494 (1 555) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 419 (2 437) mkr. Utöver de ovan redogjorda försäljningarna och förvärven så har investeringar skett i befintliga fastigheter med 882 (1 179) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 383 (-4 181) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till -44 (55) mkr.

## Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 38 882 (40 454) mkr vilket motsvarar en soliditet på 63,6% (64,5%). Innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 329 (350) mkr. Kapitalandelslån uppgick till 6 020 (5 214) mkr. Under året har kapitalandelslån om netto 835 (-217) mkr erhållits, efter att kostnadsuttag om 11 (16) mkr avräknats i enlighet med avtal. Ett nettoinflöde om 220 mkr väntas i slutet av mars 2021. Se vidare beskrivning av kapitalandelslånen i koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 13 508 (12 851) mkr varav 13 508 (12 851) mkr avser koncerninterna reverslån. Koncernen finansieras från moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur finansieras från Skandia. En del av reverslånen har omsatts med nya villkor vid årsskiftet 2020/2021.

## Medarbetare

Verksamheten bedrivs till övervägande del med egen personal men även via entreprenörer för delar av fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen vid årets utgång uppgick till 144 (146) personer och medelantalet anställda under året var 139 (137) personer. Alla medarbetare är anställda i moderbolaget Skandia Fastigheter AB.

Skandia Fastigheters möjligheter till utveckling och framgång på marknaden är starkt beroende av medarbetarnas kompetens och engagemang, därför görs ett flertal satsningar inom kompetensutveckling såväl bolagsövergripande som individuellt för medarbetarna.

Alla medarbetare har årliga medarbetar- och kompetensamtal med sin närmaste chef för att utvärdera arbetssituationen, sätta nya samt följa upp satta mål och aktiviteter för medarbetaren. Mål och aktiviteter följs upp regelbundet under året. Ett årligt lönesamtal sker med utgångspunkt från arbetsuppgifter och måluppfyllelse och syftar till att koppla prestation till belöning.

För att premiера måluppfyllelse har Skandia Fastigheter för 2020 ett resultatdelningssystem. Detta omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören och baseras på ett gemensamt resultatmål för räkenskapsåret. För 2020 motsvarar maximalt utfall 10% av årslönen som erhålls om Skandia Fastigheter når uppsatt mål för totalavkastning. Målet har inte uppnåtts för 2020.

Under året har den årliga medarbetarundersökningen genomförts för tredje året i rad med verktyget Brilliant. Undersökningen genomförs i syfte att kartlägga Skandia Fastigheters avseende ledarskap, medarbetarnas engagemang, teameffektivitet samt organisatorisk och social arbetsmiljö. Resultatet genererar ett arbete med handlingsplaner och aktiviteter där medarbetarna har en aktiv roll för att identifiera och följa upp önskade beteenden. Bolaget fick ett mycket bra resultat och blev för andra året i rad utsett till Årets arbetsgivare i kategorin serviceorganisationer i Brilliant Awards 2021. Bolaget blev även utnämnt till Excellent arbetsgivare 2020 av Nyckeltalsinstitutet.

## Hållbarhet

Skandia Fastigheter arbetar aktivt för att bidra till en hållbar utveckling av sin verksamhet och bransch med utgångspunkt i tre fokusområden i bolagets hållbarhetsramverk: resurseffektivitet, levande stadsmiljöer och hälsa.

Verksamhetens påverkan på klimat, miljö och människors hälsa beror på hur man förvaltar och utvecklar fastigheter och stadsmiljöer. Viktiga delar är effektivt nyttjande av ytor, energianvändning och byggmaterial. Skandia Fastigheter strävar efter att minimera negativ påverkan från den energi och de material som bolaget använder men även att bidra med en positiv påverkan på klimat, miljö och människors hälsa.

## Resurseffektivitet

Skandia Fastigheters verksamhet är i hög grad beroende av energi och material. Därför bedrivs ett aktivt arbete för att minska bolagets utsläpp av växthusgaser och miljömässiga fotavtryck, samt bidra till en hållbar utveckling av branschen. Det görs i samarbeten med bland andra Byggherrarna, Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council (SGBC) och Byggvarubedömningen.

Skandia Fastigheter bedriver ett systematiskt arbete för att minska energianvändningen. Arbetet består i energiuppföljning, energioptimering och framtagande av energiplaner med förbättringsåtgärder.

Den el Skandia Fastigheter köper till sina fastigheter utgörs av lika delar vind och vatten. Bolaget har haft en målsättning om att minst en solcellsanläggning ska installeras inom varje fastighetssegment senast 2020; en målsättning som har uppnåtts. Under 2020 har fyra nya anläggningar installerats och totalt har Skandia Fastigheter 14 solcellsanläggningar, med samtliga tre fastighetssegment representerade. Tre procent av bolagets el består av egenproducerad solenergi.

Verksamhetens utsläpp av växthusgaser beräknas enligt Greenhouse Gas Protocol. En stor del av bolagets utsläpp tillräknas fastigheternas fjärrvärmeanvändning. En ytterligare betydande del av bolagets utsläpp härstammar från de material som används i nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar. Dessa utsläpp står för 58% av bolagets klimatpåverkan. Under året har ett arbete påbörjats med syfte att minska klimatpåverkan från bolagets större fastighetsutvecklingsprojekt. Skandia Fastigheter arbetar för att öka återvinningsgraden, reducera avfallsmängderna och minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i verksamheten till följd av avfallsgenerering.

Genom miljöcertifieringssystem kan Skandia Fastigheter systematisera sitt arbetssätt kring miljöfrågor och hälsa och garantera fastigheternas hållbarhetsprestanda. En majoritet av bolagets bestånd är inventerade enligt SGBCs system Miljöbyggnad och alla ny- och ombyggnader certifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM-SE (BRE Environmental Assessment Method). Vid årsskiftet 2020/2021 var 44% av fastighetsbeståndet certifierat.



### **Levande stadsmiljöer**

Att aktivt utveckla stadsmiljöer är en del i Skandia Fastigheters affär. Det görs såväl löpande genom en engagerad förvaltningsorganisation som i samband med större projekt inom fastighetsutveckling. Att stärka de sociala kvaliteterna och jobba aktivt med utveckling av miljöer i och kring fastigheterna ökar platsens attraktivitet och trygghet vilket leder till bättre mötesplatser för de människor som vistas på platsen.

För att optimera denna process har Skandia Fastigheter under 2020 tagit fram ett platsutvecklingsverktyg som kan användas för att skatta befintligt och potentiellt stadsliv samt identifiera åtgärder och aktiviteter som kan stärka platsen.

Bolaget arbetar även med social hållbarhet nära verksamheten i fler avseenden och ett exempel är Centrumakademien på köpcentrumen Väla och Frölunda Torg, där praktik erbjuds för personer i närområdet som hamnat i utanförskap.

### **Hälsa**

Skandia Fastigheter har länge arbetat med att främja såväl den egna organisationens som hyresgästernas hälsa genom utformning i fastigheter och lokaler, samt genom hälsoinriktade personal- och kundvårdsaktiviteter. Vidare ingår hälsoaspekter när fastigheter miljöcertifieras och i byggnaderna används material som är klassade av Byggsvarubedömningen, som säkerställer att inga miljö- eller hälsofarliga material används. Under 2020 har en hälsocertifiering av Skandia Fastigheters huvudkontor i Stockholm påbörjats. Certifieringen sker enligt WELL Building Standard och projektet syftar även som en utvärdering för ett eventuellt framtida kunderbjudande.

### **Policyer och styrning**

Verksamheten drivs i enlighet med bolagets hållbarhetspolicy (tillgänglig via [www.skandiafastigheter.se](http://www.skandiafastigheter.se)). Bolaget är certifierat enligt miljöledningssystemet ISO 14001. I byggprojekt och på byggnadsnivå är certifieringar ett sätt att systematisera arbetssätt och säkerställa prestanda. Skandia Fastigheter bedriver ingen tillståndsskyldig eller anmälningspliktig verksamhet enligt Miljöbalken.

Skandia Fastigheter har under året antagit en riskpolicy, i vilken hållbarhet är en identifierad risk inom övriga risker. Enligt riskpolicyn ska identifierade risker, möjligheter och relevant hantering presenteras och utgöra beslutsunderlag för styrelsen. De väsentliga risker som identifierats under 2020 är klimatförändringar, klimatpåverkan från energi och klimatpåverkan från material. Genom att agera föredömligt inom dessa områden finns även möjligheter för koncernen att skapa affärsnytta utifrån kundönskemål och motståndskraft inför en eventuell ökad koldioxidbeskattning och reglering för att minska klimatpåverkan.

### **Mål**

Skandia Fastigheter har ett långsiktigt mål att minska den klimatkorrigerade energianvändningen i fastighetsbeståndet med 1,5% årligen fram till 2050. Under 2020 minskade energianvändningen med 5%.

### **Hållbarhetsrapportering**

Skandia Fastigheter rapporterar sitt hållbarhetsarbete i Skandias årsredovisning på sidorna 56-57. Skandias redovisning följer GRI:s standard för hållbarhetsredovisning. Redovisningen för 2020 följer kraven på hållbarhetsrapportering som finns i årsredovisningslagen och i rapportering om mångfaldspolicy, för de delar av Skandia Fastigheters verksamhet där det är relevant. Redovisningen finns att beställa som trycksak och finns även digitalt på [skandia.se](http://skandia.se). För mer information om Skandias hållbarhetsrapportering se hållbarhetsrapporten på sida 85-91 i förvaltningsberättelsen i Skandias årsredovisning.

### **Coronapandemin**

Den extraordinära situation som Sverige och världen befinner sig i med anledning av den pågående Coronapandemin kännetecknar året för Skandia Fastigheter. Myndigheternas rekommendationer till allmänhet, institutioner och företag påverkar i stor utsträckning hur människor reser, handlar och arbetar. Samtidigt är intresset för fastigheter fortsatt starkt hos investerarna, särskilt avseende segment med lägre risk och stabila kassaflöden.

Under våren 2020 presenterade regeringen ett stödpaket till lokalhyresgäster i särskilt utsatta branscher däribland handel, hotell och restaurang. Stödet innebar att staten kompenenserade den hyresvärd som sänkt den fasta hyran för hyresgäster under perioden 1 april till 30 juni med maximalt 50 procent av den nedsatta fasta hyran, dock maximalt 25 procent av den ursprungliga fasta hyran. Det statliga stödet förutsatte därmed att hyresvärden bidrog med minst lika mycket som staten, och därutöver åtog sig det administrativa arbetet.

Skandia Fastigheter har under 2020 lämnat hyresreduktioner med motsvarande 87 mkr inom ramen för det hyresstödpaketet. Beviljat och erhållet statligt stöd för hyresgästernas räkning uppgick per 31 december 2020 till 34 mkr, vilket redovisas som Övriga intäkter. Skandia Fastigheter har därmed beviljat hyresrabatter om netto 53 mkr under året. Hyresrabatterna har redovisats fullt ut under innevarande år och inte periodiserats över hyreskontraktens löptid.

Under försommaren 2020 presenterade regeringen ett nytt stödpaket i form av ett omställningsstöd. Omställningsstödet utformades som ett brett direktstöd som riktade sig till och kunde sökas av alla företag, oavsett branschtillhörighet fr.o.m. 22 juni 2020. Förutsättningen för stödet var att företagen fått kraftigt minskad omsättning till följd av pandemin. Till skillnad från hyresstödet skulle ansökan om omställningsstöd göras av de enskilda företagen.

Skandia Fastigheter har inte utnyttjat några tillfälliga lättnader som införts inom skatteområdet till följd av Coronapandemin som t.ex. sänkta arbetsgivaravgifter och anstånd med inbetalning av skatter och avgifter.

Skandia Fastigheter har genomfört en rad olika åtgärder i och kring fastigheterna för att hantera den rådande situationen. Förutom lämnade hyresrabatter inom ramen för det statliga hyresrabattstödet har Skandia Fastigheter bl.a. erbjudit

individuella överenskommelser med hyresgäster om anstånd med betalning, infört besökssystem som beräknar och kommunicerar antal besökare i realtid samt erbjudit hyresgäster i köpcentrum möjlighet till tillfälligt begränsade öppettider. Samtliga handelsplatser är nu Covid-19-certifierade enligt SAFE. Inom samtliga segment har ökad städning och skyltning införts i syfte att minska trängsel och smittspridning.

### **Moderbolaget**

Moderbolaget tillhandahåller koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 3 506 (6 667) mkr. Resultatet har belastats med kostnader för administration inklusive avskrivningar med -35 (-43) mkr. I koncernen har den del av administrationskostnaderna som direkt kan hänföras till den fastighetsförvaltande verksamheten belastat driftnettot. I resultatet ingår finansnetto med 3 510 (6 671) mkr. Under 2020 har utdelning erhållits med 3 479 mkr (6 650) mkr, varav anteciperad 3 479 (3 968) mkr. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner och uppgår till netto 31 (39) mkr.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 9 375 (8 869) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 95,7% (99,5%).

Moderbolaget har inga räntebärande skulder. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

### **Årsstämma**

Årsstämma ägde rum den 25 mars 2020 på bolagets huvudkontor, Jakobsbergsgatan 22 i Stockholm. På stämman fastställdes resultat- och balansräkning och beslöts att, i enlighet med styrelsens, av revisorn tillstyrkta, förslag, efter tillägg för årets vinst, 6 666 886 486 kronor, disponera de till förfogande stående vinstmedlen för verksamhetsåret 2019 på så sätt att 3 000 000 000 kronor delades ut till aktieägaren och att 4 234 131 372 kronor balanserades i ny räkning samt ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Som ordinarie ledamöter omvaldes Anders Jonsson, John Helgesson, Anders Rynell, Pia Marions, Lars-Göran Orrevall och Annelie Enquist. Styrelsesuppleanter har inte utsetts. Det beslutades även att ett totalt styrelsearvode om 500 000 kronor ska utgå, att fördelas lika mellan de externa ledamöterna John Helgesson och Anders Rynell. Vid det konstituerande styrelsemötet utsågs Anders Jonsson till styrelsens ordförande.

Vid årsstämman valdes KPMG revisionsbyrå till ordinarie revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2021. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig för revisionen.

### **Styrelse och ledning**

Styrelsen har under året haft totalt elva (elva) protokollförda styrelsesammanträden. Bolagets chefsjurist är sekreterare vid

Skandia Fastigheters styrelsemöten. Bolagets revisor deltar vid minst ett styrelsesammanträde varje år.

Större frågor som behandlats av styrelsen under året, utöver fastställande av ekonomiska rapporter och affärsplaner, är beslut om försäljning och köp av fastigheter, om större investeringar i fastigheter samt om övergripande policyer.

Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning för sitt arbete och i en instruktion meddelat föreskrifter för den verkställande direktören samt meddelat rapporteringsföreskrifter för bolaget. Ersättningsfrågor till verkställande direktören hanteras av styrelseordföranden på styrelsens uppdrag. Revisionsutskott eller ersättningskommitté har inte utsetts.

I bolaget finns utöver verkställande direktören sju (sju) ledande befattningshavare vilka tillsammans utgör bolagets ledningsgrupp.

### **Risker och riskhantering**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker; både operativ risk och övriga risker så som strategisk risk, affärsrisk, hållbarhetsrisk, finansiell risk och framväxande risk. För beskrivning av koncernens risker och hanteringen av dessa, se not 3.

### **Händelser efter räkenskapsårets utgång**

En tillfällig pandemilag beslutades av riksdagen i början av januari 2021 och gäller fr.o.m. 10 januari t.o.m. 30 september 2021. Pandemilagen har haft stor inverkan på den dagliga verksamheten i bl.a. köpcentrum med anledning av därvid vidtagna åtgärder för att förhindra trängsel och smittspridning.

Regeringen har föreslagit att det statliga stödet för när vissa lokalhyresgäster får rabatt på hyran återinförs för månaderna januari-mars 2021. Stödet är riktat till företag inom vissa utsatta kundnära branscher som fått ekonomiska svårigheter med anledning av pandemin. Förslaget innebär på samma sätt som hyresstödet som fanns under 2020 att ett stöd kan utgå om lokalhyresvärd sänker den fasta hyran för vissa hyresgäster under perioden 1 januari till 31 mars 2021, vilket innebär att stödet följer det tidigare hyresstödet konstruktion. Förslaget måste först godkännas av EU-kommissionen. Då detaljerna kring stödet ännu inte är kända går det inte att med säkerhet säga i vilka situationer som stöd kan beviljas och därmed inte heller effekterna för Skandia Fastigheter.

Därutöver har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### **Framtida utveckling**

Skandia Fastigheters fastighetsbestånd har en väl avvägd fördelning mellan kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder för att behålla en stabil totalavkastning över tiden. Under 2020 var lönsamheten i fastighetsförvaltningen fortsatt god.

Nya restriktioner och rekommendationer kopplat till Coronapandemin, och förändring i redan befintliga, presenteras löpande av regeringen och Folkhälsomyndigheten. Det går i

dagsläget inte att förutse de långsiktiga effekterna som Coronapandemin kommer ha på Skandia Fastigheters finansiella ställning och resultat. Det kan dock konstateras att koncernen hittills inte drabbats av några väsentliga kortsiktiga konsekvenser. Kontorshyresmarknaden är fortsatt stark. Det är svårt att förutse de långsiktiga effekterna av ökat distansarbete. Internationell statistik visar t.ex. att tjänstemän i Sverige redan i stor utsträckning före pandemin gavs möjlighet till arbete från hemmet. Skandia Fastigheter har en stabil finansiell ställning och en flexibel och engagerad organisation varför koncernen bedöms stå väl rustad inför tiden efter Coronapandemin. Vi tror på det grundläggande behovet av fysiska möten.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	4 234 131 372
Årets resultat	3 506 194 565
<b>Summa kronor</b>	<b>7 740 325 937</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

- till aktieägaren utdelas 79,24 kronor per aktie	4 969 000 000
- i ny räkning överförs	2 771 325 937

<b>Summa kronor</b>	<b>7 740 325 937</b>
---------------------	----------------------

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag från moderbolaget lämnats med 331 (-) mkr och erhållits med 362 (39) mkr till och från bolag inom Skandia Fastigheter Holding AB-koncernen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 91,3% och koncernens soliditet till 60,3% vilket är betryggande med hänsyn tagen till koncernens verksamhet. Styrelsen bedömer att den föreslagna vinstutdelningen inte kommer att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Med beaktande av relationen mellan tillgångar, skulder och eget kapital såväl i bolaget som i koncernen samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser styrelsen således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets och koncernens ekonomiska ställning är vidare att bolagets och koncernens ekonomiska ställning är försvarlig för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Beträffande koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande rapporter över totalresultat och finansiell ställning, rapporter över förändringar i eget kapital, rapporter över kassaflöden och tilläggsupplysningar.

Beträffande moderbolagets resultat och ställning hänvisas till moderbolagets resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och tilläggsupplysningar.





# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Hysesintäkter	6	2 463	2 612
Serviceintäkter	6	203	228
Övriga intäkter	6	34	-
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 700</b>	<b>2 840</b>
Fastighetskostnader	7	-911	-986
<b>Driftnetto</b>		<b>1 789</b>	<b>1 854</b>
Resultat från övriga materiella anläggningstillgångar		-	1
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	10	-564	3 880
Övriga rörelseintäkter		15	-
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 17	-68	-71
Övriga rörelsekostnader		-15	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 157</b>	<b>5 664</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	13	37	37
Finansiella kostnader	14	-257	-261
<b>Finansnetto</b>		<b>-220</b>	<b>-224</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>937</b>	<b>5 440</b>
Skatt	15	78	-678
<b>Årets resultat</b>		<b>1 015</b>	<b>4 762</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat:</i>			
Aktuariella poster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner		-	-1
<b>Summa poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>-1</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 015</b>	<b>4 761</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		1 018	4 747
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	14

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	16	55 361	56 349
Inventarier	17	8	5
		<b>55 369</b>	<b>56 354</b>
Uppskjuten skattefordran	23	102	111
Långfristiga fordringar	19	210	4
		<b>312</b>	<b>115</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 681</b>	<b>56 469</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Färdigställda bostäder		17	-
Kundfordringar	20	34	13
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	21	4 968	5 543
Fordringar hos koncernbolag		-	1
Övriga fordringar	19	257	410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	171	168
Likvida medel		51	95
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 498</b>	<b>6 230</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 179</b>	<b>62 699</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		627	627
Övrigt tillskjutet kapital		4 000	4 000
Balanserat resultat inkl årets totalresultat		27 906	30 263
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>32 533</b>	<b>34 890</b>
Kapitalandelslån		6 020	5 214
Innehav utan bestämmande inflytande		329	350
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 882</b>	<b>40 454</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	7 400	7 674
Övriga avsättningar	24	133	111
Skulder till moderbolag	25	10 987	10 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 520</b>	<b>18 660</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		171	104
Skulder till moderbolag	25	2 521	1 976
Övriga skulder till koncernbolag	26	360	735
Aktuella skatteskulder		123	45
Övriga kortfristiga skulder		62	109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	540	616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 777</b>	<b>3 585</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>22 297</b>	<b>22 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 179</b>	<b>62 699</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Kapital- andels- lån	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Koncernen</b>							
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>627</b>	<b>4 000</b>	<b>29 492</b>	<b>34 119</b>	<b>5 158</b>	<b>354</b>	<b>39 631</b>
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat	-	-	4 748	4 748	-	14	4 762
Övriga totalresultat	-	-	-1	-1	-	-	-1
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 747</b>	<b>4 747</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>4 761</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>							
Utdelning	-	-	-3 000	-3 000	-	-	-3 000
Koncernbidrag	-	-	-735	-735	-	-	-735
Skatteeffekt på koncernbidrag	-	-	157	157	-	-	157
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-18	-18
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	-	-	-	-	-217	-	-217
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-398	-398	398	-	-
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-	-	-125	-	-125
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 976</b>	<b>-3 976</b>	<b>56</b>	<b>-18</b>	<b>-3 938</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>627</b>	<b>4 000</b>	<b>30 263</b>	<b>34 890</b>	<b>5 214</b>	<b>350</b>	<b>40 454</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>							
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>627</b>	<b>4 000</b>	<b>30 263</b>	<b>34 890</b>	<b>5 214</b>	<b>350</b>	<b>40 454</b>
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat	-	-	1 018	1 018	-	-3	1 015
Övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 018</b>	<b>1 018</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>	<b>1 015</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>							
Utdelning	-	-	-3 000	-3 000	-	-	-3 000
Koncernbidrag	-	-	-360	-360	-	-	-360
Skatteeffekt på koncernbidrag	-	-	77	77	-	-	77
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-18	-18
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	-	-	-	-	835	-	835
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-92	-92	92	-	-
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-	-	-121	-	-121
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 375</b>	<b>-3 375</b>	<b>806</b>	<b>-18</b>	<b>-2 587</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>627</b>	<b>4 000</b>	<b>27 906</b>	<b>32 533</b>	<b>6 020</b>	<b>329</b>	<b>38 882</b>

## Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 62 709 163 med kvotvärde 10 kronor.

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser ovillkorat aktieägartillskott.

### Kapitalandelslån

Den 10 april 2015 ingick fem dotterbolag till Skandia Fastigheter AB ett kapitalandelslåneavtal ("Avtalet"), med Thule Fund S.A., SICAV-SIF ("Thule"). Med stöd av Avtalet får Skandia Fastigheterkoncernen vid ett eller flera tillfällen låna upp medel såsom kapitalandelslån från Thule. De emitterade kapitalandelslånen har klassificerats som egetkapitalinstrument då långivarnas avkastning är beroende av fastighetskoncernens resultat. Den 21 april 2015 erhöll koncernen 1 148 mkr från Thule under Avtalet genom emission av kapitalandelslån om sammanlagt 1 148 mkr ("Kapitalandelslånet"). Under 2020 har kapitalandelslån om netto 835 (-217) mkr återbetalts till Thule, efter att kostnadsuttag om 11 (16) mkr avräknats i enlighet med Avtalet.

Koncernens återbetalning av kapitalandelslånet är beroende av Skandia Fastigheterkoncernens avkastning beräknad enligt principerna för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive transaktioner och projekt). Avtalet respektive Kapitalandelslånet löper tills vidare och

kan sägas upp helt eller delvis enligt bestämda tider och händelser på samma sätt som närmare följer av Avtalet.

Kapitalandelslånet är uppdelat i en kapitaliserande lånedel och en distribuerande lånedel, med distribution förbehållet att Thule så påkallar. Vid återbetalning av del av den distribuerande lånedelen har Thule företrädesrätt till koncernens utdelningsbara medel framför koncernens aktieägare, förbehållet att sådant krav på återbetalning täcks av belopp respektive dotterbolag kan förfoga över som utdelningsbara vinstmedel. Utdelningsandelen av avkastningen är den del av totalavkastningen som motsvarar fastighetsportföljens direktavkastning och beräknas enligt principerna för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive transaktioner och projekt). Koncernens eget kapital belastas med avkastning på kapitalandelslånet. Beräknad avkastning för 2020 uppgår till 92 (402) mkr efter avgifter om 45 (123) mkr. Verklig avkastning avseende 2018 understeg bedömd med 4 mkr och har redovisats 2019. Ackumulerad avkastning på lånet uppgår till 1 775 mkr. 121 (125) mkr har under 2020 utbetalats avseende 2019 års avkastning. Av 2020 års avkastning beräknas 146 (121) mkr utbetalas under första kvartalet 2021.

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		937	5 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		588	-3 882
		<b>1 525</b>	<b>1 558</b>
Betald skatt		-31	-3
		<b>1 494</b>	<b>1 555</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		482	574
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-56	-330
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 920</b>	<b>1 799</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-170	-33
Avyttring av förvaltningsfastigheter	16	1 476	3 650
Förvärv av inventarier	17	-7	-3
Avyttring av inventarier	17	2	2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	16	-882	-1 179
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>419</b>	<b>2 437</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	29	657	-
Upptagande/amortering av kapitalandelslån	29	835	-217
Utbetald utdelning		-3 000	-3 000
Utbetald avkastning kapitalandelslån		-121	-125
Utbetald resultatandel till innehav utan bestämmande inflytande		-18	-18
Erhållna koncernbidrag		-	37
Lämnade koncernbidrag		-736	-858
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 383</b>	<b>-4 181</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-44</b>	<b>55</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>95</b>	<b>40</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>51</b>	<b>95</b>

## Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr		2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Betalda räntor</b>			
Erhållen ränta		36	4
Erlagd ränta		-257	-196
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>			
Av- och nedskrivningar av tillgångar		3	3
Rearesultat avyttring av inventarier		-	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		564	-3 880
Avsättningar till pensioner		-	-1
Övriga avsättningar		22	-3
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		-1	-
		<b>588</b>	<b>-3 882</b>
<b>Likvida medel</b>			
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:			
Kassa och bank		51	95
		<b>51</b>	<b>95</b>



# Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 17	-35	-43
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-35</b>	<b>-43</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	12	3 479	6 650
Resultat från materiella anläggningstillgångar		1	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	30	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	0	0
<b>Finansnetto</b>		<b>3 510</b>	<b>6 671</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>3 475</b>	<b>6 628</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		362	39
Koncernbidrag, lämnade		-331	-
		<b>31</b>	<b>39</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 506</b>	<b>6 667</b>
Skatt på årets resultat	15	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3 506</b>	<b>6 667</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget saknas transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

# Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	8	5
		<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	18	3 629	3 374
Fordringar hos koncernbolag		476	416
		<b>4 105</b>	<b>3 790</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 113</b>	<b>3 795</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	21	1 495	708
Fordringar hos koncernbolag		4 174	4 403
Övriga fordringar	19	7	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	6	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 682</b>	<b>5 123</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 795</b>	<b>8 918</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (62 709 163 aktier)		627	627
Reservfond		1 008	1 008
		<b>1 635</b>	<b>1 635</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 234	567
Årets resultat		3 506	6 667
		<b>7 740</b>	<b>7 234</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 375</b>	<b>8 869</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4	3
Skulder till koncernbolag		376	-
Aktuella skatteskulder		-	0
Övriga skulder		13	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	27	35
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>420</b>	<b>49</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 795</b>	<b>8 918</b>

# Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>627</b>	<b>1 008</b>	<b>3 567</b>	<b>5 202</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	6 667	<b>6 667</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 667</b>	<b>6 667</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-3 000	<b>-3 000</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>627</b>	<b>1 008</b>	<b>7 234</b>	<b>8 869</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>627</b>	<b>1 008</b>	<b>7 234</b>	<b>8 869</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	3 506	<b>3 506</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 506</b>	<b>3 506</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-3 000	<b>-3 000</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>627</b>	<b>1 008</b>	<b>7 740</b>	<b>9 375</b>

## Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 62 709 163 med kvotvärde 10 kronor.

# Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	3 475	6 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	2	2
	<b>3 477</b>	<b>6 630</b>
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 477</b>	<b>6 630</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-288	-3 461
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	40	3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 229</b>	<b>3 172</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade aktieägartillskott	-255	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7	-3
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-260</b>	<b>-1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-3 000	-3 000
Erhållna koncernbidrag	31	673
Lämnade koncernbidrag	-	-844
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 969</b>	<b>-3 171</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	30	20
Erlagd ränta	0	0
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	3
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-1	-1
	<b>2</b>	<b>2</b>





# Tilläggsupplysningar

Belopp i mkr om inget annat anges.

## Not 1 Allmän information

Skandia Fastigheter AB, org nr 556467-1641, med säte och huvudkontor i Stockholm, utgör moderbolag i en koncern med dotterbolag enligt förteckning i not 19. Skandia Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-2826, med säte i Stockholm. Detta bolag är i sin tur helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, (Skandia), med säte i Stockholm.

Skandia Fastigheter ABs huvudkontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

## Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2020.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner", som specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalyser upprättas i enlighet med IAS 7 med tillämpning av indirekt metod.

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade med utgångspunkt i anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter, som redovisas till verkligt värde.

Anläggningstillgångar och avyttringsgrupper som innehas för försäljning redovisas till det lägsta av det tidigare redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Skandia Fastigheter AB och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande (dotterbolag). Bestämmande inflytande föreligger 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.

Moderbolaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

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.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderbolagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder samt eventualförpliktelser. Förvärvade tillgångar, övertagna skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningskostnaden och nettovärdet för identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets nettotillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. De initiala förvärvsanalyserna är preliminära till dess att verkliga värden på förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser slutligen har fastställts, dock inte längre än tolv månader efter förvärvsdagen.

Koncernvärdemetod tillämpas vid redovisning av fusion.

### Upplysningar om närstående

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Skandia Fastigheter Holding AB och Skandia. Styrelse och koncernledning är också närstående till bolaget. Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget närståenderelationer med sina dotterbolag som innefattar ett bestämmande inflytande, se även not 18 och not 30.

### Tillgångsförvärv

Förvärv av fastigheter via bolag kan klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det huvudsakliga syftet med förvärv av fastighet via bolag är vanligtvis att endast förvärva fastigheten. Någon förvaltningsorganisation eller övrig administration ingår

vanligtvis inte vid förvärv. Vid sådana förvärv klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastighetsförvärv. Eventuell erhållen rabatt för uppskjuten skatt minskar istället det initiala fastighetsvärdet. Värdeförändringar efter den initiala värderingen kommer påverka skatterabatten.

Vid förvärv av fastighet där det förekommer villkorad köpeskilling, dvs hela eller delar av köpeskillingen är villkorad av en eller flera framtida händelser, redovisas den villkorade köpeskillingen utifrån en metod som baseras på principerna för rörelseförvärv. Det verkliga värdet av den villkorade köpeskillingen redovisas vid förvärvstillfället som en del av fastighetens anskaffningsvärde. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas skulden till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Om företagsledningen gör ändrade antaganden om storleken på den villkorade köpeskillingen justeras skuldens redovisade värde. En ny beräkning av det redovisade värdet sker genom att beräkna nuvärdet av framtida kassaflöden, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan. Den ursprungliga effektiva räntan utgörs av den marginella låneräntan. Justeringar av skulden som är ett resultat av ändrade bedömningar om den villkorade tilläggsköpeskillingens storlek redovisas som en justering av fastighetens anskaffningsvärde.

I not 4 finns en närmare beskrivning av Skandia Fastigheters avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv.

### Innehav utan bestämmande inflytande

Marknadsvärdet för innehav utan bestämmande inflytande anges till dess andel av nettotillgångarna för dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen.

### Segmentsrapportering

Koncernens segmentsinformation identifieras utifrån att verksamheten drivs inom segmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Den interna rapporteringen ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras och används av bolagets högste verkställande beslutsfattare, verkställande direktören, för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning.

### Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal för leasegivare. Skandia Fastigheters samtliga nuvarande hyreskontrakt är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter och not 6. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid.

Det finns inom koncernen ett mindre antal leasingavtal av begränsat värde där Skandia Fastigheter är leasetagare. Dessa avser tomträttsavtal och arrendeavtal samt kontorsutrustning och liknande. Skandia Fastigheter har gjort bedömningen att det sammanlagda värdet av samtliga leasingavtal inte är ett väsentligt belopp. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs, liksom tidigare, i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### Intäkter

#### Hyres- och serviceintäkter

Koncernens hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. De totala intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna omfattar utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och vidaredebitering av fastighetskostnader medan serviceintäkterna omfattar all annan tilläggsdebitering för till exempel kyla, sopor, snöröjning, marknadsföringsbidrag med mera. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen tillhandahålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnationer eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, vilket är den tidpunkt då den legala äganderätten övergår till köparen samt risker och förmåner kopplat till ägandet. Försäljningspriset redovisas som avtalat försäljningspris med avdrag för försäljningsomkostnader.

### Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

#### Centrala administrationskostnader

Kostnader för administration fördelas mellan fastighetsadministration och central administration. Koncernens driftnetto inkluderar kostnader för fastighetsadministration. Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bland annat bolagsadministration, koncernledning, IT och revision.



### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och administration av fastighetsinnehavet.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

### Finansiella instrument

#### IFRS 9 Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, kundfordringar, vissa övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och låneskulder.

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

### Fordringar

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Koncernen tillämpar en affärsmodell där den finansiella tillgångens kontraktssenliga kassaflöden inkasseras för likvida medel, kundfordringar, reversfordringar, fordringar till koncernbolag och moderbolag samt övriga fordringar. Då koncernens finansiella tillgångar uppfyller kriterierna avseende kontraktssenliga kassaflöden och innehas för att inkassera dessa kassaflöden, redovisas fordringarna inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster. 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.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Likvida medel, fordringar hos moderbolag och koncernbolag, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas genom bedömningar som är baserade på historik, nuvarande förhållanden och prognoser om framtida ekonomiska förutsättningar.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer 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.

### Skulder

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt skulder till koncernbolag och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, dvs det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har åsatts fastigheterna. Verkligt värde utgörs av värderingar av utomstående oberoende värderingsföretag med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker kvartalsvis och omfattar samtliga fastigheter. Värderingen sker enligt IFRS 13, nivå 3.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Realiserade värdeförändringar hänförs till vinst eller förlust av sålda eller uttrangerade förvaltningsfastigheter och beräknas som skillnaden mellan försäljningspris med avdrag för försäljningskostnader och föregående års marknadsvärde med tillägg för årets eventuella investeringar. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att

komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. En tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet om utgiften avser nya komponenter eller utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Lånekostnader aktiveras inte.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet efter avdrag för senare gjorda nedskrivningar och beräknad livslängd för olika grupper av anläggningstillgångar. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över en beräknad nyttjandeperiod om fem år. Livslängden för datorer och övrig IT-utrustning beräknas till tre år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Nyttjandeperiod	
	Koncernen	Moderbolaget
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Maskiner och inventarier	5 år	5 år
Datorer och övrig IT-utrustning	3 år	3 år

### Nedskrivningar

Redovisade värden för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov enligt IAS 36 för materiella/immateriella anläggningstillgångar. Undantag görs för tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper redovisade enligt IFRS 5, förvaltningsfastigheter, förvaltningstillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda och uppskjutna skattefordringar.

Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde i enlighet med IAS 36. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Eftersom förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i koncernen omfattas dessa tillgångar inte av ovanstående princip avseende nedskrivningar. I moderbolaget kan andelar i dotterbolag påverkas om nedskrivningsbehov föreligger i underliggande dotterbolags tillgångar inklusive förvaltningsfastigheter. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Innebörden av att en anläggningstillgång (eller en avyttringsgrupp) klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljningstransaktioner och inte genom stadigvarande bruk.

Omedelbart före klassificering till innehav för försäljning ska det redovisade värdet av tillgångarna (och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp) bestämmas i enlighet med IFRS 5. Vid klassificering till innehav för försäljning skall anläggningstillgång- respektive avyttringsgruppen som helhet värderas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

Vid den tidpunkten som klassificering enligt ovan görs, upphör eventuella avskrivningar och nedskrivningar att belasta resultatet.

En avvecklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en väsentlig del av en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett dotterbolag som förvärvats uteslutande i syfte att vidareförsäljas.

Klassificering som avvecklad verksamhet sker vid avyttring eller vid en tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning. En avyttringsgrupp som skall läggas ned kan också kvalificera för att klassificeras som avvecklad verksamhet om den uppfyller storlekskriterierna enligt ovan.

### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningstillfället av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Skatteeffekt avseende poster som redovisas i övrigt totalresultat presenteras i övrigt totalresultat.

Riksdagen beslutade 2018 om sänkt skattesats som görs i flera steg. Skattesatsen sänktes 2019 till 21,4%. Från och med 2021 sänktes skattesatsen till 20,6%. Uppskjuten skatt omvärderades 2018 till 20,6%. Skälet till det är att den uppskjutna skatten i allt väsentligt bedöms realiseras till den från och med 2021 gällande skattesatsen 20,6%.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### Utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets och koncernens funktionella valuta och rapportvaluta. Omräkning sker till kursen som gäller på balansdagen. Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs när de tas in i redovisningen.

### Ersättningar till anställda

Den främsta delen av Skandia Fastigheters förmånsbestämda planer i koncernen utgörs av ITP-planen i Alecta. ITP är en plan som omfattar flera arbetsgivare och klassificeras som en förmånsbestämd plan enligt IAS 19. Alecta har dock inte kunnat presentera tillräcklig information för att möjliggöra en redovisning som en förmånsbestämd plan, varför ITP-planen redovisas som en avgiftsbestämd plan.

En mindre del av pensionsplanerna är förmånsbestämda och redovisas genom tillämpning av IAS 19 i koncernredovisningen enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Tidigare ledande befattningshavare, tidigare styrelseordförande samt anställda före 2006 är försäkrade i Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt via förmånsbestämda pensionsplaner.

Enligt överenskommelse svarar Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ) för såväl överskott som underskott i den förmånsbaserade tjänstepensionsordningen, så kallad Tjep, hänförliga till tjänstepensionspremier betalda före utgången av år 2002. Därefter ansvarar det bolag som betalat premien för eventuella över- och underskott. I balansräkningen redovisas nettot av beräknat nuvärde av förpliktelseerna och verkligt värde på förvaltningstillgångarna som antingen en avsättning eller en långfristig finansiell fordran. De i balansräkningen nettoredovisade beloppen hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner är inte väsentliga varför notuppgifter avseende aktuella antaganden inte lämnas.

### Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om bolaget bevisligen är förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I de fall bolaget säger upp personal upprättas en detaljerad plan som minst innehåller arbetsplats, befattningar och ungefärligt antal berörda personer samt ersättningarna för varje personalkategori eller befattning och tiden för planens genomförande.

Den beskrivna redovisningsprincipen ovan tillämpas bara för koncernredovisningen och endast i de fall fordran eller avsättning uppgår till materiellt belopp.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier och andelar hos givaren. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas direkt mot eget kapital.

### Nya och ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2020, vilka godkänts av EU

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv är allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår. Förändringen följer den praxis som redan tillämpas av Skandia Fastigheter och får därmed ingen effekt på redovisningen.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Skandia Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Skandia Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2020 i svenska regelverk har inte haft någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR.

RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS standarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, vilket innebär att samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Ersättning till anställda

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

### Leasade tillgångar

I moderbolaget finns ett antal leasingavtal av mindre omfattning såsom t ex hyra av kontorsutrustning. Betalningar för dessa leasingavtal kostnadsförs löpande i resultaträkningen över leasingperioden.

### Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Det redovisade värdet för andelar i dotterbolag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### Ändrade redovisningsprinciper

Förändringar under 2020 har inte någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

### Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt ikraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

### Not 3 Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten. Andra risker är utanför företagets kontroll men de negativa konsekvenserna av dessa kan begränsas genom eget agerande. Bolagsledningen ansvarar för att beakta risker vid styrningen av bolagets verksamhet. Riskfrågor och riskhantering rapporteras till styrelsen. Hantering av bolagets risker görs utifrån det svenska koncernmoderbolaget Skandias process för riskhantering, som i tillämpliga delar har applicerats på Skandia Fastigheters verksamhet.

### Riskhanteringssystemet

Skandia Fastigheters system för riskhantering sammanfattas i bilden nedan. De olika delarna i systemet förklaras närmare i det följande.



### Riskstrategi

En viktig del av riskhanteringssystemet är riskstrategin genom vilken styrelsen sätter övergripande ramar för Skandia Fastigheter risktagande. Med riskstrategi avses en strategi för att bestämma vilka risker som Skandia Fastigheter ska exponeras för, och i vilken omfattning, samt hur Bolaget ska hantera och följa upp dessa risker. Riskstrategin syftar till att stödja Skandias Fastigheters långsiktiga mål genom att skapa förutsättningar för väl avvägda affärsbeslut där hänsyn tas till risk. Skandia Fastigheters huvudsakliga riskstrategier genomförs som en integrerad del av affärsstrategin och genom de mandat som fördelas ut i verksamheten. God intern kontroll säkerställer en god hantering och uppföljning av riskerna, och är därför också en viktig del av riskstrategin.

## Riskkaptit

Styrelsens riskkaptit anger i vilken omfattning Bolaget får ta risk i syfte att generera värde till ägarna. Skandia Fastigheter får direkt eller via hel- eller delägda dotterbolag investera i och förvalta fastigheter i Sverige. Fördelningen av fastighetsinvesteringarna på segment och geografi skall styras av marknadsförutsättningar, riskhänsyn och avkastningskrav. Skandia Fastigheters riskkaptit grundar sig i kapitalstyrka, resultatstabilitet och operativ riskhantering för vilka risktoleransgränser fastställs av styrelsen.

## Riskramverk

Skandia Fastigheters riskstrategi konkretiseras genom Bolagets riskramverk. Detta omfattar styrande dokument i form av policyer, instruktioner och riktlinjer samt ansvarsfördelning för riskhantering.

## Styrande dokument

Skandias Fastigheters risker delas in i följande kategorier: operativ risk och övriga risker. Skandia Fastigheter har ett tydligt riskramverk som fastställer styrning för riskkategorierna och inom vilka ramar verksamhetens risktagande får ske.

## Ansvarsfördelning

Skandia Fastigheters styrelse har det yttersta ansvaret för Skandia Fastigheters riskhanteringssystem. Styrelsen fastställer riskpolicy, riskstrategi, riskkaptit, toleransgränser och ska se till att Bolaget har en god intern kontroll. Riskfrågor hanteras vid bolagets styrelsemöten.

VD har det övergripande operativa ansvaret för styrning, hantering och kontroll av Skandia Fastigheters risker och svarar för rapportering till styrelsen. VD ansvarar att förmedla och implementera styrelsens synsätt avseende riskstyrning, -hantering, -kontroll och regelefterlevnad. Utifrån styrelsens övergripande styrdokument utfärdar VD mer detaljerade instruktioner för den operativa hanteringen av Skandia Fastigheters risker. VD har även, genom sin organisation och ansvarsfördelning, fördelat det operativa ansvaret för riskhantering till sina medarbetare.

Risikfunktionen ansvarar för att utveckla, förvalta och övervaka Skandia Fastigheters riskhanteringssystem samt att kontrollera och utvärdera verksamhetens riskhantering och riskrapportering. Risikfunktionens ansvar och uppdrag beskrivs i en av styrelsen beslutad policy.

## Riskhanteringsprocesser

### Löpande riskhantering

Den löpande riskhanteringen sker enligt processer som omfattar identifiering, mätning/värdering, hantering, uppföljning och rapportering av risker. Generellt gäller att processerna ska vara effektiva i att säkerställa att Skandia Fastigheter verkar i linje med sin risk- och affärsstrategi och att det finns en god kontroll av risker inom hela organisationen.

## Riskhantering per riskkategori

### Operativ risk

Med operativ risk avses risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser. Extrema scenarier såsom kärnvapenkrig är inte föremål för den löpande hanteringen av operativa risker. Operativ risk inkluderar följande underkategorier:

**Compliancerisk** – Risken för förluster till följd av rättsliga påföljder, ekonomisk skada eller förlorat anseende/förtroende på grund av brister i att följa lagar, förordningar och andra externa föreskrifter samt policys, instruktioner och interna regler.

**Legal risk** – Risken för förluster till följd av rättsliga påföljder, ekonomisk skada eller förlorat anseende/förtroende på grund av brister avseende övriga regelverk som exempelvis skatterätt, redovisningsregler och arbetsrätt, samt att avtal eller andra rättshandlingar inte kan genomföras enligt angivna förutsättningar vilket kan negativt påverka Skandia Fastigheters verksamhet.

**Extern risk** – Risken för förluster till följd av externa händelser som skadar organisationen.

**IT-risk/systemrisk/informationsrisk** – Risken för förluster relaterade till IT- och informationssystem, information och cyberexponering/cyberattacker.

**Personalrisk** – Risken för förluster till följd av att Skandia Fastigheter inte har rätt humankapital för att bedriva verksamheten lönsamt, inte lyckas attrahera eller behålla rätt kompetens eller på grund av att incitamentsstruktur och företagskultur inte stödjer Skandia Fastigheters affärs mål. Denna kategori innehåller även risker kopplade till intern brottslighet och fysisk säkerhet.

**Processrisk** – Risken för förluster relaterade till bristande processer.

Operativa risker hanteras genom förebyggande och skadereducerande åtgärder. Effekter av operativa risker uppkommer vanligtvis i form av kostnader eller ryktesförluster. Skandia Fastigheter strävar efter att begränsa eller mildra effekterna av eventuella förluster till följd av operativa risker med hänsyn tagen till dess verksamhet.

Styrelsen har beslutat om ett regelverk för operativ riskhantering som omfattar utvärdering och rapportering av operativa risker och incidenter inklusive metodik och

rapporteringsfrekvens. Ansvaret för att löpande hantera operativa risker är en integrerad del av chefsansvaret inom Skandia Fastigheter. Till stöd för hanteringen har Skandia Fastigheter en så kallad självutvärderingsprocess samt en process för incidenthantering. I samband med Skandia Fastigheters affärsplaneringsprocess genomför varje enhet årligen en självutvärdering av operativa risker som därefter halvårsvis uppdateras inför riskrapportering. Utvärderingen syftar till att identifiera och bedöma risker, samt att ta fram åtgärder för att hantera dessa. Alla medarbetare ska rapportera incidenter inom sin respektive verksamhet. Genom att registrera incidenter erhålls incident- och förlustdata vilken hjälper verksamheten att analysera och förstå riskerna bättre i syfte att minska operationella förluster. Alla incidenter följs upp och åtgärdsplaner tas fram för att reducera negativa konsekvenser.

## Övriga risker

### Strategisk risk

Strategiska risker avser risken för förluster på grund av missriktade affärsbeslut på en strategisk nivå, felaktigt genomförande av beslut eller oförmåga att reagera adekvat på förändringar i samhället, regelsystem eller branschen. Strategiska risker analyseras och hanteras inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

### Affärsrisk

Med affärsrisk avses risken för förluster till följd av att Skandia Fastigheters värde reduceras på grund av avvikelser från förväntat utfall avseende kostnader, volymer och marginaler. Affärsrisk kan avse risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter och bolag. Affärsrisk identifieras och hanteras löpande, samt följs upp inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

### Framväxande risker

Framväxande risk avser en ny eller redan känd risk som potentiellt har en väsentlig påverkan på Skandia Fastigheter, ett exempel är kommande regelverk som ännu ej fastställts. Risikfunktionen ansvarar för identifiering, bedömning och rapportering av framväxande risker.

### Hållbarhetsrisk

Skandia Fastigheter arbetar systematiskt och kontinuerligt för att hantera hållbarhetsrisker i enlighet med den löpande riskhanteringsprocessen, dvs identifiering, mätning/värdering, hantering, uppföljning och rapportering.

### Finansiella risker

Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara. Genom att Skandia Fastigheter har en nettouplåning finns exponering mot finansiella risker. Skandia Fastigheter är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell kreditrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kreditrisk, se not 28.

**Ränterisk** – Ränterisk avser den resultat effekt som en bestående ränteförändring påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas ränteriskens omfattning.

**Kreditrisk** – Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Kreditrisken är relativt låg för Skandia Fastigheter avseende likviditetsöver-skott då detta placeras på koncernkonto i svensk bank där Skandia innehar toppkontot mot banken. Skandia Fastigheter har även kommersiell kreditrisk som består av hyresfordringar eller reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

**Finansierings- och likviditetsrisk** – Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Skandia Fastigheter inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Skandia Fastigheter-koncernen har relativt låg finansierings- eller likviditetsrisk i och med att Skandia tillhandahåller finansiering via det direktägda dotterbolaget Skandia Fastigheter Holding AB. För finansieringsvillkor se not 25.

## Känslighetsanalys

Den löpande intjäningen från en fastighetsverksamhet påverkas av förändringar för ett antal faktorer.

Fastigheternas värdeförändring, där förändrade avkastningskrav är den mest väsentliga parametern, har den enskilt största effekten på resultatet (mätt som totalavkastning). Även förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader har stor påverkan på både resultat och kassaflöde.

Känslighetsanalysen är beräknad på koncernens resultat för 2020 och balansräkningen per 31 december 2020 och det har antagits att händelserna sker enskilt. Räntebärande skulder och lokalhyresavtal löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag direkt utan först i ett längre perspektiv.

## Känslighetsanalys

Händelser		Årlig resultateffekt	Effekt på eget kapital
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	554	440
Hysesintäkter	+/- 1%	25	20
Bostäder	+/- 1%	5	4
Kommersiella lokaler	+/- 1%	19	15
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	26	20
Fastighetskostnader	+/- 1%	9	7
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	85	67

### Not 4 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Bolagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

#### Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

För varje enskild fastighet gör företagsledningen en bedömning av avgränsningen mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet. De fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna ger upphov till kassaflöden i stort sett oberoende av övriga anläggningstillgångar.

Skandia Fastigheter bedriver egen verksamhet i delar av vissa fastigheter som ägs av något av koncernens bolag. Dessa fastigheter utgör inte en betydande del av koncernens totala innehav av fastigheter och därför har bedömningen gjorts att Skandia Fastigheter endast är innehavare av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde i balansräkningen.

#### Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Bolagsförvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv som i första hand sker i syfte att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värderingarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Koncernen har förvärvat en fastighet där köpeskillingen delvis är villkorad framtida händelser, d v s. köpeskillingen är ännu inte fastställd. IFRS innehåller inte någon vägledning om redovisning av villkorade köpeskillningar vid förvärv som inte omfattas av IFRS 3 Rörelseförvärv. Företagsledningen har gjort bedömningen att villkorade köpeskillningar som avser s k tillgångsförvärv ska redovisas utifrån en metod som baseras på principerna för rörelseförvärv. Det innebär att det verkliga värdet av den villkorade köpeskillingen ingår som en del av fastighetens anskaffningsvärde och redovisas därefter med tillämpning av effektivräntemetoden. Ändrade antaganden om köpeskillingens storlek påverkar skuldens redovisade värde samt även anskaffningsvärdet på fastigheten.

#### Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Skandia Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, d v s till det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har åsatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid varje kvartal med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för MSCI Sweden Annual Property Index (tidigare Svenskt Fastighetsindex).

Skandia Fastigheter använder sig av flera externa värderingsföretag där alla värderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna. Flera av värderarna är även certifierade enligt den internationella organisationen RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). En omfördelning av objekten mellan värderingsföretagen sker över tiden för att öka tillförlitligheten i bedömda verkliga värden.

#### Värderingsprinciper

Värderingsföretagen har i sina värdebedömningar använt sig av en kassaflödesmetod för förvaltningsfastigheter och en ortsprismetod för byggrätter. Båda metoderna bygger på ortsprisanalyser. Det bästa beviset för verkligt värde är aktuella priser på en aktiv marknad med jämförbara objekt. Verkligt värde utgår ifrån den nytta en förvärvare kan ha av en fastighet. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastigheten. I Skandia Fastigheters fall har verkligt värde bedömts via en kassaflödesmetod för flertalet fastigheter. En kassaflödesmetod baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär att förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdeberäknas.

#### Kalkylförutsättningar

Värderingsföretagen använder sig av uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, drift- och underhållskostnader samt investeringar i form av statistik för åren 2018 t o m tredje kvartalet 2020, prognos 2020 samt investeringsbudget för 2021 till 2023 för respektive fastighet. Kostnaderna bedöms normalt öka i takt med antagen inflation. Tomträtsavgälder har beräknats enligt avtal och om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden har en marknadsmässig avgäld bedömts. Fastighetsskatt för det kommersiella beståndet utgår från taxeringsvärden i huvudsak enligt den förenklade fastighetstaxeringen 2020. För bostäder utgår en kommunal avgift. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Kalkylräntan består av realränta, kompensering för inflation samt fastighetsanknutet risktillägg. I normalfallet är kalkylräntan lika med direktavkastningen plus inflationen. Direktavkastningskraven bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden.

#### Sammanfattning

Alla fastighetsvärden är resultatet av värderingsföretagens bedömningar vid en given tidpunkt, värdetidpunkten 31 december 2020, och inkluderar en viss osäkerhet, vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10% per fastighet.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Koncernen totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Verkligt värde (mkr)	25 888	25 213	16 593	17 164	12 880	13 972	55 361	56 349
<b>Värderingsantaganden:</b>								
Kalkylperiod, i huvudsak (år)	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig inflation, i huvudsak (%)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta på restvärdet, min-max (%)	4,8-7,7	5,6-8,1	5,0-9,8	6 - 8	4,2-8,9	3,9 - 8,8	4,2-9,8	3,9 - 8,8
Viktad kalkylränta (%)	6,0	6,0	7,1	7,0	5,1	5,0	6,1	6,1
Direktavkastningskrav för restvärde, min-max (%)	2,8-6,0	3,5 - 6,0	4,5-7,8	4,1 - 6,0	2,2-6,7	1,9 - 6,7	2,2-7,8	1,9 - 6,7
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	3,9	3,9	5,2	5,0	3,0	3,0	4,1	4,0
Hyses-, service- och övriga intäkter (mkr)	1 044	1 001	1 111	1 303	545	536	2 700	2 840
Aktuell hyra (kr/kvm)	3 647	3 362	3 301	3 413	1 605	1 549	2 839	2 738
Marknadshyra (kr/kvm)	3 902	3 803	3 412	3 231	1 630	1 608	2 967	2 829
Drift- och underhållskostnader (kr/kvm)	437	452	876	826	459	452	597	581
Långsiktig vakans, genomsnitt (%)	4,9	3,8	3,1	2,6	0,9	0,9	2,2	1,8

### Känslighetsanalys avseende fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde är känsliga för de antaganden som används i kalkylen. Genom att variera ett antal parametrar beräknas känsligheten i värderingen.

Känslighetsanalys	Värdetförändring, mkr		
	Kontor	Köpcentrum	Bostäder
Hysesintäkter +/- 1%-enhet	+/- 264	+/- 212	+/- 179
Direktavkastningskrav +/- 0,1%-enhet	-640/ +673	-315/ +327	-411/ +439

Ovanstående känslighetsanalys visar enbart effekterna vid förändring av varje enskild faktor. Många av faktorerna påverkas av samma underliggande förändringar och de kan också påverka varandra.

### Not 5 Segmentsrapportering

Skandia Fastigheters verksamhet bedrivs i Sverige inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Indelningen speglar både koncernens organisatoriska uppbyggnad och operativ rapportering till ledningsgrupp och styrelse. Denna indelning kan avvika något från segmentsindelningen enligt MSCI. I segmentets resultat, tillgångar och skulder inklusive avsättningar har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Övrig verksamhet		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>INTÄKTER</b>										
Hysesintäkter	1 004	964	918	1 114	541	534	-	-	2 463	2 612
Serviceintäkter <sup>2)</sup>	35	37	164	189	4	2	-	-	203	228
Övriga intäkter <sup>3)</sup>	5	-	29	-	-	-	-	-	34	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 044</b>	<b>1 001</b>	<b>1 111</b>	<b>1 303</b>	<b>545</b>	<b>536</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 700</b>	<b>2 840</b>
<b>RESULTAT</b>										
<b>Driftnetto per rörelsegrän</b>	<b>780</b>	<b>735</b>	<b>691</b>	<b>820</b>	<b>318</b>	<b>299</b>	-	-	<b>1 789</b>	<b>1 854</b>
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-3	-3	-3	-3
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	535	2 825	-1 032	196	-67	859	-	1	-564	3 881
Ofördelade kostnader									-65	-68
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 315</b>	<b>3 560</b>	<b>-341</b>	<b>1 016</b>	<b>251</b>	<b>1 158</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>1 157</b>	<b>5 664</b>
Ränteintäkter m.m.									37	37
Räntekostnader m.m.									-257	-261
Skatt									78	-678
<b>Årets resultat</b>									<b>1 015</b>	<b>4 762</b>
Aktuariella vinster/förluster efter skatt									0	-1
<b>Årets totalresultat</b>									<b>1 015</b>	<b>4 761</b>
Hänförligt till:										
Moderbolagets aktieägare									1 018	4 747
Innehav utan bestämmande inflytande									-3	14
<b>Årets totalresultat</b>									<b>1 015</b>	<b>4 761</b>
<b>BOKFÖRDA VÄRDEN</b>										
Förvaltningsfastigheter	25 888	25 213	16 593	17 164	12 880	13 972			55 361	56 349
Inventarier			0	0			8	5	8	5
Ofördelade tillgångar									5 810	6 345
<b>Summa tillgångar</b>									<b>61 179</b>	<b>62 699</b>
Ofördelade skulder									22 297	22 245
<b>Summa skulder</b>									<b>22 297</b>	<b>22 245</b>
<b>Investeringar och förvärv</b>	<b>302</b>	<b>395</b>	<b>458</b>	<b>396</b>	<b>292</b>	<b>421</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1 059</b>	<b>1 215</b>
<b>Nyckeltal avkastning fastigheter, % <sup>1)</sup></b>										
Direktavkastning	3,1	3,0	4,1	4,3	2,4	2,2			3,2	3,3
Värdetförändring	2,1	12,3	-6,0	1,7	-0,1	6,7			-0,9	7,4
Totalavkastning	5,2	15,7	-2,1	6,1	2,3	9,1			2,3	10,9

<sup>1)</sup> Nyckeltalen är beräknade enligt MSCI Sweden Annual Property Index:s tidsviktade metod.

3) Specifikation serviceintäkter	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Övrig verksamhet		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Media (el, värme, va, kyla)	27	27	41	46	1	0	-	-	69	73
Marknadsföringsbidrag	-	-	22	26	-	-	-	-	22	26
Gemensamma kostnader i Köpcentrum	-	-	71	81	-	-	-	-	71	81
Övrigt	8	10	30	36	3	2	-	-	41	48
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>164</b>	<b>189</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>203</b>	<b>228</b>

3) Övriga intäkter avser erhållet statligt stöd inom ramen för det så kallade hyresrabattstödet.

Ofördelade poster består i huvudsak av:	2020	2019
Centrala administrationskostnader	-65	-68
<b>Summa ofördelade kostnader</b>	<b>-65</b>	<b>-68</b>

Ränteintäkter, räntekostnader och skatter fördelas ej på segmenten eftersom dessa transaktioner avser de i koncernen ingående bolagens centrala upplåning och skatteposterna beräknas per juridisk person och på koncernnivå.

Specifikation av ofördelade tillgångar och skulder som inte är direkt hänförliga och inte kan fördelas ut på ett tillförlitligt sätt på ovanstående segment:

Ofördelade tillgångar	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar	210	4
Uppskjutna skattefordringar	102	111
Fordringar moderbolag avseende koncernkonto	4 968	5 543
Fordringar koncernbolag	-	1
Övriga fordringar, ej räntebärande	479	591
Likvida medel	51	95
<b>Summa ofördelade tillgångar</b>	<b>5 810</b>	<b>6 345</b>

Ofördelade skulder	2020-12-31	2019-12-31
Avsättningar	7 533	7 785
Långfristiga skulder till moderbolag	10 987	10 875
Skulder till moderbolag	2 521	1 976
Övriga skulder till koncernbolag	360	735
Leverantörsskulder	171	104
Övriga skulder	185	154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540	616
<b>Summa ofördelade skulder</b>	<b>22 297</b>	<b>22 245</b>

#### Not 6 Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter

Totala hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter i koncernen uppgår till 2 700 (2 840) mkr.

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31	Förändring
Hyres- och serviceintäkter			
- Jämförbara enheter	2 642	2 687	-2%
- Förvärvade fastigheter	6	-	n/a
- Avyttrade fastigheter	18	153	-88%
Summa hyres- och serviceintäkter	2 666	2 840	-6%
Övriga intäkter	34	-	n/a
<b>Summa hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter</b>	<b>2 700</b>	<b>2 840</b>	<b>-5%</b>

#### Kontraktsfallostruktur hyresintäkter

Löptid t o m år	31 december 2020			31 december 2019		
	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2020	-	-	0%	474	398	14%
2021	486	484	17%	427	590	21%
2022	394	368	13%	338	386	14%
2023	409	494	17%	240	371	13%
2024	231	346	12%	76	177	7%
2025	70	324	11%	27	163	6%
2026-	50	333	12%	29	206	7%
Kommersiellt Sverige	1 640	2 349	83%	1 611	2 291	83%
Bostäder	4 713	491	17%	4 723	469	17%
<b>Totalt</b>	<b>6 353</b>	<b>2 840</b>	<b>100%</b>	<b>6 334</b>	<b>2 760</b>	<b>100%</b>

Den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive upplag-, skylt-, garage- och parkeringskontrakt) är 3,2 (3,3) år på balansdagen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95% (97%) på balansdagen. Klarna Bank AB är den största enskilda hyresgästen med 7,0% (3,2%) av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster som enskilt svarar för mer än 2,0% av hyresintäkterna är Dagab Inköp & Logistik AB med 2,6% och Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB med 2,2%.

#### Operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare

Hyresavtalen i koncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av bostäder och lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänförs till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	1 865	1 893
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	3 490	3 135
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	1 042	1 007
	<b>6 397</b>	<b>6 035</b>

Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna.



## Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 911 (986) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter minskade fastighetskostnaderna med 18 mkr. Driftkostnader minskade med 8% och kostnader för fastighetsadministration ökade med 16%.

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31	Förändring
<i>Koncernen</i>			
Driftkostnader	-401	-434	-8%
Reparations- och underhållskostnader	-151	-161	-6%
Fastighetsskatt	-189	-188	1%
Tomträttsavgäld	-4	-1	300%
Fastighetsadministration	-156	-135	16%
<b>Fastighetskostnader jämförbara enheter</b>	<b>-901</b>	<b>-919</b>	<b>-2%</b>
Förvärvade fastigheter	-2	-	n/a
Avyttrade fastigheter	-8	-67	-88%
<b>Totalt koncernen</b>	<b>-911</b>	<b>-986</b>	<b>-8%</b>

## Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	1,3	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,0
<i>Deloitte</i>		
Revisionsuppdrag	-	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	0,1
	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>

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

## Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2020-01-01 - 2020-12-31	varav män	2019-01-01 - 2019-12-31	varav män
<i>Koncernen/moderbolaget</i>				
Sverige	139	58%	137	60%
<b>Totalt i koncernen/moderbolaget</b>	<b>139</b>	<b>58%</b>	<b>137</b>	<b>60%</b>

Könsfördelning i företagsledningen	2020-12-31		2019-12-31	
	Totalt antal	Andel kvinnor	Totalt antal	Andel kvinnor
<i>Koncernen</i>				
Styrelsen	9	33%	9	33%
Övriga ledande befattningshavare	8	25%	8	25%
<i>Moderbolaget</i>				
Styrelsen	6	33%	6	33%
Övriga ledande befattningshavare	8	25%	8	25%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Löner, arvoden och förmåner</i>				
Styrelseledamöter	0,5	0,5	0,5	0,5
Verkställande direktör				
Grundlön	3,6	3,1	3,6	3,1
Rörlig ersättning	-	-	-	-
Förmåner	0,1	0,0	0,1	0,0
Tidigare verkställande direktör				
Grundlön	0,0	2,2	0,0	2,2
Rörlig ersättning	-	-	-	-
Andra ledande befattningshavare				
Grundlön	9,9	9,5	9,9	9,5
Rörlig ersättning	0,0	0,0	0,0	0,0
Förmåner	0,5	0,6	0,5	0,6
Övriga anställda	87,3	83,2	87,3	83,2
<b>Summa</b>	<b>101,9</b>	<b>99,1</b>	<b>101,9</b>	<b>99,1</b>
<i>Avtalsenliga pensionskostnader</i>				
Verkställande direktör	1,0	0,9	1,0	0,9
Tidigare verkställande direktörer	0,0	0,6	0,0	0,6
Andra ledande befattningshavare	4,3	4,2	4,3	4,2
Övriga anställda	13,0	12,6	13,4	13,0
<b>Summa</b>	<b>18,3</b>	<b>18,3</b>	<b>18,7</b>	<b>18,7</b>
<i>Sociala kostnader inkl. särskild löneskatt</i>				
Styrelseledamöter	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	1,5	1,2	1,5	1,2
Tidigare verkställande direktörer	0,0	0,9	0,0	0,9
Andra ledande befattningshavare	4,4	4,2	4,4	4,2
Övriga anställda	30,3	28,9	30,4	29,0
<b>Summa</b>	<b>36,3</b>	<b>35,3</b>	<b>36,4</b>	<b>35,4</b>
<b>Totalt</b>	<b>156,5</b>	<b>152,7</b>	<b>157,0</b>	<b>153,2</b>

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till f d verkställande direktörer uppgår till 0 (0) mkr.

Skandia Fastigheter har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till 18,7 (19) mkr och avser huvudsakligen premier för avgiftsbestämda planer.

De i balansräkningen nettoredovisade beloppen hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner är inte väsentliga varför inga notuppgifter avseende aktuariella antaganden lämnas.

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. Pensionsåtaganden är tryggade i samband med att försäkringspremier inbetalas.

Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna uppgå till ca 21 mkr.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2, som tryggas genom försäkring i Alecta, redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,01261% respektive 0,01882% (2019: 0,02028% respektive 0,01770%).

## Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar inte IAS 19.

## Styrelsearvoden

Styrelsearvode utgår inte till styrelseledamöter som är anställda i Skandia-koncernen.

## Anställningsvillkor för verkställande direktör

Verkställande direktören har fast årslön om 3,5 (3,2) mkr exkl. semestertillägg. Inga rörliga ersättningar utgår.

Verkställande direktören har rätt till pension i enlighet med ITP-plan upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar överstigande 30 basbelopp utgår, i enlighet med Skandias pensionspolicy för ledande befattningshavare, en årlig premie motsvarande 37% av den pensionsmedförande lönen. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören en uppsägningstid om sex månader och därutöver avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller sex månaders uppsägningstid.

## Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare är de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, sju (sju) personer exkl. verkställande direktören. Andra ledande befattningshavares löner och sociala kostnader inkl. pensionskostnader uppgick till 19,1 (18,5) mkr. Ingen reservering avseende resultatpremie 2020 har gjorts. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 30 om närstående.

## Lån till ledande befattningshavare

Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

## Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Realiserade värdeförändringar</i>		
Försäljningsintäkter	1 476	3 650
Redovisat värde sålda fastigheter	-1 528	-3 163
	<b>-52</b>	<b>487</b>
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	-512	3 393
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>-564</b>	<b>3 880</b>

Realiserad värdeförändring består av skillnaden mellan försäljningspris på fastigheter med avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde, d v s det bedömda verkliga värdet som fastställts vid närmast föregående årsbokslut, med tillägg för investeringar under året.

## Not 11 Centrala administrationskostnader

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Personalkostnader	-35	-46
Övriga administrationskostnader	-30	-22
Avskrivningar	-3	-3
	<b>-68</b>	<b>-71</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Personalkostnader	-161	-159
Övriga administrationskostnader	-75	-67
Avskrivningar	-3	-3
Avgår: koncerninterna tjänster	204	186
	<b>-35</b>	<b>-43</b>

Centrala administrationskostnader är kostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bolagsadministration, koncernledning, IT samt revision.

## Not 12 Resultat från andelar i koncernbolag

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Utdelning	3 479	6 650
	<b>3 479</b>	<b>6 650</b>

## Not 13 Finansiella intäkter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, moderbolag	35	31
Övrigt	2	6
	<b>37</b>	<b>37</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernbolag	30	20
	<b>30</b>	<b>20</b>

## Not 14 Finansiella kostnader

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, moderbolag	-255	-261
Räntekostnader, övriga	-2	0
	<b>-257</b>	<b>-261</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, övriga	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

*Koncernen*  
Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 15 Skatt

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>		
Aktuell skatt	-186	-205
	<b>-186</b>	<b>-205</b>
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>		
Förvaltningsfastigheter	277	-484
Övriga temporära skillnader	-13	11
	<b>264</b>	<b>-473</b>
<b>Totalt redovisad skatt i koncernen</b>	<b>78</b>	<b>-678</b>
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>		
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt i moderbolaget</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avstämning av effektiv skatt	2020-01-01 - 2020-12-31		2019-01-01 - 2019-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Koncernen</b>				
Resultat före skatt		937		5 440
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-201	21,4%	-1 164
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1,1%	-10	0,0%	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-0,7%	7	-0,4%	21
Skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag/fastigheter	-27,0%	253	-8,0%	434
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2%	-2	0,0%	0
Effekt av ändrad skattesats	-1,9%	18	-0,6%	32
Övrigt	-1,4%	13	0,0%	1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-8,4%</b>	<b>78</b>	<b>12,5%</b>	<b>-678</b>

Årets redovisade skatt uppgår till 78 (-678) mkr. Den lägre skattekostnaden föregående år beror främst på skatteeffekt från fastighetsförsäljningar via bolag.

Dotterbolag inom Skandia Fastigheter yrkade 2013 avdrag för utrangering i samband med rivning av större delen av byggnaden på Sveavägen 44. Skatteverket beslutade 2015 att inte medge utrangeringsavdrag då inte byggnaden var riven i sin helhet. Skandia Fastigheter begärde våren 2016 omprövning av inkomstdeklarationerna för beskattningsåren 2013 och 2014 rörande rivningen av Sveavägen 44, där endast den del av utrangeringsavdraget som omfattade byggnadsinventarier yrkades. Skatteverket har godkänt begäran om omprövning för 2013 och 2014. I augusti 2018 meddelade Förvaltningsrätten i Stockholm att utrangeringsavdrag inte medges. Ärendet överklagades till Kammarrätten men även där meddelades negativ utgång i april 2019. Även Kammarrättens beslut överklagades, och under sommaren 2020 erhöles prövningstillstånd av Högsta förvaltningsdomstolen. Dom meddelades under första kvartalet 2021 med negativ utgång.

Avstämning av effektiv skatt	2020-01-01 - 2020-12-31		2019-01-01 - 2019-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Moderbolaget</b>				
Resultat före skatt		3 506		6 667
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-750	21,4%	-1 427
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-1	0,0%	-1
Övertaget räntenetto från koncernbolag	-0,2%	6	-0,1%	4
Skatteeffekt av ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag	-21,2%	745	-21,4%	1 424
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>

Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	77	157
	<b>77</b>	<b>157</b>

## Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Verkligt värde		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	56 349	54 907
Förvärv under året	170	33
Investering i befintliga fastigheter	882	1 179
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-1 476	-3 650
Realiserad värdeförändring	-52	487
Orealiserad värdeförändring	-512	3 393
<b>Utgående balans verkligt värde</b>	<b>55 361</b>	<b>56 349</b>

Förvaltningsfastigheter - påverkan på årets resultat	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
Hyses- och serviceintäkter samt övriga intäkter	2 700	2 840
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyres-, service- och övriga intäkter under året (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration).	-905	-978

## Fördelning per fastighetssegment

Fastighetssegment	Antal <sup>1)</sup>	Area tusen kvm <sup>2)</sup>	2020-12-31	
			Hysesvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	26	321	1 170	25 888
Köpcentrum	17	370	1 171	16 593
Bostäder	62	346	553	12 880
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>1 037</b>	<b>2 894</b>	<b>55 361</b>

Fastighetssegment	Antal <sup>1)</sup>	Area tusen kvm <sup>2)</sup>	2019-12-31	
			Hysesvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	24	311	1 097	25 213
Köpcentrum	17	370	1 206	17 164
Bostäder	65	366	589	13 972
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>1 047</b>	<b>2 892</b>	<b>56 349</b>

<sup>1)</sup> Antal förvaltningsenheter

<sup>2)</sup> Uthyrningsbar area

## Not 17 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	26	26
Nyanskaffningar	7	3
Förvärv av dotterföretag	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-4	-3
Omklassificeringar	-	-
Årets valutakursdifferenser	-	-
	<b>29</b>	<b>26</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-21	-20
Avyttringar och utrangeringar	3	2
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	<b>-21</b>	<b>-21</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	19	19
Nyanskaffningar	7	3
Avyttringar och utrangeringar	-4	-3
	<b>22</b>	<b>19</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-14	-13
Avyttringar och utrangeringar	3	2
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	<b>-14</b>	<b>-14</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

**Not 18 Andelar i dotterbolag**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 374	3 374
Aktieägartillskott	255	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>3 629</b>	<b>3 374</b>

**Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag**

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % <sup>1)</sup>	Bokfört värde
<b>Skandia Fastigheter Kommersiellt AB</b>	556562-4011	Stockholm	1 000	100	1 460
Skandia Fastigheter Storstockholm AB	556563-0539	Stockholm		100	
Fastighets Aktiebolaget Ängsgröen	556466-4265	Stockholm		100	
Skandia Fyrkanten Aktiebolag	556652-4210	Stockholm		100	
Skandia Flickskolan AB	556866-8817	Stockholm		100	
Startkabeln AB	559058-0535	Stockholm		100	
Diligentia Kontor Aktiebolag	556605-0810	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 1	556946-8480	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 2	556946-8514	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 3	556946-8506	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 4	556946-8712	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 5	556946-8720	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 2	769632-6151	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 3	769632-6177	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 4	769632-6185	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 6	556946-8696	Stockholm		100	
Keramex Holding AB	559183-5755	Stockholm		100	
Keramex Fastigheter 1 AB	559183-5748	Stockholm		100	
<b>Skandia Fastigheter Väst Holding AB</b>	556821-6344	Stockholm	500	100	251
Skandia Fastigheter Väst AB	556554-8244	Stockholm		100	
Geramex Holding AB	559013-6924	Stockholm		100	
Fastighets AB Postgatan 2	559112-6619	Stockholm		100	
<b>Skandia Fastigheter Syd Holding AB</b>	556818-7255	Stockholm	500	100	170
Aggarex Holding AB	556833-7249	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Lägenhetsinnehavare AB <sup>2)</sup>	559246-3037	Stockholm		100	
Beramex Holding AB	556833-7637	Stockholm		100	
Jiramex Fastigheter AB	559229-3954	Stockholm		100	
Kiramex Fastigheter AB	559229-4002	Stockholm		100	
Cetamex Holding AB	556883-6372	Stockholm		100	
Geramex Fastigheter AB	559098-3135	Stockholm		100	
Etamex Holding AB	556959-4871	Stockholm		100	
Masthusen Holding Fastigheter 6 AB	556911-2922	Stockholm		100	
Detamex Holding AB	556911-2963	Stockholm		100	
Detamex Fastigheter AB	556911-2930	Stockholm		100	
Heramex Fastigheter AB	559098-3143	Stockholm		100	
Läkarhuset i Malmö AB	556883-1399	Stockholm		100	
Masthusen Fastigheter AB	556818-7248	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Öresund AB	556030-8412	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Malmö AB	556569-4360	Stockholm		100	
Oscar 28 Fastighets AB	556605-2295	Stockholm		100	
<b>Skandia Köpcentrum Holding AB</b>	556821-6369	Stockholm	500	100	709
Skandia Köpcentrum AB	556563-0547	Stockholm		100	
KB Väla Centrum, Björka Gärd & Co	943000-5174	Malmö		89	
Amhult Center AB	556638-2783	Stockholm		100	
Amhult Center KB	969703-8934	Stockholm		100	
Väla Helsingborg Marknaden 2 AB	556619-6662	Stockholm		100	
S:t Per Gallerian i Uppsala AB	556802-5729	Stockholm		100	
Commerce Köpcentrum i Skövde AB	556802-5703	Stockholm		100	
Tyresö Centrum Holding AB	556833-4253	Stockholm		100	
Tyresö Köpcentrum AB	556833-4246	Stockholm		100	
Tyresö Handel AB	556897-2532	Stockholm		100	
Backa Projekt AB	559044-2587	Stockholm		100	
Backa-Fastigheten KB	916621-9908	Stockholm		100	

**Summa transport**
**2 590**

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % <sup>1)</sup>	Bokfört värde
<b>Summa transport</b>					<b>2 590</b>
Backafastigheten 170:1 AB	556732-5161	Stockholm		100	
<b>Skandia Bostäder Holding AB</b>	556821-6351	Stockholm	500	100	1 039
Skandia Bostäder AB	556065-4724	Stockholm		100	
Fjällnåset nr 15 KB	916508-9583	Stockholm		100	
Kommanditbolaget CIM Fastighetskonsortium 1	916552-9471	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 9	916442-6703	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 10	916442-6711	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Mullvaden	957201-7300	Göteborg		100	
Fastighets AB Hilja	556740-2655	Stockholm		100	
Fålhagen Bostäder AB	556691-3470	Stockholm		100	
Heramex Holding AB	559015-6625	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Käbo AB	559125-2274	Stockholm		100	
Fastighets AB Sicklalotten <sup>2)</sup>	559246-3086	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Parkering AB	559185-8633	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Komplementär AB	556168-9588	Stockholm	1 000	100	0
<b>Summa bokfört värde</b>					<b>3 629</b>
Avyttrade bolag 2020	Org. nr.	Säte			
Heramex Hus AB	559204-2591	Malmö			
Iramex Fastigheter AB	559208-2399	Stockholm			
Brandstationstomten 1 AB	559076-5946	Stockholm			
Brandstationstomten 2 AB	559076-5938	Stockholm			
Brandstationstomten 3 AB	559076-5920	Stockholm			
Brf Bohusgatan AD	769632-6219	Stockholm			
Brf Bohusgatan BC	769632-6227	Stockholm			

<sup>1)</sup> Koncernens totala andel <sup>2)</sup> Förvärvat 2020

#### Not 19 Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b>		
Tillgång förmånsbestämda pensioner	4	4
Reversfordringar	206	-
	<b>210</b>	<b>4</b>
<b>Fordringar som är omsättningstillgångar</b>		
Avräkning skatter och avgifter	239	120
Övriga kortfristiga fordringar	18	290
	<b>257</b>	<b>410</b>
<i>Moderbolaget</i>		
<b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>		
Avräkning skatter och avgifter	5	5
Övriga kortfristiga fordringar	2	3
	<b>7</b>	<b>8</b>

#### Not 20 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Kundfordringar brutto	57	15
Avsättning för förväntade kreditförluster	-23	-2
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34</b>	<b>13</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	3	7
Förfallna < 30 dagar	21	5
Förfallna 31 - 90 dagar	4	1
Förfallna > 90 dagar	29	2
Avsättning för förväntade kreditförluster	-23	-2
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>34</b>	<b>13</b>

#### Not 21 Fordringar hos moderbolag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	4 968	5 543
<i>Moderbolaget</i>		
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	1 495	708

Koncernen har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren är Stibor 3 månader med ett tillägg om 77 (80) baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

#### Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	162	162
Övriga poster	9	6
	<b>171</b>	<b>168</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda kostnader	6	4
	<b>6</b>	<b>4</b>

**Not 23 Uppskjuten skatteskuld/fordran**

Koncernen 2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	7 368	7 368
Finansiella anläggningstillgångar	97	-	-97
Övrigt	5	32	27
	<b>102</b>	<b>7 400</b>	<b>7 298</b>

Koncernen 2019-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	7 646	7 646
Finansiella anläggningstillgångar	97	-	-97
Ej avdragsgill ränta	14	-	-14
Övrigt	-	28	28
	<b>111</b>	<b>7 674</b>	<b>7 563</b>

**Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Övriga förändringar/Redovisat mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	7 646	-278	-	7 368
Finansiella anläggningstillgångar	-97	-	-	-97
Ej avdragsgill ränta	-14	14	-	-
Övrigt	28	-1	-	27
	<b>7 563</b>	<b>-265</b>	<b>-</b>	<b>7 298</b>

**Not 24 Övriga avsättningar**

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Exploateringskostnader	22	-
Uppskjutna lagfartskostnader	111	111
	<b>133</b>	<b>111</b>

Avsättning för exploateringskostnader avser framtida åtaganden enligt ingångna exploateringsavtal med kommun.

Uppskjutna lagfartskostnader avser lagfartskostnader som uppstått när fastigheter sålts koncerninternt och bolagen ansökt om och fått beviljad dispens med betalningen till dess fastigheterna avyttras externt. Uppskjutna lagfartskostnader bedöms som långfristiga.

**Not 25 Räntebärande skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>		
Koncernen		
Skulder till moderbolag, reverslån	10 987	10 875
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	10 987	10 875
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>		
Koncernen		
Skulder till moderbolag, reverslån	2 521	1 976
	<b>2 521</b>	<b>1 976</b>

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånen är från Skandia Fastigheter Holding AB 13 508 (12 851) mkr.

Koncernen har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem delar med löptider mellan tre och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 1,986% (2,033%). Lån med förfall 2020 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2021 till 1,884% (1,986%). Räntesatserna är baserade på 3 mån rörlig basränta plus SWAP-räntor motsvarande de olika lånen löptider med ett tillägg om 120-160 baspunkter.

**Not 26 Övriga skulder till koncernbolag**

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till moderbolag, koncernbidrag	360	708
Övriga skulder till koncernbolag	-	27
	<b>360</b>	<b>735</b>

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsrelaterade kostnader	136	128
Förskottsbelagd hyra	362	432
Försäljningskostnader	-	1
Upplupen fastighetsskatt	15	20
Personalrelaterade kostnader	21	25
Övriga poster	6	10
	<b>540</b>	<b>616</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Personalrelaterade kostnader	21	27
Övriga poster	6	8
	<b>27</b>	<b>35</b>

**Not 28 Finansiella instrument**

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31	
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	34	13
Fordringar koncernbolag/närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	4 968	5 544
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	18	290
Likvida medel	Upplupet anskaffningsvärde	51	95
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>5 071</b>	<b>5 942</b>	
<i>Finansiella skulder</i>			
Reversskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	13 508	12 851
Skulder koncernbolag/närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	360	735
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	171	104
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	57	117
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>14 096</b>	<b>13 807</b>	

Koncernens finansiella instrument är värderade till upplupet anskaffningsvärde. För låneskulder till koncernbolag uppgår verkligt värde till 13 864 (13 168) mkr. För övriga finansiella tillgångar och skulder utgör redovisat värde en approximation av marknadsvärdet. Åldersanalys och värdering av kundfordringar framgår av not 20. Merparten av koncernens reversskulder är långfristiga och förfaller inom fem år från balansdagen, se not 25. För beskrivning av risker och riskhantering, se not 3.

År	Beräknade per 2020-12-31			Beräknade per 2019-12-31		
	Förfall revers-skulder	Ränta revers-skulder	Totalt	Förfall revers-skulder	Ränta revers-skulder	Totalt
2020	-	-	-	1 976	255	2 182
2021	2 521	254	2 775	2 521	214	2 735
2022	2 669	201	2 870	2 669	161	2 844
2023	3 155	142	3 297	2 926	102	3 032
2024	2 891	87	2 978	2 759	49	2 808
2025	2 272	36	2 308	-	-	-
	<b>13 508</b>	<b>720</b>	<b>14 228</b>	<b>12 851</b>	<b>781</b>	<b>13 601</b>



## Not 29 Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	Ej kassaflödespåverkande				
	2020-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	Avkastning	2020-12-31
Kapitalandelslån	5 214	714	-	92	6 020
Skulder till moderbolag, lång	10 875	657	-545	-	10 987
Skulder till moderbolag, kort	1 976	-	545	-	2 521
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>18 065</b>	<b>1 371</b>	<b>-</b>	<b>92</b>	<b>19 528</b>

  

Koncernen	Ej kassaflödespåverkande				
	2019-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	Avkastning	2019-12-31
Kapitalandelslån	5 158	-342	-	398	5 214
Skulder till moderbolag, lång	10 092	-	783	-	10 875
Skulder till moderbolag, kort	2 759	-	-783	-	1 976
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>18 009</b>	<b>-342</b>	<b>-</b>	<b>398</b>	<b>18 065</b>

## Not 30 Upplysningar om relationer med närstående

Skandia Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Holding AB. Detta bolag i sin tur är helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. De nämnda bolagen utgör ägare och är närstående. Kostnader och skulder gentemot ägare är i huvudsak räntekostnader och utestående lån. Skandia hyr kontorslokaler av Skandia Fastigheter på ett flertal orter i Sverige till marknadsmässig hyra. Skandia Fastigheter Holding AB äger även Skandia Samhällsfastigheter Holding AB, vilket därmed är närstående. Närståendetransaktioner utgör i huvudsak administrationskostnader.

Som närstående defineras även styrelseledamöter och ledande befattningshavare och deras nära familjemedlemmar. Med ledande befattningshavare avses personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningsgruppen om åtta (åtta) personer, se även not 9.

Skandia Fastigheter AB har närståenderelation med sina dotterbolag, se förteckning i not 18. Av koncernens totala inköp och försäljning (exkl. finansiella poster) mätt i kronor avser 1% (0%) av inköpen och 1% (0%) av försäljningen andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör. Ej räntebärande koncerninterna skulder uppgår till 3% (5%) av den totala finansieringen för koncernen.

Av moderbolagets totala inköp mätt i kronor avser 6% (8%) andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör.

Bolag inom Skandia Fastigheter-koncernen har lån från Skandia Fastigheter Holding AB uppgående till 13 508 (12 851) mkr per den 31 december 2020.

Koncernen har del i samlingskonto/koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB. Räntevillkoren är Stibor 3 månader med ett tillägg om 77 (80) baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

## Skandia Fastigheter-koncernen och de bolag som konsolideras i Skandia-koncernen

Karaktär	Bolag som erhållit	Bolag som erlagt	Ersättning, mkr
Hyra av kontorslokaler	Dotterbolag i Skandia Fast.-koncernen	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	15
Administrationskostnader	Skandia Fastigheter AB	Bolag i Skandia Samhällsfast-koncernen	11
Telefoni	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
IT-drift och -service	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
Tjänstepensionspremier	Försäkrings AB Skandia (publ)	Skandia Fastigheter AB	9
Övrigt	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	2
Ränta på långfristiga lån	Skandia Fastigheter Holding AB	Dotterbolag i Skandia Fastigheter-koncern	214
Ränta på kortfristiga lån	Skandia Fastigheter Holding AB	Dotterbolag i Skandia Fastigheter-koncern	41
Ränta koncernkonto, netto	Samtliga bolag i Skandia Fast.-koncernen	Skandia Fastigheter Holding AB	35

## Not 31 Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget har inga eventualförpliktelser.

## Not 32 Händelse efter räkenskapsårets utgång

En tillfällig pandemilag beslutades av riksdagen i början av januari 2021 och gäller fr.o.m. 10 januari t.o.m. 30 september 2021. Pandemilagen har haft stor inverkan på den dagliga verksamheten i bl.a. köpcentrum med anledning av därvid vidtagna åtgärder för att förhindra trängsel och smittspridning.

Regeringen har föreslagit att det statliga stödet för när vissa lokalhyresgäster får rabatt på hyran återinförs för månaderna januari-mars 2021. Stödet är riktat till företag inom vissa utsatta kundnära branscher som fått ekonomiska svårigheter med anledning av pandemin. Förslaget innebär på samma sätt som hyresstödet som fanns under 2020 att ett stöd kan utgå om lokalhyresvärd sänker den fasta hyran för vissa hyresgäster under perioden 1 januari till 31 mars 2021, vilket innebär att stödet följer det tidigare hyresstödet

konstruktion. Förslaget måste först godkännas av EU-kommissionen. Då detaljerna kring stödet ännu inte är kända går det inte att med säkerhet säga i vilka situationer som stöd kan beviljas och därmed inte heller effekterna för Skandia Fastigheter.

Därutöver har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Not 33 Definitioner

### Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

### Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg för 50% av årets investeringar och med avdrag för 50% av årets driftnetto. Beräkningsmetod enligt MSCI Sweden Annual Property Index (inkl. transaktioner och projekt).

### Driftnetto

Årligt överskott som återstår sedan kostnader för drift, underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld dragits från summa intäkter.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra dividerad med hyresvärdet.

### Hyres- och serviceintäkter

Hyra inklusive tillägg och hyresrabatter.

### Värdeförändring

Förändring förvaltningsfastighets verkliga värde från närmast föregående årsbokslut.

### Hyresvärde

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

### Soliditet

Eget kapital inkl. kapitalandelslån och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till balansomslutning.

### Totalavkastning

Summan av direktavkastning och värdeförändring inkl. projekt och transaktioner uttryckt i procent. Beräkningsmetod enligt MSCI Sweden Annual Property Index (inkl. transaktioner och projekt).

### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyres- och serviceintäkter.

### Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder

Räntekostnader i förhållande till räntebärande skulder.

### Not 34 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	4 234 131 372
Årets resultat	3 506 194 565

---

<b>Summa kronor</b>	<b>7 740 325 937</b>
---------------------	----------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

- till aktieägaren utdelas 79,24 kronor per aktie	4 969 000 000
- i ny räkning överförs	2 771 325 937

---

<b>Summa kronor</b>	<b>7 740 325 937</b>
---------------------	----------------------

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag från moderbolaget lämnats med 331 (-) mkr och erhållits med 362 (39) mkr till och från bolag inom Skandia Fastigheter Holding AB koncernen.

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 91,3% och koncernens soliditet till 60,3% vilket är betryggande med hänsyn tagen till koncernens verksamhet. Styrelsen bedömer att såväl bolagets som koncernens likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan tillgångar, skulder och eget kapital såväl i bolaget som i koncernen samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser styrelsen således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt, såväl i bolaget som i koncernen. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets och koncernens ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 mars 2021. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämma den 23 mars 2021.

**Stockholm den 23 mars 2021**

Anders Jonsson  
*Ordförande*

Annelie Enquist  
*Styrelseledamot*

John Helgesson  
*Styrelseledamot*

Pia Marions  
*Styrelseledamot*

Lars-Göran Orrevall  
*Styrelseledamot*

Anders Rynell  
*Styrelseledamot*

Åke Pettersson  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2021

KPMG AB

Mattias Johansson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Fastigheter AB  
organisationsnummer 556467-1641

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandia Fastigheter AB för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som 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 samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning 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 så som 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 för 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 Skandia Fastigheter AB för år 2020 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 revisionsssed 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 moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 23 mars 2021  
KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

**Stockholm**

Skandia Fastigheter AB  
Box 7063  
103 86 STOCKHOLM

## Besöksadress:

Jakobsbergsgatan 22

Tel. 08-573 655 00

Fax. 08-573 658 00

**Göteborg**

Skandia Fastigheter AB  
Frölunda Torg 14  
421 42 VÄSTRA FRÖLUNDA

## Besöksadress:

Frölunda Torg

Tel. Köpcentrum 031-734 35 60

Tel. Bostäder 031-734 35 70

Fax. 031-734 35 69

**Malmö**

Skandia Fastigheter AB  
Masttorget 6  
211 77 MALMÖ

## Besöksadress:

Masttorget 6

Tel. 040-611 15 15

Fax. 040-20 63 40

**Skandia Fastigheter AB**

Org.nr. 556467-1641

[www.skandiafastigheter.se](http://www.skandiafastigheter.se)