

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

**Halmslätten Fastighets AB (publ)**

**559175–1309**

## Årsredovisningen omfattar

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

## Årsredovisning för Halmslätten Fastighets AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmslätten Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

### Information om verksamheten

Halmslätten Fastighets AB (publ) har sedan den 14 december 2018 ägt och förvaltat logistikfastigheterna Halmstad Vrangelsro 5:4 och Umeå Logistiken 3. Fastigheterna omfattar ca 73 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat enligt nedan,

- 50 000 kvadratmeter i Halmstad med Martin & Servera som hyresgäst. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalet löper till 2033-10-31.
- 23 000 kvadratmeter i Umeå med Martin & Servera som hyresgäst. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalet löper till 2031-01-22.

Byggnaderna är miljöcertifierade enligt BREEAM, uppförda 2009 respektive 2015 och fullt uthyrda till Axel Johnsons ägda Martin & Servera som är Sveriges ledande restaurang- och storkökspecialist. Byggnaderna har en hög teknisk standard och är anpassade för att till fullo tillgodose hyresgästens specifika behov och för att skapa värde i hyresgästens affär gentemot slutkund.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat 2021 uppgår till 293 691 tkr (49 424 tkr). Förändringen jämfört med föregående år förklaras av att realiserade värdeförändringar varierat mellan åren. Moderbolagets resultat uppgår till 6 378 tkr (18 403 tkr).

### Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Halmslätten Midco 1 AB som i sin tur äger 100 % i dotterbolaget Halmslätten Midco 2 AB. Halmslätten Midco 2 AB äger 100 % av aktierna i de fastighetsägande dotterbolagen Halmslätten Halmstad AB och Halmslätten Umeå AB. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 650 000 tkr i extern finansiering från Deutsche Pfandbriefbank AG. Lånet löper t.o.m. 10 december 2023 med en fast ränta på 2,28 % och utan amortering. Räntekostnader uppgår till 15 013 tkr (15 012 tkr) för perioden. Låneavtalet innehåller sedvanliga

villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

Företaget listades på Spotlight Stock Market 17 januari 2019. Bolaget hade 882 (678) registrerade aktieägare den 31 december 2021. Utestående aktier per 31 december 2021 uppgick till 4 450 000. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 450 000 st (4 450 000 st).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2021 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 Stenhus Fastigheter i Norden AB (Publ)	14,57%	648 377
2 Invima AB	4,49%	200 000
3 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	4,41%	196 191
4 SHB Luxembourg CL Account Sweden	4,22%	187 994
5 Crafoordska Stiftelsen	3,37%	150 000
<b>Summa fem största aktieägarna</b>	<b>31,06%</b>	<b>1 382 562</b>
Övriga	68,94%	3 067 438
<b>Totalt</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 450 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2021 har den pågående viruspandemin covid-19 inte haft någon negativ påverkan på bolagets verksamhet. Ledningen bedömer att risken för intäktsbortfall för bolaget i dagsläget som låg.

Koncernen har genom ett dotterbolag ingått ett tilläggsavtal med hyresgästen om att dotterbolaget, mot ersättning om 1 125 tkr per år i form av hyrestillägg under kvarvarande hyrestid, har installerat och bekostat investeringar i en solcellsanläggning och ledbelysning, båda avseende fastigheten Halmstad Vrangelsro 5:4, om totalt 8 900 tkr.

Fastigheternas marknadsvärde har ökat med 336 000 tkr under perioden, från 1 146 000 per 31 december 2020 till 1 482 000 tkr per 31 december 2021. Ökningen är främst hänförlig till sänkt direktavkastningskrav. För ytterligare information se not 11.

Stenhuset Fastigheter i Norden AB (publ) har lämnat ett offentligt erbjudande att förvärva samtliga aktier i bolaget som budgivaren inte äger. Styrelsen har enhälligt rekommenderat aktieägarna att inte acceptera Stenhus Fastigheters offentliga uppköpserbjudande.

### Förväntad framtida utveckling

Bolagen har den 15 februari 2022, ingått en avsiktsförklaring med ett börsnoterat, större fastighetsbolag om att sälja samtliga aktier i sitt

dotterbolag Halmslätten Midco 1 AB, som via dotterbolag äger koncernens fastighetsportfölj.

### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2021	2020	2019	2018 <sup>1</sup>
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	64 011	62 312	62 368	2 740
Driftnetto	58 824	58 469	58 659	2 127
Förvaltningsresultat	40 272	40 017	39 564	485
Resultat före skatt	368 687	60 017	66 597	37 943
Resultat per aktie, kr	66,00	11,11	11,93	6,71
Marknadsvärde fastigheterna	1 482 000	1 146 000	1 126 000	1 099 000
Antal utestående aktier, st	4 450 000	4 450 000	4 450 000	4 450 000
Avkastning på eget kapital, %	47,26	10,18	11,35	7,81
Belåningsgrad, %	43,86	56,72	57,73	59,14
Räntetäckningsgrad, ggr	3,75	3,73	3,71	1,61
Soliditet, %	48,83	41,32	40,46	39,30
Överskottsgrad, %	91,90	93,83	94,05	77,63
NRV per aktie, kr	191,58	117,30	112,19	105,37
Fastigheternas direktavkastning, %	3,97	5,10	5,21	2,32
Utdelning, kr/aktie	8,00	8,00	8,00	8,00

<sup>1</sup>Gäller för perioden 12 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

#### Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda med Martin & Servera som enda hyresgäst och med en genomsnittlig avtalstid på 11 år. Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader då fastigheterna är uthyrda på triple net-avtal vilket innebär att hyresgästerna, utöver hyran, betalar i stort sett samtliga kostnader som belöper på fastigheterna.

#### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

### Förslag till vinstdisposition

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

Övrigt tillskjutet kapital	422 550 600
Balanserade vinstmedel	-80 948 123
Årets resultat	6 377 800
	<hr/>
	<b>347 980 277</b>

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

till aktieägarna utdelas	40 050 000
i ny räkning balanseras	307 930 277
	<hr/>
	<b>347 980 277</b>

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 26.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

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

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	5	59 520	59 356
Serviceintäkter	5	4 491	2 956
Drift- och underhållskostnader	6	-3 140	-2 136
Fastighetsskatt		-2 047	-1 707
<b>Driftnetto</b>		<b>58 824</b>	<b>58 469</b>
Administrationskostnader	7, 8	-2 573	-2 434
Finansiella kostnader	9	-15 979	-16 018
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>40 272</b>	<b>40 017</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	328 415	20 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>368 687</b>	<b>60 017</b>
Aktuell skatt	10	-2 542	-1 696
Uppskjuten skatt	10	-72 454	-8 897
<b>Årets resultat</b>		<b>293 691</b>	<b>49 424</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	15	<b>66,00</b>	<b>11,11</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	15	<b>66,00</b>	<b>11,11</b>

### Rapport över totalresultat, koncernen<sup>1</sup>

Belopp i tkr	2021	2020
Årets resultat	293 691	49 424
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>293 691</b>	<b>49 424</b>

<sup>1</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 482 000	1 146 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 482 000</b>	<b>1 146 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		107	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	4 953	4 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	867	889
Likvida medel	14	49 088	39 869
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 015</b>	<b>45 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 537 015</b>	<b>1 191 625</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	15	4 450	4 450
Överkursfond		422 551	422 551
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		323 502	65 411
<b>Summa eget kapital</b>		<b>750 503</b>	<b>492 412</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	648 148	647 182
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	102 010	29 557
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>750 158</b>	<b>676 739</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	131	222
Aktuella skatteskulder	10	451	706
Övriga kortfristiga skulder	18	11 411	11 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	24 361	10 244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 354</b>	<b>22 474</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>786 512</b>	<b>699 213</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 537 015</b>	<b>1 191 625</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>4 450</b>	<b>422 551</b>	<b>51 587</b>	<b>478 588</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	49 424	<b>49 424</b>
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49 424</b>	<b>49 424</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-35 600	<b>-35 600</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-35 600</b>	<b>-35 600</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31<sup>1</sup></b>	<b>4 450</b>	<b>422 551</b>	<b>65 411</b>	<b>492 412</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>4 450</b>	<b>422 551</b>	<b>65 411</b>	<b>492 412</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	293 691	<b>293 691</b>
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293 691</b>	<b>293 691</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-35 600	<b>-35 600</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-35 600</b>	<b>-35 600</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31<sup>1</sup></b>	<b>4 450</b>	<b>422 551</b>	<b>323 502</b>	<b>750 503</b>

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	23	40 272	40 017
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	966	966
Betald skatt		-2 798	-4 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>38 440</b>	<b>36 113</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-108	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-62	-4 231
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-93	61
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		14 227	-11 859
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>52 404</b>	<b>20 084</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter		-7 585	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 585</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Utdelning		-35 600	-35 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-35 600</b>	<b>-35 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>9 219</b>	<b>-15 516</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>39 869</b>	<b>55 385</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>49 088</b>	<b>39 869</b>



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	22	1 019	925
Administrationskostnader	7, 8	-2 506	-2 351
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 487</b>	<b>-1 426</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter från koncernföretag	22	7 854	7 854
Räntekostnader till koncernföretag	22	-1 476	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 891</b>	<b>6 428</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	1 487	14 712
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 378</b>	<b>21 140</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-2 737
<b>Årets resultat</b>		<b>6 378</b>	<b>18 403</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2021	2020
Årets resultat	6 378	18 403
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>6 378</b>	<b>18 403</b>

Rapport över finansiell ställning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	445 423	38 745
Långfristiga fordringar på koncernföretag	22	392 702	392 702
Uppskjuten skattefordran	10, 17	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>838 125</b>	<b>431 447</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 489	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 727	1 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	849	8 680
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 065</b>	<b>10 120</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>14 980</b>	<b>8 919</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 045</b>	<b>19 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>857 170</b>	<b>450 486</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	4 450	4 450
Uppskrivningsfond		351 678	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>356 128</b>	<b>4 450</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		422 551	422 551
Balanserad vinst eller förlust		-80 949	-63 752
Årets resultat		6 378	18 403
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>347 980</b>	<b>377 202</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>704 108</b>	<b>381 652</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	86	195
Övriga kortfristiga skulder	18	8 900	8 900
Skulder till koncernföretag	22	142 167	59 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 909	272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>153 062</b>	<b>68 834</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>857 170</b>	<b>450 486</b>

### Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2020-01-01</b>	<b>4 450</b>	-	<b>422 551</b>	<b>-28 151</b>	<b>398 850</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-	18 403	18 403
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning	-	-	-	-35 600	-35 600
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>4 450</b>	-	<b>422 551</b>	<b>-45 348</b>	<b>381 652</b>
Uppskrivning av andelar i dotterbolag	-	351 678	-	-	351 678
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-	6 378	6 378
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning	-	-	-	-35 600	-35 600
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 450</b>	<b>351 678</b>	<b>422 551</b>	<b>-74 570</b>	<b>704 108</b>

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

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23	4 891	-1 426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>4 891</b>	<b>-1 426</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		6 056	-1 207
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-109	79
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		84 336	21 716
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>95 174</b>	<b>19 162</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Lämnade aktieägartillskott		-55 000	-
Erhållet koncernbidrag		1 487	14 712
Utdelning		-35 600	-35 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-89 113</b>	<b>-20 888</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 061</b>	<b>-1 726</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>8 919</b>	<b>10 645</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>14 980</b>	<b>8 919</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Halmslätten Fastighets AB (publ) med organisationsnummer 559175-1309 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är C/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta två logistikfastigheter i Halmstad och Umeå.

Halmslätten Fastighets AB (publ) bildades den 12 oktober 2018.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 10 februari 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 22 april 2022.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Halmslätten Fastighets AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

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

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021

Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Halmslätten Fastighets AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och

- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

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

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

#### Segmentrapportering

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

#### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

#### Intäkter

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

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

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

#### **Leasingavtal**

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

#### **Kostnader**

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig.

#### **Låneutgifter**

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

#### **Ersättningar till anställda**

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

#### **Skatt**

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

#### **Förvaltningsfastigheter**

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

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

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

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

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

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

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3

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

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

#### **Finansiella instrument**

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

#### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Halmslätten Fastighets AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

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

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

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

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

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

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

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

#### *Nedskrivning*

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

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### **Likvida medel**

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

#### **Kundfordringar**

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

#### **Leverantörsskulder**

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

#### **Upplåning**

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

#### **Avsättningar**

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

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

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

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

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

#### **Finansiella instrument**

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

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

#### **Klassificering och uppställningsformer**

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

#### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som

kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

#### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

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

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

#### **Värdering fastigheter**

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

#### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

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

#### **Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder.

Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen tog vid förvärven upp ett externt lån med en löptid på fem år på totalt 650 000 tkr. Lånet förfaller 2023-12-10. Lånet löper med en fast ränta om 2,28 % utan amortering. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2023-12-10 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (0).

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 65 % under 2019-2021, 62,5 % år 2022 och 60 % år 2023. Det finns även krav på att räntetäckningsgraden måste överstiga 2,5 ggr. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2021-12-31. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	650 000	-
Räntor	3 756	11 268	15 024	-
Lev skulder	131	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	11 411	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 299</b>	<b>11 268</b>	<b>665 024</b>	<b>-</b>

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	650 000	-
Räntor	3 756	11 268	30 048	-
Lev skulder	222	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	11 302	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 280</b>	<b>11 268</b>	<b>680 048</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	86	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	8 900	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 986</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Moderbolag et 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	195	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	8 900	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 095</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande	
			poster	UB 2021-12-31
Upplåning	647 182	-	966	648 148
<b>Summa</b>	<b>647 182</b>	<b>-</b>	<b>966</b>	<b>648 148</b>
Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande	
			poster	UB 2020-12-31
Upplåning	646 216	-	966	647 182
<b>Summa</b>	<b>646 216</b>	<b>-</b>	<b>966</b>	<b>647 182</b>



### Kredit- och motpartsrisk

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

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

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

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	4 953	1 727
Likvida medel	49 088	14 980
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>54 041</b>	<b>16 707</b>

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Övriga fordringar	4 867	1 440
Likvida medel	39 869	8 919
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>44 736</b>	<b>10 359</b>

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

### Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	4 953	4 953
Likvida medel	49 088	49 088
<b>Summa</b>	<b>54 041</b>	<b>54 041</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	648 148	648 148
Leverantörsskulder	131	131
Övriga kortfr. skulder	11 411	11 411
<b>Summa</b>	<b>659 691</b>	<b>659 691</b>

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	4 867	4 867
Likvida medel	39 869	39 869
<b>Summa</b>	<b>56 629</b>	<b>56 629</b>

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	647 182	647 182
Leverantörsskulder	222	222
Övriga kortfr. skulder	11 302	11 302
<b>Summa</b>	<b>658 706</b>	<b>658 706</b>

### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Halmslättnens bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skäligen avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

### Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Totala skulder	786 512	699 213
Eget kapital	750 503	492 412
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,05</b>	<b>1,42</b>

### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	56 251	56 035
Fin. kostnader	15 013	15 022
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,75</b>	<b>3,73</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	650 000	650 000
Fastigheternas marknadsvärde	1 482 000	1 126 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>43,86</b>	<b>56,72</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	750 503	492 412
Balansomslutning	1 537 015	1 191 625
<b>Soliditet, %</b>	<b>48,83</b>	<b>41,32</b>

#### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2021	2020
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	59 520	59 356
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>59 520</b>	<b>59 356</b>
<b>Serviceintäkter</b>		
Fastighetsskatt	2 047	1 707
Vatten och avlopp	442	458
Övriga serviceintäkter	2 002	791
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>4 491</b>	<b>2 956</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2021	2020
Inom 1 år	61 008	59 520
Senare än 1 men inom 2 år	61 008	59 520
Senare än 2 men inom 3 år	61 008	59 520
Senare än 3 men inom 4 år	61 008	59 520
Senare än 4 men inom 5 år	61 008	59 520
Senare än 5 år	360 209	410 943
<b>Summa</b>	<b>665 248</b>	<b>708 543</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

#### Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2021	2020
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 700	1 070
Taxebundna kostnader	302	458
Löpande underhåll	861	508
Försäkringspremier	277	100
<b>Summa</b>	<b>3 140</b>	<b>2 136</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	1 019	1 016	1 019	1 016
Teknisk förvaltning	306	305	306	305
Börskostnader	234	241	234	241
Övrig administration	1 014	872	947	789
<b>Summa</b>	<b>2 573</b>	<b>2 434</b>	<b>2 506</b>	<b>2 351</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	125	147	125	147
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>147</b>	<b>125</b>	<b>147</b>

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

#### Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Stefan De Geer	80	80	80	80
Hans Johnsen	40	40	40	40
Ian Kuylenstierna	-	40	-	40
Ingvar Vigstrand	40	-	40	-
Tore Robertsson	40	40	40	40
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	15 013	15 012	-	-
Övriga finansiella kostnader	966	1 006	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 979</b>	<b>16 018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 966 tkr (966 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

## Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-2 542	-1 696	-	-
<b>Summa</b>	<b>-2 542</b>	<b>-1 696</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Outnyttjat underskottsavdrag	1 686	-	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 631	-2 737	-	-2 737
Obeskattade reserver	461	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-72 970	-6 160	-	-
<b>Summa</b>	<b>-72 454</b>	<b>-8 897</b>	-	<b>-2 737</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-74 996</b>	<b>-10 593</b>	-	<b>-2 737</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %.

Ränteavdragsbegränsningsregler tillämpas, innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

## Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	368 687	60 017	6 378	21 140
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>74 996</b>	<b>-10 593</b>	<b>0</b>	<b>-2 737</b>
Skatt enligt svensk skattesats 20,6% 21,4%	-75 950	-12 844	-1 314	-2 843
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	165	845	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-10	-	-
Skatteeffekt av tidigare skattesats	-	296	-	106
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-	0	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	-498	-3 404	-	-
Korrigerig av tidigare års skatt	0	3	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	1 631	4 897	-	0
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	-	-	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	344	-376	1 314	-
<b>Summa</b>	<b>-74 996</b>	<b>-10 593</b>	<b>0</b>	<b>-2 737</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
1 Umeå Logistiken 3	Umeå
2 Halmstad Vrangelsro 5:4	Halmstad

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2021 baseras på marknadsvärdering utförd av Savills.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	1 146 000	1 126 000	-	-
Årets investeringar	7 585	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	328 415	20 000	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 482 000</b>	<b>1 146 000</b>	-	-
<b>Värderingsantaganden</b>				

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,10
Direktavkastningskrav, %	4,03
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10 %	54 050 / -54 051
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-84 751 / 96 168
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-20 606 / 20 606

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4 798	4 701	1 572	1 274
Övrigt	155	166	155	166
<b>Summa</b>	<b>4 953</b>	<b>4 867</b>	<b>1 727</b>	<b>1 440</b>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	867	835	849	826
Upplupna intäkter	-	54	-	7 854
<b>Summa</b>	<b>867</b>	<b>889</b>	<b>849</b>	<b>8 680</b>

#### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa / bank	49 088	39 869	14 980	8 919
<b>Summa</b>	<b>49 088</b>	<b>39 869</b>	<b>14 980</b>	<b>8 919</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

#### Not 15 Eget kapital

##### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 4 450 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	4 450 000	4 450 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	4 450 000	4 450 000

##### Resultat per aktie

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

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	293 690 758	49 424 506
Genomsnittligt antal aktier, st	4 450 000	4 450 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>66,00</b>	<b>11,11</b>

##### Fritt eget kapital

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

#### Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	650 000	650 000	-	-
Uppläggningsavgift	-1 852	-2 818	-	-
<b>Summa</b>	<b>648 148</b>	<b>647 182</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	- 4 090	-4 035	-	-
<b>Summa</b>	<b>-4 090</b>	<b>-4 035</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	106 100	33 592	-	-
<b>Summa</b>	<b>106 100</b>	<b>33 592</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>102 010</b>	<b>29 557</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till aktieägare	8 900	8 900	8 900	8 900
Övriga skulder	2 511	2 402	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 411</b>	<b>11 302</b>	<b>8 900</b>	<b>8 900</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskotts-betalda hyror	20 494	6 538	-	-
Övrigt	3 867	3 706	1 909	272
<b>Summa</b>	<b>24 361</b>	<b>10 243</b>	<b>1 909</b>	<b>272</b>

## Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 745	38 745
Aktieägartillskott	55 000	-
Uppskrivning av andelar i dotterbolag*	351 678	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>445 423</b>	<b>38 745</b>

\*Uppskrivning är hänförlig till den positiva värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna som ägs indirekt via moderbolagets dotterbolag. För mer information se not 11 – förvaltningsfastigheter.

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Halmslätten				
Midco 1 AB	100	100	93 745	86 950
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>93 745</b>	<b>86 950</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Halmslätten Midco 1 AB	559177-6710	Stockholm

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterbolag	675 145	221 809	50	50
Fastighets-inteckningar	650 583	650 583	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 325 728</b>	<b>872 392</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 6 378 tkr (7 854 tkr) samt debitering av business management fee om 1 019 tkr (925 tkr). Per 2021-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 142 167 tkr (59 467 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd ränta	15 013	15 012	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 013</b>	<b>15 012</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 24 Definitioner

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### Avkastning på eget kapital

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

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

### Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

#### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

#### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

#### NRV per aktie

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

#### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

#### Not 25 Händelser efter balansdagen

Bolagen har den 15 februari 2022, ingått en avsiktsförklaring med ett börsnoterat, större fastighetsbolag om att sälja samtliga aktier i sitt dotterbolag Halmslätten Midco 1 AB, som via dotterbolag äger koncernens fastighetsportfölj. Bolagets styrelse har den 18 februari kallat till extra bolagsstämma för att besluta om en försäljning av fastighetsportföljen.

#### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 10 februari 2022.

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

Stockholm den            februari 2022

Stefan De Geer  
Styrelseordförande

Hans Johnsen  
Styrelseledamot

Tore Robertsson  
Styrelseledamot

Ingvar Vigstrand  
Styrelseledamot

Johan Åskogh  
Extern verkställande direktör

#### Not 26 Förslag till vinstdisposition

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

Övrigt tillskjutet kapital	422 550 600
Balanserade vinstmedel	-80 948 123
Årets resultat	6 377 800
	<hr/>
	<b>347 980 277</b>

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

till aktieägarna utdelas	40 050 000
i ny räkning balanseras	307 930 277
	<hr/>
	<b>347 980 277</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 9 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 40 050 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor per aktie, eller totalt 10 012 500 kronor.

Vår revisionsberättelse har avgivits den            februari 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Halmslätten Fastighets AB, org.nr 559175-1309

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Halmslätten Fastighets AB för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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 av Halmslätten Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor