

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
Koncernens rapport över kassaflöden	12
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	13
Moderföretagets balansräkning	14
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	15
Moderföretagets rapport över kassaflöden	16
Noter	17

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SWEDISH AIRPORT INFRASTRUCTURE HOLDING KB

Bolagsmännen för Swedish Airport Infrastructure Holding KB med säte i Sigtuna, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Koncernen äger infrastrukturfastigheter på Sveriges tre största flygplatser, Stockholm Arlanda Airport, Göteborg Landvetter Airport och Malmö Airport. Fastigheterna, som alla ligger flygplatsnära, utgörs av hangarer, fastigheter för logistik och serviceverksamheter, verkstäder samt kontor för verksamheter och utbildning. Cirka 70 % av fastigheterna (avser uthyrbar yta) är belägna på Stockholm Arlanda Airport och de övriga fastigheterna fördelas med 19 % i Göteborg Landvetter Airport och 11 % i Malmö Airport. Koncernens hyresgäster är verksamhetsanknutna till flygplatsen. Flygbolag, logistik- och servicebolag utgör kärnan bland hyresgästerna. Den övervägande delen av hyresavtalen har långa avtalstider - en del avtal är tecknade upp till 20 år.

Den genomsnittliga avtalslängden uppgår till ca. 7 år och hyresavtalen är till stor del så kallade "triple-net" avtal, vilket innebär att hyresgästerna ansvarar för underhåll och att byggnadens värde vidmakthålls.

Den uthyrbara ytan uppgår till ca 266 000 m² och hyresintäkterna uppgick till 419 Mkr (414 Mkr) under verksamhetsåret 2022, vilket innebär att koncernen är en ledande aktör inom segmentet flygplatsnära fastigheter. Koncernens avsikt är att fortsätta utvecklas inom detta segment.

Stockholm Arlanda Airport har den största delen av fastighetsbeståndet cirka 70% (uthyrbar yta). På Arlanda finns koncernens största fastighet som omfattar ca 107 000 m² hangarer, verkstäder och kontor. De övriga fastigheterna fördelar sig därutöver mellan Göteborg Landvetter Airport och Malmö Airport.

Koncernen har 9 st. funktioner vilka fördelar sig på VD, CFO, Business controller, Bolagsjurist, 2 st. Assets managers, 2 st. tekniska förvaltare samt en hyresadministratör. Vissa funktioner köps in tex redovisningsfunktion och teknisk förvaltning.

Vision och affärsidé

Koncernens vision är att vara en konkurrenskraftig och långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att äga, aktivt förvalta och utveckla infrastrukturfastigheter för flygplatsnära verksamheter. Koncernen ska tillhandahålla och erbjuda effektiva lokaler som är utformade för att möta behoven hos aktörer med flygplatsnära verksamheter.

Ägarförhållanden

Swedish Airport Infrastructure Holding KB ("SAI Holding KB") är moderbolag till den koncern som bildades den 1 juli 2015, med Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865 ("Alecta"), och Swedavia Real Estate AB, org.nr. 556858-9872 ("Swedavia Real Estate") som kommanditbolagsdelägare.

Komplementär i moderbolaget utgörs av Swedish Airport Infrastructure Holding AB, org.nr. 559012-5182 ("SAI AB"). Kommanditdelägarna äger 49,9 % vardera och komplementärens andel av moderbolaget uppgår till 0,2 %. Alecta och Swedavia Real Estate äger 50 % var av aktierna i komplementären SAI AB.

SAI Holding KB ("SAI") benämnes i nedanstående text "Moderbolaget".

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

969775-2609

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19

Koncernen har i nuläget i mycket liten utsträckning påverkats av pandemin. Bolaget har kontinuerligt utfört ingående analyser på olika scenarios beträffande pandemins påverkan på bolaget. Under året har bolaget påverkats genom höjda priser på material samt materialbrist, vilken i sin tur berott på störningar i produktions- och leverantörskedjor.

SAS Chapter 11

SAS är en av koncernens största hyresgäster. SAS och vissa av deras dotterbolag lämnade 5 juli in en ansökan om att inleda ett chapter 11-förfarande (en rättsprocess för finansiell rekonstruktion) i USA. Domstolen i USA har den 7 juli meddelat att SAS kan fortsätta bedriva den löpande verksamheten i normal omfattning under tiden som chapter 11-processen pågår. För koncernen har chapter 11-förfarandet inte inneburit några negativa effekter. Processen monitoreras fortlöpande från koncernen för att bedöma eventuella framtida konsekvenser.

Stigande inflation och höjda räntor

Med anledning av snabbt stigande inflation har bolaget påverkats genom höjda priser på material, energi samt höjda räntekostnader.

Organisation

Organisationen bestod under året av nio st. funktioner vilka fördelar sig på VD, CFO, Business controller, Bolagsjurist, två st. Assets managers, två st. tekniska förvaltare samt en hyresadministratör. De två tekniska förvaltarna har varit anlitade konsulter varav en konsult har ersatts under året av en fast anställning. Två medarbetare har slutat under året och ersatts av nya medarbetare. I slutet av 2022 har en medarbetare sagt upp sin anställning som upphör i maj 2023. Vissa funktioner köps in tex redovisningsfunktion och teknisk förvaltning.

Investeringar

Under året har investeringar skett i bland annat tak till innergård samt utbyte av ventilationsaggregat på fastigheten Arlanda 3:7, Arlanda.

Därtill så pågår flertalet underhålls och investeringsprojekt.

Koncernens utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamhetsåret 2022 är koncernens åttonde verksamhetsår.

Nettoomsättning och resultat

Årets resultat före skatt minskade till 229 Mkr (544 Mkr). Minskningen är i huvudsak hänförligt till värdeförändringen av fastigheterna. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på ändrade avkastningskrav.

Hyresintäkterna uppgick till 419 Mkr (414 Mkr) och driftnettot till 349 Mkr (306 Mkr).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -52 Mkr (301 Mkr) och beror främst på ändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade till 5,83 % (5,08 %).

Värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 93,1 Mkr (-5,7 Mkr) och avser i sin helhet räntederivat.

Likviditet och finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 4 061 Mkr (3 893 Mkr) och soliditeten till 55,4 % (53,9 %). Koncernens externa upplåning uppgick till 3 040 Mkr (3 040 Mkr). Vid utgången av året finns en outnyttjad checkräkningskredit om 100 Mkr (100 Mkr).

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

969775-2609

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 286 807 Tkr (250 043 Tkr). Förändringen av rörelsekapitalet är en följd av hyresinbetalningar som är gjorda vid årsskiftet, minskade leverantörsskulder, vilket medfört att rörelsekapitalet har minskat med 56 305 Tkr. Kassalikviditeten är 361 Mkr (218 Mkr).

Investeringar

Koncernen har genomfört mindre investeringar i olika projekt under året uppgående till ca 37 Mkr (25 Mkr). Se även under punkten väsentliga händelser ovan.

Vakanser

Koncernens vakansgrad, andel av yta exkl. yta för Ad-hoc uthyrning var på balansdagen 11 %.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

969775-2609

Marknad

SAI koncernen bedriver sin verksamhet i anslutning till flygplatserna genom att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler till aktörer med inriktning mot service, logistik och underhåll. SAI koncernen har i och med sitt breda kontaktnät inom flygplatsverksamhet möjlighet att tillmötesgå olika hyresgästers önskemål och efterfrågan på ändamålsenliga lokaler.

Swedavia och Alecta är involverade i bolagets utveckling. Långsiktigt kan bolagets balansräkning växa genom nya investeringar i anslutning till flygplatserna. SAI koncernen har idag goda möjligheter att möta nya önskemål från blivande och befintliga hyresgäster.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter (Tkr)	419 164	414 304	415 291	398 034	363 240
Rörelseresultat (Tkr)	275 257	585 269	-2 721	471 977	516 634
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	228 786	543 758	-48 944	428 201	471 289
Balansomslutning (Tkr)	7 269 282	7 154 712	6 676 656	7 290 102	6 664 356
Soliditet (%) ⁽¹⁾	55,4%	53,9%	51,8%	52,8%	50,4%
Avkastning på eget kapital (%) ⁽²⁾	6,9%	6,2%	-1,4%	6,6%	6,9%
Avkastning på totalt kapital (%) ⁽³⁾	3,9%	3,4%	-0,7%	3,5%	3,5%

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

⁽²⁾ Årets resultat före skatt med återläggning av orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter / Eget kapital

⁽³⁾ Resultat före skatt med återläggning av orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter / Totala tillgångar

Moderbolaget

Omsättning uppgick till 0 Tkr (0 Tkr) och årets resultat till 176 Mkr (180 Mkr). Moderbolaget är ett kommanditbolag varför resultat efter finansnetto motsvarar årets resultat. I finansnettot ingår resultat ifrån andelar i koncernbolag om 176 Mkr (180 Mkr).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Covid 19 restriktionerna upphörde under början av året vilket är positivt. Koncernen ser med tillförsikt på framtiden, reseströmmarna ökade under året 2022. E-handeln och kravet på just in time leveranser gör det gynnsamt för flertalet av SAI koncernens kunder. Hittills har Covid 19 inte haft någon finansiell påverkan för SAI koncernen.

Den höga inflationen och de höga priserna på drivmedel samt energi har inverkat negativt på bolag då detta har lett till ytterligare prisökningsspiraler. Koncernen har märkt av ökade kostnader för energi under året. Utbudet av material har varit lägre än efterfrågan vilket har lett till svårigheter för koncernen att få tag på material. Detta har lett till högre priser för underhållsåtgärder och investeringar. För att stävja den höga inflationen har Riksbanken vidtagit penningpolitiska åtgärder som har lett till höjda räntor för lån av kapital. Höjda räntenivåer har koncernen även fått erfara under året och detta har bidragit till ökade räntekostnader i jämförelse mot föregående år.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

969775-2609

Risker

För att på bästa sätt uppnå koncernens mål behöver möjligheter och risker som påverkar verksamheten hanteras. All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter men hanteras riskerna felaktigt kan det få stora negativa konsekvenser i form av till exempel lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet.

En övergripande SWOT för bolaget framgår enligt nedanstående tabell.

Styrkor <ul style="list-style-type: none"> • Starka finanser • Starka ägare • Korta beslutsvägar • Fastigheter med airside/landside • Säkerhetskompetens 	Svagheter <ul style="list-style-type: none"> • Eftersatt underhåll • Vakanser • Fåtalet medarbetare • Konsult/system leverantörsberoende • Ränterisk
Möjligheter <ul style="list-style-type: none"> • Hyra ut vakanta lokaler till nya aktörer • Skapa investeringar/nya fastighetsförvärv • Omställning av flyget såsom elektrifiering • Ökad efterfrågan på logistiklokaler pga. ökad näthandel 	Hot <ul style="list-style-type: none"> • Värdenedgång av fastigheterna • Minskat resande/mindre flygfrakt • Myndighetsbeslut tex ökad flygskatt mm • Konkurrenter som har flygplatsnära fastigheter • Cyberrisker med den tekniska utvecklingen • Höga produktions- och elkostnader • El effektbrist • Materialbrist och långa leveranstider • Betydande hyresvärde i få hyreskontrakt

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

969775-2609

Finansiella instrument och riskhantering

SAI koncernen förvaltar sitt kapital för att ge en långsiktig avkastning till ägarna. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och räntetäckningsgraden får ej understiga 1,5 (inklusive realiserade värdeförändringar). Belåningsgraden får ej överstiga 70 procent. SAI koncernens kapitalförsörjningskällor hänför sig till två källor; eget kapital och räntebärande skulder.

Upplysningar om bolagets finansiella instrument, mål och tillämplade principer för finansiell risksyrning samt beskrivning av tillämpning av säkringsredovisning finns i not 4, Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av marknadsrisker, likviditets- och finansieringsrisker, och kredit- och motpartsrisk.

Icke-finansiella upplysningar

Personal

Koncernen har 9 st. funktioner vilka fördelar sig på VD, CFO, Business controller, Bolagsjurist, 2 st. Assets managers, 2 st. tekniska förvaltare samt en hyresadministratör. Vissa funktioner köps in tex redovisningsfunktion och teknisk förvaltning.

Miljö

Koncernen arbetar med att minska miljöpåverkan. Översyn av tekniska system – energieffektivitet och elförbrukning – är områden som påverkar fastigheternas miljöbelastning och är prioriterat. Koncernen har satt upp mål för miljö och klimat för att minska utsläpp av växthusgasen koldioxid, minska energi och vattenanvändningen i våra fastigheter samt tillgodose att vi samverkar med hyresgäster för miljöförbättrande åtgärder. Detta sker genom koncernens initiativ, "Gröna bilagor", vilken ingår som en bilaga i avtalet med de större hyresgästerna. Under året har koncernen fasat ut en av de två och sista kvarvarande oljeanläggningarna. Den sista beräknas att fasas ut under kommande år, 2023.

Fastigheter som är under uppförande eller som genomgår en större ombyggnad skall normalt sett sträva efter att miljöklassas.

SAI koncernens kunder utgörs till stor del av transportbolag. För transportbolagen utökas antalet eldrivna transporter såsom flyg och lastbilar. Innovation, digitalisering och AI innebär möjligheter för SAI koncernen att till exempel möjliggöra en effektivare fastighetsförvaltning avseende energioptimering.

SAI koncernen har en Hållbarhetspolicy och arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor.

Avrundningar

Enskilda belopp avrundas till närmast heltal Tkr. Summeringar avrundas till närmast heltal Tkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT**

(Tkr)	Not	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Hysesintäkter	5	419 164	414 304
Övriga intäkter	6	84	8
		419 248	414 312
Driftskostnader	7	-70 284	-108 693
Övriga kostnader	8	-10 903	-13 215
Personalkostnader	9	-10 696	-8 497
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10, 16	-52 108	301 361
Rörelseresultat		275 257	585 269
Finansiella intäkter	11	3 007	429
Finansiella kostnader	12	-49 478	-41 939
Resultat före skatt		228 786	543 758
Inkomstskatt	13	19 383	-4 418
Årets resultat		248 169	539 340
Resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare			

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Årets resultat		248 169	539 340
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultaträkningen:</i>			
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar		99 156	31 936
Uppskjuten skatt på kassaflödessäkringar		<u>-20 360</u>	<u>-6 621</u>
<i>Summa poster som kan komma att återföras till resultaträkningen</i>		78 795	25 314
Övrigt totalresultat		78 795	25 314
Årets totalresultat		<u>326 965</u>	<u>564 654</u>
Totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare			

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	16	6 774 440	6 789 790
Derivatinstrument	23	93 110	-
Summa anläggningstillgångar		6 867 550	6 789 790

Omsättningstillgångar

Hysesfordringar	17	28 036	80 613
Övriga kortfristiga fordringar	18	11 718	16 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 417	49 447
Likvida medel	20	360 562	218 162
Summa omsättningstillgångar		401 732	364 922

SUMMA TILLGÅNGAR

7 269 282 7 154 712

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Andelskapital	21	1 580 000	1 580 000
Säkringsreserv		74 248	-4 548
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 406 525	2 316 356
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 060 773	3 891 808

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	4		
	22, 27	-	3 040 000
Uppskjutna skatteskulder	13	34 918	37 500
Derivatinstrument	23	-	5 726
Summa långfristiga skulder		34 918	3 083 226

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	4	3 040 000	-
Leverantörsskulder		29 784	62 717
Aktuella skatteskulder		3 020	-
Övriga kortfristiga skulder		1 190	375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	99 597	116 585
Summa kortfristiga skulder		3 173 591	179 678

Summa skulder

3 208 509 3 262 904

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 269 282 7 154 712

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderbolaget			Summa eget kapital
	Andelskapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2021	1 580 000	- 29 862	1 932 016	3 482 154
Årets resultat	-	-	539 340	539 340
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar	-	31 936	-	31 936
Uppskjuten skatt på kassaflödessäkringar	-	-6 621	-	-6 621
Summa totalresultat	-	25 314	539 340	564 654
Transaktioner med delägare:				
Uttag	-	-	-155 000	-155 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	-	-155 000	-155 000
Utgående balans per 31 december 2021	1 580 000	-4 548	2 316 356	3 891 808
Ingående balans per 1 januari 2022	1 580 000	-4 548	2 316 356	3 891 808
Årets resultat	-	-	248 169	248 169
Övrigt totalresultat				
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar	-	99 156	-	99 156
Uppskjuten skatt på kassaflödessäkringar	-	-20 360	-	-20 360
Summa totalresultat	-	78 795	248 169	326 965
Transaktioner med delägare:				
Uttag	-	-	-158 000	-158 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	-	-158 000	-158 000
Utgående balans per 31 december 2022	1 580 000	74 248	2 406 525	4 060 773

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		275 257	543 758
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		51 789	-301 361
Finansiella poster, ränta och upplåningskostnad	-	39 700	4 265
Återföring aktiverade utgifter förvaltningsfastigheter		-	3 690
Betald inkomstskatt		-539	-309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		286 807	250 043
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		52 578	-43 839
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		56 305	-47 231
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-32 933	52 786
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-30 283	34 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten		332 474	246 288
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	16	-32 074	-25 169
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 074	-25 169
Finansieringsverksamheten			
Vinstuttag ägare		-158 000	-155 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-158 000	- 155 000
Årets kassaflöde		142 400	66 119
Likvida medel vid årets början		218 162	152 044
Likvida medel vid årets slut	20	360 562	218 163

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**

(Tkr)	Not	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		0	-87
Rörelseresultat		-0	-87
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	14	176 048	179 548
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	5	0
Resultat efter finansiella poster		176 053	179 461
 Årets resultat		 176 053	 179 461

Moderbolaget saknar transaktioner i övrigt totalresultat. Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

(Tkr)

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernbolag	25	2 765 312	2 589 264
Fordringar hos koncernbolag	26	399 697	399 697
		<u>3 165 008</u>	<u>2 988 961</u>

Summa anläggningstillgångar 3 165 008 2 988 961

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernbolag	26	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	18	-	-
		<u>0</u>	<u>0</u>

Kassa och bank 20 737 732

Summa omsättningstillgångar 737 732

SUMMA TILLGÅNGAR 3 165 745 2 989 693

EGET KAPITAL OCH SKULDER 21

Eget kapital

Andelskapital		1 580 000	1 580 000
Balanserade vinstmedel		272 922	251 461
Årets resultat		176 053	179 461
Summa eget kapital		<u>2 028 975</u>	<u>2 010 922</u>

Långfristiga skulder

Skulder till koncernbolag	4	590 000	978 771
		<u>590 000</u>	<u>978 771</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernbolag	4	546 771	-
		<u>546 771</u>	<u>-</u>

Summa skulder 1 136 771 978 771

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 3 165 745 2 989 693

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Andelskapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2021	1 580 000	406 461	1 986 460
Totalresultat			
Årets resultat	-	179 461	179 461
Summa totalresultat	-	585 922	585 922
Transaktioner med bolagsmän			
Uttag	-	- 155 000	- 155 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	- 155 000	- 155 000
Utgående balans per 31 december 2021	1 580 000	430 922	2 010 921
Ingående balans per 1 januari 2022	1 580 000	430 922	2 010 921
Totalresultat			
Årets resultat	-	176 053	176 053
Summa totalresultat	-	606 975	606 975
Transaktioner med bolagsmän			
Uttag	-	- 158 000	- 158 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	- 158 000	- 158 000
Utgående balans per 31 december 2022	1 580 000	448 975	2 028 975

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		176 053	179 461
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Resultatandel kommanditbolag		-176 048	-179 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		<u>5</u>	<u>- 87</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		0	161
Ökning/minskning av rörelseskulder		-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>5</u>	<u>74</u>
Investeringsverksamheten			
Ökning/minskning långfristiga fordringar		0	658
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-</u>	<u>658</u>
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		5	732
Likvida medel vid årets början		732	-
Likvida medel vid årets slut	20	<u>737</u>	<u>732</u>

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

NOTER

Not 1 Allmän information

Swedish Airport Infrastructure Holding KB ("SAI Holding KB") med organisationsnummer 969775-2609 är ett kommanditbolag registrerat i Sverige med säte i Sigtuna. Adressen till huvudkontoret är Swedish Airport Infrastructure Holding KB, 190 45 Stockholm-Arlanda. Koncernens verksamhet omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Koncernens sammansättning framgår i not 15.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för SAI Holding KB 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 2017 eller senare. SAI Holding KB har valt att inte tillämpa IFRS 8 Rörelsesegment i enlighet med undantagsreglerna för bolag som inte har värdepapper som är föremål för allmän handel.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Ingen av de ändringar som publicerats bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte få någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, SAI Holding KB och de bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Ett bestämmande inflytande föreligger när koncernen exponeras för, eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett bolag och kan använda sitt inflytande över bolaget till att påverka sin avkastning. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier och andelar som representerar mer än 50 % av rösterna.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterbolaget. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrning av bolagets lokaler under operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende leasingavtal.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentlig överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal.

Koncernen som leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra (hyresrabatt) som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609**Skatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 16. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den orealiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

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.

Räntekostnader som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- och ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätten övergår till köparen. Äganderätten övergår vid från-/tillträde. Beräkning av realiserad värdeförändring framgår av redovisningsprinciper för intäkter från fastighetsförsäljning.

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.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Finansiella instrument

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld till värderingskategorier enligt IFRS 9.

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller en finansiell skuld. Dessa omfattar poster såsom likvida medel, kundfordringar, leverantörsskulder, upplåning samt derivatinstrument.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor.

En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Det redovisade värdet efter nedskrivningar på tillgångar beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva räntan som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen. Borttagande av tillgången från balansräkningen sker vid en eventuell konkurs.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering beror på om derivatet identifierats som ett säkringsinstrument och, om så är fallet, karaktären hos den post som säkrats. Koncernen identifierar vissa derivat som säkring av en särskild risk som är kopplad till en redovisad skuld eller en mycket sannolik prognostiserad transaktion, kassaflödessäkring.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/utbetalt belopp och belopp att betala/erhålla på förfalldagen samt med avdrag för nedskrivningar.

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.

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. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

969775-2609

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Leverantörsskulder

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

Övriga finansiella skulder

Räntebärande skulder och andra skulder kategoriseras som "Övriga 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 lånekostnader (se ovan).

Derivatinstrument

Koncernen ingår derivattransaktioner med syfte att hantera ränterisker. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde, värdeökningar respektive -minskningar redovisas löpande som intäkter respektive kostnader över övrigt totalresultat.

Se vidare not 4 för ytterligare information om koncernens risker och säkringsstrategier.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar säkringsredovisning för säkring av ränterisker. Vid säkringens ingång upprättar koncernen en dokumentation som beskriver koncernen riskhantering och riskhanteringsstrategi, förhållandet mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet, hur effektiviteten kommer att mätas och om säkringen förväntas vara effektiv. Koncernen innehar säkringsförhållanden i form av kassaflödessäkringar. Koncernens samtliga säkringsrelationer utgör kassaflödessäkringar.

Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument som är identifierade som en kassaflödessäkring redovisas till den del de är effektiva i övrigt totalresultat och de ackumulerade värdeförändringarna i säkringsreserven i eget kapital. När den prognostiserade transaktionen inträffar, överförs de ackumulerade värdeförändringarna som redovisas i säkringsreserven från eget kapital till resultaträkningen.

Säkringsredovisning upphör när säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning, koncernen häver identifieringen, den prognostiserade transaktionen förväntas inte längre inträffa, eller säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in. De värdeförändringar som redovisats i säkringsreserven i eget kapital kvarstår tills dess att den prognostiserade transaktionen påverkar resultaträkningen eller inte längre förväntas inträffa. Därefter överförs värdeförändringarna till resultaträkningen.

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.

Fastighetsskatt

Skyldigheten att erlägga fastighetsskatt redovisas som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609**Rörelsesegment**

SAI har valt att inte tillämpa IFRS 8 Rörelsesegment i enlighet med undantagsreglerna för bolag som inte har värdepapper som är föremål för allmän handel.

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 och Tryggandelagen samt beaktar sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

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.

Koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för koncernbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernbolag. Resultatandel från kommanditbolag redovisas i resultaträkningen med en motsvarande justering av redovisat värde på andelar i kommanditbolag.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Moderbolaget tillämpar säkringsredovisning vad gäller ingångna derivatavtal som utgörs av ränteswappar. Moderbolaget bedömer att säkringsrelationen är effektiv om säkringsinstrumentet i hög utsträckning motverkar värdeförändringar hänförliga till förändringar i kassaflöden hänförliga till den säkrade risken. Om säkringsrelationen är effektiv redovisas värdet på ränteswapparna "off balance" och enbart den så kallade kupongrätten redovisas i resultaträkningen och periodiseras när det finns upplupna räntor på bokslutsdagen.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och redovisade belopp av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader vid upprättande av rapportering enligt IFRS. Uppskattningar och antaganden som baseras på faktorer under rådande förhållanden bedöms vara rimliga.

Verkligt utfall kan avvika från tidigare gjorda bedömningar, varför uppskattningar och bedömningar utvärderas regelbundet. Förändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs, om det endast påverkar denna period, eller i den period förändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell och framtida perioder.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Den för SAI Holding KB mest väsentliga bedömning och uppskattning som kan ge en betydande påverkan både på koncernens resultat och finansiella ställning är värdering av förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver en bedömning av framtida kassaflöden samt att en rimlig diskonteringsfaktor (avkastningskrav) fastställs. Hela fastighetsbeståndet är externt värderat av Cushman & Wakefield och CBRE med värderingstidpunkt december 2022. Totalt värde på fastighetsbeståndet uppgår till 6 774 (6 790) Mkr.

Vid årsskiftet har en intern analys skett avseende förändringar på marknaden och i beståndet för perioden fram till och med 31 december 2022. SAI Holding KB har gjort analyser av hyresbeståndet, framtida vakanser, planerat underhåll, avkastningskrav och gjort bedömningen att det inte finns anledning att revidera befintlig värdering. De antaganden och bedömningar som ligger till grund för gällande värdering beskrivs vidare i not 16.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagsmännen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för de finansiella riskerna fastställs av bolagsmännen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisker

Ränterisker

Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor påverkar koncernens räntenetto negativt. Ränterisk beräknas med utgångspunkt i koncernens utestående räntebärande skuld inklusive derivatinstrument. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. För att minska känsligheten för räntehöjningar arbetar SAI Holding KB aktivt med räntesäkringar genom ränteswappar. Koncernens målsättning är att skuldportföljens räntekänslighet i görligaste mån ska spegla tillgångarnas och den operativa verksamhetens räntekänslighet, detta för att minimera ränteförändringars negativa effekt på verksamheten. På balansdagen uppgår ränteswapparna till ett nominellt belopp om 1 100 (1 100) Mkr med ett verkligt värde om 93,1 (-5,7) Mkr. Räntebindningen i upplåningen inklusive ränteswappar uppgår per balansdagen till 1,4 (1,7) år. Beaktat dessa säkringar skulle en förändring av räntenivån med +/- 1 % påverka det finansiella resultatet med 18 Mkr.

Valutarisker

Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar påverkar koncernens balans- eller resultaträkning negativt. Målsättningen är att begränsa dessa effekter och den strategi som tillämpas är att endast tillåta upplåning i svenska kronor och att vid behov valutasäkra framtida större valutaflöden. Då koncernens in- och utflöden huvudsakligen består av SEK är koncernen i begränsad omfattning påverkad av förändringar i valutakurser.

Policyn stipulerar att kontrakterade nettoflöden över motvärdet av 5 MSEK per valuta ska säkras till nivåer om minimum 75 % och maximum 100 % av den underliggande exponeringen.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Finanspolicyn anger att SAI Holding KB ska säkerställa att koncernen alltid har tillgång till kort och långfristig finansiering och se till att koncernen har tillräcklig likviditet för att fullfölja framtida betalningsförpliktelser. Refinansieringsrisken ska begränsas och goda förutsättningar för nyanskaffning av kapital säkerställas, genom att behovet av diversifierade upplåningsinstrument och motparter ständigt utvärderas. Koncernen använder sig av koncernkontostruktur för att på bästa sätt nyttja befintlig likviditet inom bolaget.

För att reducera likviditets- och finansieringsrisken ska koncernen enligt finanspolicyn vid varje givet tillfälle ha en likviditetsbuffert uppgående till minst 200 Mkr. Likviditetsbufferten definieras som summan av likvida medel, outnyttjade kreditfaciliteter och korta finansiella placeringar.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

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

Den genomsnittliga löptiden för räntebärande skulder uppgick per 31:a december 2022 till 0,8 år. Vid denna tidpunkt fanns även en outnyttjad kontokredit om 100 Mkr.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	3 040 000	-	-	3 040 000
Derivatinstrument	-	-	73 241	19 869	93 110
Leverantörsskulder	29 784	-	-	-	29 784
Upplupna skulder till leverantörer	17 391	-	-	-	17 391
Summa	47 175	3 040 000	73 241	19 869	2 994 065

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernbolag	-	546 771	590 000	-	1 136 771
Summa	-	546 771	590 000	-	1 136 771

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	3 040 000	-	3 040 000
Derivatinstrument	-	-	5 726	-	5 726
Leverantörsskulder	62 717	-	-	-	62 717
Upplupna skulder till leverantörer	32 629	-	-	-	32 629
Summa	95 347	-	3 045 726	-	3 141 072

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernbolag	-	-	978 771	-	978 771
Summa	-	-	-	-	978 771

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. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens tillgodohavanden på bank samt när koncernens derivatinstrument har ett för koncernen positivt verkligt värde.

Koncernen innehar hyresfordringar på ett stort antal hyresgäster. Koncernen bedömer att redovisat värde för hyresfordringar återspeglar bolagsledningens bästa bedömning av hyresfordringar som kommer att inflyta.

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

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Derivatinstrument med positiva värden	-	-
Hyresfordringar	93 110	-
Likvida medel	28 036	80 613
Maximal exponering för kreditrisk	360 562	218 162
	481 708	298 776

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Värdering och kategorisering av finansiella instrument

Koncernen tillämpa säkringsredovisning i enlighet med IAS39 vilket innebär att derivatinstrument värderas till verkligt värde i balansräkningen (OCI). Aktuella räntederivat värderas enligt värderingskategori nivå 2 med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt. Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 3 040 Mkr. Refinansiering gällande 3 040 Mkr pågår.

	Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
31 december 2022		
Finansiella tillgångar		
Hyres- och kundfordringar	28 036	28 036
Lånefordringar	-	-
Likvida medel	360 562	360 562
Derivatinstrument	93 110	93 110
Summa finansiella tillgångar	481 708	481 708

	Finansiella skulder värderat till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	3 040 000	3 040 000
Leverantörsskulder	-	29 784	29 784
Upplupna skulder till leverantörer och övriga låneskulder	-	17 391	17 391
Summa finansiella skulder	-	3 087 175	3 087 175

	Finansiella tillgångar värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
31 december 2021		
Finansiella tillgångar		
Hyres- och kundfordringar	80 613	80 613
Lånefordringar	-	-
Likvida medel	218 162	218 162
Summa finansiella tillgångar	298 776	298 776

	Finansiella skulder värderat till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	3 040 000	3 040 000
Derivatinstrument	5 726	-	5 726
Leverantörsskulder	-	62 717	62 717
Upplupna skulder till leverantörer och övriga låneskulder	-	32 629	32 629
Summa finansiella skulder	5 726	3 135 346	3 141 072

Det har inte skett några omklassificeringar mellan värderingskategorierna ovan under perioden.

Finansiell kreditrisk

Kreditrisken för finansiella transaktioner uppstår när koncernen placerar likvida medel samt när koncernen ingår avtal avseende finansiella instrument med banker. Den maximala kreditrisken utgörs av det redovisade värdet på de finansiella tillgångarna inklusive derivat med positiva marknadsvärden.

Koncernens policy är att arbeta med banker med god kreditrating och SAI Holding KB har ingått ISDA-avtal med sina motpartsbanker.

Kvittningsinformation

Koncernen har inga nettade poster i balansräkningen.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

969775-2609

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skäligen avkastning till ägarna.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

Per räkenskapsårets utgång uppgår skuldsättningsgraden till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplåning	3 040 000	3 040 000	-	-
Minus likvida medel	- 360 562	- 218 162	- 737	- 732
Nettoskuld	2 679 438	2 821 838	- 737	- 732
Totalt eget kapital	4 060 773	3 891 808	2 028 975	2 010 922
Totalt kapital	6 740 211	6 713 646	2 028 238	2 010 190
Skuldsättningsgrad	40%	42%	0%	0%

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 5 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter.

Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen	
	2022-01-01--	2021-01-01--
	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	425 171	374 253
Senare än ett år men inom fem år	1 666 463	1 458 878
Senare än fem år	1 336 409	1 408 946
Summa	3 428 043	3 242 077

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen	
	2022-01-01--	2021-01-01--
	2022-12-31	2021-12-31
Erhållna skadestånd	-	-
Periodiserade övriga intäkter	-	-
Övrigt	84	8
Summa	84	8

Not 7 Driftskostnader

	Koncernen	
	2022-01-01--	2021-01-01--
	2022-12-31	2021-12-31
Ei	-27 509	-17 087
Reparation och underhåll	-15 240	-54 563
Värme	-22 806	-21 618
Fastighetsskötsel	-10 358	-9 544
Fastighetsskatt	-1 375	-1 375
Renhållning	-2 240	-2 322
Vatten	-1 524	-1 222
Övrigt	10 768	-961
Summa	-70 284	-108 693

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01--	2021-01-01--	2022-01-01--	2021-01-01--
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	KPMG	KPMG	KPMG	KPMG
Revisionsuppdrag	-300	-275	-	-
Revisionsnära tjänster	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	-300	-275	-	-

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

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 9 Upplysning om anställda

	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Medelantalet anställda		
Moderbolag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Dotterbolag		
Män	4	3
Kvinnor	3	2
Koncernen totalt	7	5

Könsfördelning i koncernen för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Styrelseledamöter		
Män	3	3
Kvinnor	1	1
Övriga ledande befattningshavare		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
VD		
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Koncernen totalt	5	5

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar				
Styrelse* och andra ledande befattningshavare	1 649	1 570	-	-
Övriga anställda	5 046	3 723	-	-
Summa	6 695	5 293	-	-

* Inga ersättningar har utbetalats till styrelsen under åren.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31	2021-01-01-- 2021-12-31
Sociala kostnader och pensionskostnader				
Pensionskostnader till styrelse* och andra ledande befattningshavare	494	471	-	-
Pensionskostnader till övriga anställda	789	456	-	-
Sociala kostnader	2 116	1 959	-	-
Summa	3 399	2 886	-	-

* Inga ersättningar har utbetalats till styrelsen under åren.

Not 10 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 16 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 11 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01--	2021-01-01--	2022-01-01--	2021-01-01--
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	3 007	429	5	-
Summa finansiella intäkter	3 007	429	5	-

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras som ingår i posten likvida medel.

Not 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01--	2021-01-01--	2022-01-01--	2021-01-01--
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	-47 160	-26 078	-	-
Finansieringskostnader	-208	-4 521	-	-
Övriga finansiella kostnader	-2 110	-11 340	-	-
Summa finansiella kostnader	-49 478	-41 939	-	-

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Inga lånekostnader hänförliga till ombyggnationer har aktiverats under året.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 13 Skatt

	Koncernen	
	2022-01-01--	2021-01-01--
	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt	-3 559	-2 145
Uppskjuten skatt	22 942	-2 273
Total skatt	19 383	-4 418

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6 % (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning effektiv skatt

	Koncernen			
	2022-01-01--		2021-01-01--	
	(%)	2022-12-31	(%)	2021-12-31
Resultat före skatt		228 786		543 758
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 20,6 % (21,4%)	-20,6%	-47 130	-20,6%	-112 014
Skatteeffekt av				
Skattemässigt resultat till ägande bolag	25,3%	57 864	9,2%	49 934
Ej skattepliktig värdeförändring förvaltningsfastighet	-4,7%	-10 734	11,4%	62 080
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	7	0,0%	-18
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	3	0,0%	4
Förändring av temporära skillnader	10,0%	22 942	-0,9%	-5 038
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,6%	-3 569	0,1%	634
Redovisad effektiv skatt	8,5%	19 383	-0,8%	-4 418

Uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat uppgår till 20 360 tkr (6 621) tkr och avser värdeförändring på derivat.

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Koncernens uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avser följande poster:

	Koncernen			
	2022-01-01--		2021-01-01--	
	-	2022-12-31	-	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	-	19 181	-	1 180
Uppskjuten skattefordran	-	19 181	-	1 180
Uppskjuten skatteskuld				
Fastighet	-	14 262	-	36 785
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver etc	-	1 475	-	1 895
Uppskjuten skatteskuld	-	15 738	-	38 680
Netto, uppskjuten skatt	-	34 918	-	37 500

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (20,6).

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 14 Resultat från andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	2022-01-01--	2021-01-01--
Resultatandel kommanditbolag	176 048	179 548
Resultatandel kommanditbolag från föregående år	-	-
Summa	176 048	179 548

Not 15 Koncernens sammansättning

Koncernens sammansättning per 31 december 2021.

Namn	Org.nr	Land	Verksamhet	Innehav (%)
Swedish Airport Infrastructure Holding KB	969775-2609	Sverige	Moderbolag	100
Swedish Airport Infrastructure AB	559170-5305	Sverige	Holding	100
Swedish Airport Infrastructure KB	969787-1144	Sverige	Holding	100
Swedish Airport Infrastructure Komplementär AB	559012-5216	Sverige	Holding	100
Altuna Hangar KB	969655-5706	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Landvetter Hangar KB	969655-7322	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Landvetter Cargo Terminal KB	969655-6605	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Nordic Airport Properties KB	969673-0143	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Swedish Airport Infrastructure MidCo AB	559012-5208	Sverige	Holding	100
Tor Viking Holding AB	556891-0615	Sverige	Holding	100
Tor Viking Sverigehuset AB	556891-5523	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Tor Viking Flygfastigheter AB	556891-5556	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Fastighets AB Skogsvalvet	556470-2180	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100
Logistic 3 Landvetter AB	556896-0586	Sverige	Uthyrning & Förvaltning	100

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	6 789 790	6 466 950
Investeringar i fastigheterna	32 074	25 168
Återföring av aktiveringar	4 684	- 3 689
Orealiserade värdeförändringar	-	52 108
Utgående verkligt värde	6 774 440	6 789 790

Väsentliga åtaganden

Inga väsentliga åtaganden under året.

Värderingsmodell

Vid varje halv- och helårsskifte värderas SAI:s hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. I december 2022 utförde Cushman&Wakefield (C&W) & CBRE värderingen. C&W & CBRE:s underlag för värderingarna utgörs av den information SAI lämnat om fastigheterna. Informationen består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar samt underhåll och reparationer. Därutöver använder C&W, CBRE också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Eventuella bygggrätter har ej redovisats då dessa inte anses ha ett reellt marknadsvärde innan detaljplan har fastställts eller bygglov erhållits.

Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll och investeringar.

Årets realiserade värdeförändringar uppgår till -52 108 tkr (301 361 Tkr). Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på ökade yielder. I SAI KBs värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet till 5,83 % (5,08) %.

Värderingsantaganden

Hyresnivå kr/kvm	1 731
Avkastningskrav	5,83
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,10
Årlig inflation, %	3,10
Framtida inflationsantagande, %	2,00
Viktad kalkylränta, %	7,26
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,11

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Direktavkastning	+ 0,5 %	- 156 796
Direktavkastning	- 0,5 %	185 642
Hyresintäkt	+/- 50 kr/kvm	+/- 73 885
Vakansgrad	+/- 1 %	+/- 21 205

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 17 Hyresfordringar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	28 468	92 817
Reserv för osäkra fordringar	- 432	-12 204
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	28 036	80 613

bolagsledningen bedömer att redovisat värde för kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar, överensstämmer med verkligt värde.

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	- 12 203	- 12 364
Årets reservering för osäkra kundfordringar	11 771	161
Återföring av outnyttjade belopp	-	-
Summa reserv osäkra fordringar	-432	-12 203

	2022-12-31		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Koncernen			
Åldersanalys kundfordringar			
Ej förfallna	6 555	-	6 555
Förfallna 30 dagar	8	-	8
Förfallna 31-60 dagar	7	-	7
Förfallna 61-90 dagar	30	-	30
Förfallna > 90 dagar	21 868	- 432	21 436
Summa	28 468	- 432	28 036

	2021-12-31		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Koncernen			
Åldersanalys kundfordringar			
Ej förfallna	2 466	-	2 466
Förfallna 30 dagar	7	-	7
Förfallna 31-60 dagar	137	-	137
Förfallna > 90 dagar	90 206	- 12 203	78 003
Summa	92 816	- 12 203	80 613

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	1 429	1 414	-	-
Övriga skattefordringar	6 412	11 342	-	-
Övriga fordringar	3 877	3 943	-	-
Summa	11 718	16 699	-	-

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda finansieringskostnad	-	-
Förutbetalda driftskostnader	1 417	49 447
Summa	1 417	49 447

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassamedel	360 562	218 162	737	732
Summa	360 562	218 162	737	732

Koncernen innehar en checkräkningskredit om 100 000 (100 000) Tkr. Vid årets utgång var checkräkningskrediten ej utnyttjad.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 21 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets delägare består av andelskapital, säkringsreserv, balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Koncernens balanserade vinstmedel uppgår till 2 406 525 Tkr (2 316 356 Tkr).

Säkringsreserv

Reserven för kassaflödessäkring består av netto värdeförändringar av räntederivat och uppskjuten skatt. Säkringsredovisning innebär att värdeförändringen har förts mot eget kapital i balansräkningen via övrigt totalresultat.

Moderbolaget

Eget kapital i moderbolaget fördelas lika mellan kommanditdelägarna efter att kostnadstäckning uppnåtts för komplementären.

Not 22 Skulder till kreditinstitut

	Förfallodag	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kreditgivare					
Nordea	2023-10-21	1 520 000	1 520 000	-	-
Swedbank	2023-10-21	1 520 000	1 520 000	-	-
Summa		3 040 000	3 040 000	-	-

Den genomsnittliga löptiden på lånen uppgår per den 31 december till 0,8 år med en genomsnittlig ränta om 2,3 %. De upptagna lånen har säkerhet i form av bankkonton, aktier i dotterbolag, koncernlån samt pantförskrivna pantbrev i dotterbolagens fastigheter. Lånevillkoren innefattar två covenantar, med villkor om räntetäckningsgrad och lån i förhållande till fastighetsvärdet.

Not 23 Derivatinstrument

Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde:

	2022-12-31		2021-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Nordea	9 626	-	-	3 119
Swedbank	83 484	-	-	2 607
Summa	93 110	-	-	5 726

Värdering har skett enligt nivå 2, IFRS 13.

Samtliga derivatavtal avser ränteswappar. På balansdagen uppgår ränteswapparna till ett nominellt belopp om 1 100 Mkr (1 100) med ett verkligt värde om 93 Mkr (-6 Mkr). Räntebindningen uppgår per balansdagen till 1,4 år (1,7 år).

Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärde av bedömda framtida kassaflöden baserat på aktuell marknadsränta.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	81 004	65 044	-	-
Upplupna räntekostnader	12 740	7 842	-	-
Upplupna projektkostnader	-	18 500	-	-
Upplupna driftkostnader	4 651	24 787	-	-
Övrigt	1 202	412	-	-
Summa	99 597	116 585	-	-

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 25 Andelar i koncernbolag

		Moderbolaget			
		2022-12-31	2021-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		2 589 264	2 410 677		
Omklassificering		-	-	961	
Resultatandel från kommanditbolag		176 048	179 548		
Utgående anskaffningsvärde		2 765 312	2 589 264		
Dotterbolag		Antal andelar	Säte	Redovisat värde	
Direktägda				2022-12-31	2021-12-31
Swedish Airport Infrastructure KB (969787-1144)		99,90%	Sigtuna	2 763 242	2 587 195
Swedish Airport Infrastructure AB (559170-5305)		100,00%	Sigtuna	2 069	2 069
Summa				2 765 311	2 589 264
Indirekt ägda			Säte	Eget kapital	Årets resultat
Swedish Airport Infrastructure MidCo AB (559012-5208)			Sigtuna	13 431	85
Swedish Airport Infrastructure Komplementär AB (559012-5216)			Sigtuna	6 816	398
Tor Viking Holding AB (556891-0615)			Sigtuna	18 396	4
Tor Viking Sverigehuset AB (556891-5523)			Sigtuna	54 800	905
Tor Viking Flygfastighet AB (556891-5556)			Sigtuna	31 756	-1 241
Logistic 3 Landvetter AB (556896-0586)			Sigtuna	6 509	1 224
Fastighets AB Skogsvalvet (556470-2180)			Sigtuna	18 998	645
Altuna Hangar KB (969655-5706)			Sigtuna	917 637	107 047
Landvetter Hangar KB (969655-7322)			Sigtuna	3 136	-7 178
Landvetter Cargo Terminal KB (969655-6605)			Sigtuna	31 227	7 059
Nordic Airport Properties KB (969673-0143)			Sigtuna	545 024	68 955
Summa				1 647 730	177 903

* Eget kapital samt årets resultat för indirekt ägda bolag avser senast fastställda bokslut.

Not 26 Fordringar hos koncernbolag

Finansiella anläggningstillgångar

		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde		399 697	398 796
Tillkommande fordringar		0	901
Utgående redovisat värde		399 697	399 697

Kortfristiga fordringar

		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde		-	25
Tillkommande fordringar		-	-
Reglerade fordringar		-	-25
Utgående redovisat värde		-	-

Not 27 Avstämningar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2022-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflöde	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	0	-	-	3 040 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	0	-	-	3 040 000

Koncernens räntederivat är ej kassflödespåverkande.

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 584 322	1 584 322	-	-
Summa	1 584 322	1 584 322	-	-

Not 29 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedavia Real Estate AB	-	-	-	-
Swedavia AB	119 047	109 316	-	-
Summa	119 047	109 316	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedavia AB	42 430	14 219	-	-
Swedavia Energi AB	71	28 238	-	-
Summa	42 501	42 457	-	-

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

Fordringar till följd av försäljning av varor och tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedavia AB	-	20 047	-	-
Summa	-	20 047	-	-

Skulder till följd av försäljning av varor och tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedavia AB	4 336	4 837	-	-
Swedavia Energi AB	-	-	-	-
Summa	4 336	4 837	-	-

Försäljning och inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Ett eventuellt el-stöd kan komma att utbetalas till koncernens fastighetsägande bolag med registrerade elavtal den 17:e november 2022 i elområde 3 eller 4 avseende elförbrukning för perioden oktober 2021 – september 2022. Regeringens ambition är att el-stöd skall kunna sökas av bolagen hos Skatteverket från 30:e maj givet att EU kommissionen godkänner detta förslag. En anställd har sagt upp sin anställning samt en konsult har sagt upp sitt kontrakt. Rekryteringen för dessa tjänster pågår. I övrigt kan inga särskilda händelser rapporterats inträffat efter balansdagen.


Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

DocuSigned by:

Torbjörn Blücher
Swedish Airport Infrastructure AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift
KPMG AB

DocuSigned by:

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1B44950A2DBB42D684E4063D10E27C51	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Bol.102_SAI_Holding_KB_969775-2609_.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 36	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Yasmine Gustafsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	yasmine.gustafsson@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original	Holder: Yasmine Gustafsson	Location: DocuSign
3/30/2023 6:56:38 PM	yasmine.gustafsson@kpmg.se	

Signer Events

Torbjörn Blücher
torbjorn.blucher@sainfrastructure.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

DA4B50FE76BA4A5...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 81.228.156.173

Timestamp

Sent: 3/30/2023 6:58:31 PM
Viewed: 3/31/2023 11:07:09 AM
Signed: 3/31/2023 11:08:21 AM

Authentication Details

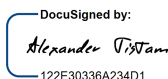
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 4951815a-5153-5739-aa6b-d168ff0a3ea1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/31/2023 11:06:53 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/31/2023 11:07:09 AM
ID: 04125cce-e56b-4ab3-8e50-91405fced568

Alexander Tistam
alexander.tistam@kpmg.se
KPMG AB

DocuSigned by:

122E30336A234D1...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 3/31/2023 11:08:28 AM
Viewed: 3/31/2023 11:14:20 AM
Signed: 3/31/2023 11:14:39 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 10c069cd-289b-5537-a6ab-49c37bab74d8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/31/2023 11:14:07 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp**

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/30/2023 6:58:31 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/31/2023 11:14:20 AM
Signing Complete	Security Checked	3/31/2023 11:14:39 AM
Completed	Security Checked	3/31/2023 11:14:39 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.