

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2019-01-01--2019-12-31

för

Swedish Airport Infrastructure Holding KB
969775-2609

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens rapport över kassaflöden	11
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	12
Moderföretagets balansräkning	13
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	14
Moderföretagets rapport över kassaflöden	15
Noter	16

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 2019-01-01–2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Koncernen äger infrastrukturfastigheter på Sveriges tre största flygplatser, Stockholm Arlanda, Göteborg Landvetter och Malmö Sturup. Fastigheterna, som alla ligger flygplatsnära, utgörs av hangarer, fastigheter för logistik och serviceverksamheter, verkstäder samt kontor för verksamheter och utbildning. Drygt två tredjedelar av fastigheterna (avser uthyrbar yta) är belägna på Arlanda och de övriga fastigheterna fördelas jämnt mellan Göteborg Landvetter och Malmö Sturup. Koncernens hyresgäster är verksamhetsanknutna till flygplatsen, t ex SAS och Swedavia, två större hyresgäster som tillsammans med flygbolag, logistik- och servicebolag såsom PostNord, DHL, FedEx, utgör kärnan bland hyresgästerna. Den övervägande delen av hyresavtalen har långa avtalstider - en del avtal är tecknade upp till 20 år. Se nedan tabell över hyresförfall i not 5.

Den genomsnittliga avtalslängden överstiger 10 år (10) 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 270 000 m² och hyresintäkterna uppgick till 398 (363) Mkr under verksamhetsåret 2019, vilket innebär att koncernen är en ledande aktör inom segmentet flygplatsnära fastigheter. Koncernens avsikt är att fortsätta utvecklas inom detta segment under det att Swedavia fokuserar på aktiviteter och utveckling av fastigheter som har koppling till resandeströmmarnas fortsatta behov och möjligheter.

Arlanda har den största delen av fastighetsbeståndet cirka 70% (uthyrbar yta). På Arlanda finns koncernens största fastighet som omfattar ca 108 000 m² hangarer, verkstäder och kontor. De övriga fastigheterna fördelar sig jämt mellan Landvetter Airport, Göteborg och Malmö Airport, Sturup.

Koncernen äger inga fastigheter som är kopplade till resandeströmmar såsom terminaler för persontrafik eller lokaler för handel. Koncernen eller dess komplementär har inte haft några egna anställda utan all personal är inhyrd eller på entreprenad, vilket även omfattar redovisningsfunktion och teknisk förvaltning.

Vision och affärsidé

Koncernens vision är att vara den ledande fastighetsägaren av infrastrukturfastigheter på de största flygplatserna. Lokalerna som tillhandahålls skall vara effektiva och ändamålsenliga för hyresgäster som har behov av att vara verksamma på eller i nära anslutning till flygplatserna.

Ägarförhållanden

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

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

SAI Holding KB ("SAI") benämnes i det följande även "Moderföretaget".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en större ombyggnation av koncernens största fastighet slutförts. Projektet startades under 2016. Tillsammans med Swedavia har det investerats ca 1 450 Mkr, varav SAI genom Altuna Hangar KB investerar ca 880 Mkr. Ytterligare maximalt ca 40 Mkr kan hyressättas under första halvåret 2020. Beloppets storlek kommer att fastställas genom förhandling med Swedavia.

Ett större projekt på Arlanda avseende en konvertering av ett kontorsplan om ca 4 000 m² till ett modernt Long stay hotell med Forenom som operatör. Investeringen, som är etappindelad, uppgår till totalt ca 90 Mkr och Etapp 1 har avslutats under 2019 och hela projektet beräknas vara avslutat under 2020.

En investering på Landvetter för en utbyggnad av affärsjetverksamheten har genomförts. Investeringen uppgick till ca 15 Mkr. Ett reningsverk som finns på Landvetter fungerar inte på avsett sätt. Ett större projekt har initierats i samarbete med Länsstyrelsen och Gryab i syfte att återställa funktionen. Projektet beräknas pågå under större delen av 2020.

Ågarna har tagit ett beslut om att börja anställa egen personal i SAIAB och den först anställda blir ny VD som börjar under mars månad 2020. En översyn av räntebindningen har gjorts vilket medfört att befintliga swapar har förlängts. Se not 23.

Koncernens utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamhetsåret 2019 är koncernens femte verksamhetsår.

Nettoomsättning och resultat

Årets resultat före skatt minskade till 428 Mkr (471 Mkr). Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytecknade eller omförhandlade hyreskontrakt samt ändrade avkastningskrav.

Hysesintäkterna uppgick till 398 Mkr (363 Mkr) och driftnettot till 313 Mkr (301 Mkr).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 184 Mkr (237 Mkr) och beror främst på nytecknade hyreskontrakt och ändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 5,96 (6,42).

Värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -0,6 Mkr (-5 Mkr) och avser i sin helhet räntederivat.

Likviditet och finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 3 688 Mkr (3 395 Mkr) och soliditeten till 50,6 % (50,4 %). Koncernens externa upplåning uppgick till 3 040 Mkr (3 040 Mkr). Vid utgången av året finns också ett kreditlöfte om en capexfacilitet om totalt 600 Mkr varav 0 Mkr är utnyttjad (600 Mkr), samt en utnyttjad checkräkningskredit om 100 Mkr (100 Mkr).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 103 Mkr (208 Mkr). Förändringen av rörelsekapitalet är en följd av hyresinbetalningar som är gjorda vid årsskiftet, minskade leverantörsskulder samt en tilläggsinvestering om ca. 280 Mkr, vilket medfört att rörelsekapitalet har minskat med 65 Mkr. Kassalikviditeten är 140 Mkr (390 Mkr).

Investeringar

Koncernen har genomfört investeringar i olika projekt under året uppgående till ca 353 Mkr. Se även under punkten väsentliga händelser ovan.

Vakanser

Koncernens vakanshyror uppgår till 9% (7,4%).

Marknad

SAI bedriver sin verksamhet i anslutning till flygplatserna genom att tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler till aktörer med inriktning mot service, logistik och underhåll. SAI 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 och Swedavia kanaliserar intresse från möjliga hyresgäster som avser möjliga affärer inom SAIs affär. Långsiktigt kan bolagets balansräkning växa genom nya investeringar eftersom intresset för att etablera sig i anslutning till flygplatserna är stort. SAI har idag goda möjligheter att möta nya önskemål från blivande och befintliga hyresgäster.

Några nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015 ⁽⁴⁾
Hysesintäkter (Tkr)	398 034	363 240	329 883	334 356	145 910
Rörelseresultat (Tkr)	471 977	516 634	708 636	488 265	300 676
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	428 201	471 289	667 645	461 097	287 172
Balansomslutning (Tkr)	6 919 102	6 664 356	5 779 849	5 002 471	4 318 940
Soliditet (%) ⁽¹⁾	52,8%	50,4%	50,3%	45,2%	42,6%
Avkastning på eget kapital (%) ⁽²⁾	6,6%	6,9%	7,2%	10,8%	6,3%
Avkastning på totalt kapital (%) ⁽³⁾	3,5%	3,5%	3,7%	4,9%	2,7%

⁽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 realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter / Eget kapital

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

⁽⁴⁾ 2015 omfattar perioden 2015-05-12-2015-12-31, vilket utgjorde koncernens första räkenskapsår.

Moderföretaget

I samband med omstruktureringen i oktober 2018 flyttades den operativa delen till ett dotterföretag, SAI KB, 969787-1144. Omsättning uppgick till 0 Mkr (15 Mkr) och årets resultat till 113 Mkr (136 Mkr). Moderbolaget är ett kommanditbolag varför resultat efter finansnetto motsvarar årets resultat. I finansnettot ingår resultat ifrån andelar i koncernbolag om 114 Mkr (153 Mkr), samt ränteintäkter på lån till dotterbolag om 0 Mkr (23 Mkr). Årets räntekostnader uppgår till 0 Mkr (39 Mkr) vilket i sin helhet hänförs till externt lån.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ser med tillförsikt på framtiden, trots att resandeströmmarna under 2019 minskat samtidigt som e-handeln ökar och kravet på "just in time leveranser". Nya långlinjer behöver support i olika former och när den rena fraktrafiken minskar ökar den kombinerade frakt- och passagerartrafik på långdistansflygningar. Behovet av flygfrakt finns och ca 35% av det samlade varuvärde sker med flygfrakt.

Utmaningen att leverera anpassade lösningar till våra nuvarande och framtida hyresgäster i lämplig takt är och förblir en utmaning. Med en effektiv och anpassad organisation har koncernen förutsättningar att hantera olika möjligheter och utmaningar.

Risker

En tydlig och enkel verksamhet är ur ett riskperspektiv en fördel vilket för SAI koncernen innebär att multipla riskfaktorer inte behöver kontrolleras utan det är ett mindre antal riskfaktorer som skulle kunna få en negativ påverkan på koncernen. Den mest väsentliga risken i SAI:s verksamhet är av finansiell karaktär. De operationella riskerna bearbetas och hanteras fortlöpande. Bolaget har en liten organisation vilket medför ett beroende av utomstående leverantörer på flera områden. Nya processer och direktiv implementeras successivt för att minimera dessa risker.

Bolaget kommer att påbörja att anställa egen personal som en del i att minska risken och bygga strukturkapital.

Yttre risker är den skatt på resande som regeringen diskuterar och vill återinföra. En sådan skatt skulle kunna påverka koncernen, men troligtvis bara i marginell omfattning.

Risk och riskbeskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Hyresnivå		
Risken för hyresnivån står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer skulle leda till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	SAI:s strategi är att arbeta med långa hyresavtal som reducerar denna risk och ger stabila kassaflöden. Merparten av SAI:s hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de i så fall är inflationsjusterade. Flera avtal har minsta uppräknings.
Krediter		
SAI:s risk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt kontrakt.	SAI kan lida skada i det fall hyresgästen inte kan infria sina åtaganden och betalningar.	I samband med förvärv och uthyningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter - olika garantier. SAI arbetar nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. SAI bedömer att bolagets hyresgäster generellt sett har en god finansiell ställning.
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter		
SAI påverkas av förändringar i fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränta på lån, avflyttningar, omförhandlingar eller försämrade teknisk standard.	Fallande värderingar slår mot resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar SAI kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig SAI av externa värderingsinstitut. SAI har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
Exponering mot driftkostnader		
En stor kostnadspost är driftkostnaderna för bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för SAI	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna handhas av hyresgästerna själva genom egna abonnemang eller debiteras till självkostnad. SAI:s exponering mot förändringar i driftkostnader är därför begränsad.

Risk och riskbeskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Finansiering		
SAI:s finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker. Risken finns att ej kunna refinansiera befintliga skulder till skäliga villkor. SAI:s lån löper med åtaganden som LTV (lån/värde), ICR (räntetäckningsgrad).	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets lånevillkor försämras vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	SAI strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindningstider. Stabila kassaflöden ger bättre finansieringsmöjligheter och därmed bättre villkor. SAI arbetar kontinuerligt med att refinansiering ska ske till skäliga villkor. Det är SAI:s bedömning att bolagets krediter har marknadsmässiga villkor.
Ränta		
Räntekostnaderna står för en stor del av bolagets löpande kostnader. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar finansieringskostnaden och risken påverkas av utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 3 040 Mkr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna skulle påverka räntekostnaderna med: +1%: -21,4Mkr alternativt -1%: -8,4Mkr per år baserat på befintlig kapitalstruktur.	SAI:s starka kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider. SAI följer räntemarknaden noga och delar av räntesäkringarna har förlängts under året. 2/3 av skulden är räntesäkrade med en bindning på 2,5 år.
Fastighetsförvärv		
Fastighetsförvärv är inte högsta prioritet men bolaget bevakar eventuella förvärvsmöjligheter på de större flygplatserna. Förvärv kan ske av Swedavia utvecklade fastigheter som har hyresgäster och därmed mindre osäkerhet. I andra förvärv kan hyresgäster, vakanser och tekniska brister vara de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Miljöförhållanden samt tekniska brister kan skapa oförutsedda kostnader för bolaget.	SAI är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. SAI, med dess ägare, besitter erforderlig kompetens för att genomföra fastighetsförvärv. Kompletterande extern kompetens tas in vid behov.
Fastighetsvärdering		
SAI koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdet påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, drift- och underhållskostnader, dels av makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt.	Förändring av marknadspåverkande faktorer kan leda till värdeförändringar som kan ha en stor påverkan på SAI koncernens finansiella ställning och resultat.	SAI är noga med rätt kompetens i förvaltningsorganisationen som ständigt arbetar med fastighetspåverkande faktorer.
Projekt		
Risken i projekten är relaterade till tidplan, kostnadsnivå, det kostar alltid mycket mer att driva projekt på "Airsides", samt hur allokering av projektrisker sker. Därutöver finns en kostnadsdrivande faktor som är svårkalkylerad och det är flygplatsens och indirekt transportstyrelsens krav på säkerheten i och kring projektets genomförande.	Försening av projekt kan leda till ökade kostnader samt minskade intäkter i form av försenade inflyttningar.	Ansvar för dessa ligger hos väl kända projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtalsmallar. Alla investeringsbeslut följer gällande delegationsordning.
Skatter		
Skattelagstiftning och nivåer på olika skatter, fastighetsskatt och bolagsskatt påverkar bolaget	Förändringar i lagstiftningen avseende, avdragsmöjligheter och begränsning av ränteavdrag har införts from 2019.	SAI har utrett konsekvenserna ur koncernperspektiv och optimerat lånestrukturen för att minimera begränsningarna till ränteavdrag. Styrelsen bevakar genom ledningen och ägarna fortlöpande vad som sker inom skatteområdet.

Finansiella instrument och riskhantering

SAI 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 till minst 2.0 (inklusive realiserade värdeförändringar). Belåningsgraden får ej överstiga 70 procent. SAI koncernens kapitalförskörningskällor hänför sig till två källor; eget kapital och räntebärande skulder.

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade 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 prisrisker, kreditrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker.

Icke-finansiella upplysningar

Personal

Koncernen har sedan starten inte haft någon anställd personal. From 2020 kommer det att anställas personal. Swedavia levererar en fastighetsförvaltningstjänst i dagsläget. Ekonomisk redovisning och fastighetsskötsel är utlagda på entreprenad.

Miljö

Bolaget arbetar med att minska miljöpåverkan. Översyn av tekniska system – energieffektivitet och elförbrukning (belysning mm) – är områden som påverkar fastigheternas miljöbelastning och är prioriterat. SAI undersöker också om eventuell egen produktion av el skulle kunna bidra till en lägre miljöbelastning. Bolaget driver ingen egen tillståndspliktig verksamhet. Det finns två mindre reningsverk på Malmö Airport respektive Göteborg Landvetter Airport.

Miljöcertifiering

Fastigheter som är under uppförande eller som genomgår en större ombyggnad skall normalt sett genomgå en certifiering enligt någon av systemen BREEAM, LEEAD eller Miljöbyggnad.

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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Hysesintäkter	5	398 034	363 240
Övriga intäkter		11 118	10 666
		409 152	373 906
Driftskostnader	7	-95 873	-73 168
Övriga kostnader	8, 9	-25 738	-21 402
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	184 435	237 298
		62 825	142 728
Rörelseresultat		471 977	516 634
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	2 263	288
Finansiella kostnader	12	-45 263	-45 633
Leasingkostnad		-776	-
		-43 776	-45 345
Resultat före skatt		428 201	471 289
Skatt	13	-2 380	-14 133
Årets resultat		425 820	457 156
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultaträkningen:</i>			
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar		651	4 577
Skatt på kassaflödessäkringar		-143	-1 007
<i>Summa poster som kan komma att återföras till resultaträkningen</i>		508	3 570
Övrigt totalresultat		508	3 570
Årets totalresultat		426 328	460 726

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

	Not	2019-12-31	2018-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	16	6 733 020	6 195 358
		6 733 020	6 195 358

Uppskjutna skattefordringar	13	6 209	6 214
-----------------------------	----	-------	-------

Summa anläggningstillgångar		6 739 229	6 201 572
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Hysesfordringar	17	809	20 779
-----------------	----	-----	--------

Övriga kortfristiga fordringar	18	18 456	31 407
--------------------------------	----	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	20 289	20 251
--	----	--------	--------

		39 554	72 437
--	--	---------------	---------------

Likvida medel	20	140 319	390 347
---------------	----	---------	---------

		140 319	390 347
--	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		179 873	462 785
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		6 919 102	6 664 356
-------------------------	--	------------------	------------------

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Andelskapital		1 580 000	1 580 000
Säkringsreserv		-16 017	- 16 525
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 123 695	1 831 874
Summa eget kapital		3 687 678	3 395 349
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	3 040 000	3 040 000
Uppskjutna skatteskulder	13	34 764	36 641
Derivatinstrument	23	20 535	21 186
		3 095 299	3 097 827
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 649	29 701
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		486	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	126 990	141 344
		136 125	171 179
Summa skulder		3 231 424	3 269 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 919 102	6 664 356

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
(Tkr)

	Eget kapital			Summa eget kapital
	Andelskapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2018	1 580 000	- 20 095	1 374 718	2 934 623
Årets resultat	-	-	457 156	457 156
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar	-	4 577	-	4 577
Skatt på kassaflödessäkringar	-	-1 007	-	-1 007
Summa totalresultat	-	3 570	457 156	460 726
Transaktioner med delägare:				
Uttag	-	-	-	-
Summa transaktioner med bolagsmän	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2018	1 580 000	-16 525	1 831 874	3 395 349
Ingående balans per 1 januari 2019	1 580 000	-16 525	1 831 874	3 395 349
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	425 820	425 820
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar	-	651	-	651
Skatt på kassaflödessäkringar	-	-143	-	-143
Summa totalresultat	-	508	425 820	426 328
Transaktioner med delägare:				
Vinstuttag	-	-	-134 000	-134 000
Summa transaktioner med delägare	-	-	-134 000	-134 000
Utgående balans per 31 december 2019	1 580 000	-16 017	2 123 695	3 687 678

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		428 201	471 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		-184 435	-237 298
Ej erlagd inkomstskatt		-4 258	-5 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		239 508	228 501
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		19 970	-11 786
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		12 913	-28 601
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-21 052	7 754
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-14 053	11 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten		237 287	207 577
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	16	-340 415	-313 142
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-12 900	-7 100
Vinstuttag ägare		-134 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-487 315	-320 242
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	27	-	3 040 000
Lösen och ammortering av lån	27	-	-2 640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	400 000
Årets kassaflöde		-250 028	287 335
Likvida medel vid årets början		390 347	103 012
Likvida medel vid årets slut	20	140 319	390 347

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	6	-	15 216
		-	15 216
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-585	- 16 144
Övriga rörelsekostnader	9,1	-	-4
Rörelseresultat		-585	-931
Resultat från finansiella poster			
Avskrivningar		-	-33
Resultat från andelar i koncernföretag	14	117 369	152 822
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	-	23 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-	-38 797
Resultat efter finansiella poster		116 783	136 293
Årets resultat		116 783	136 293

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat. Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

(Tkr)

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	2 290 693	2 173 324
Fordringar hos koncernföretag	26	398 796	398 735
		2 689 489	2 572 060
Summa anläggningstillgångar		2 689 489	2 572 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	110
Fordringar hos koncernföretag	26	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	18	598	714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	100	41
		698	864
Kassa och bank	20	-	24
Summa omsättningstillgångar		698	888
SUMMA TILLGÅNGAR		2 690 186	2 572 947
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		1 580 000	1 580 000
Uttag under året		- 134 000	-
Balanserat resultat inklusive årets resultat		563 320	446 536
Summa eget kapital		2 009 320	2 026 536
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	-	-
Skulder till koncernföretag		-	-
		-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	-
Skulder till koncernföretag		680 411	546 411
Övriga kortfristiga skulder		199	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	257	-
		680 867	546 411
Summa skulder		680 867	546 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 690 186	2 572 947

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Andelskapital	Uttag under året	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2018	1 580 000	-	310 243	1 890 243
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	136 293	136 293
Summa totalresultat	-	-	136 293	136 293
Utgående balans per 31 december 2018	1 580 000	-	446 536	2 026 536
Ingående balans per 1 januari 2019	1 580 000	-	446 536	2 026 536
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	116 783	116 783
Summa totalresultat	-	-	563 320	563 320
Transaktioner med delägare				
Vinstuttag	-	-	134 000	- 134 000
Summa transaktioner med delägare	-	-	134 000	- 134 000
Utgående balans per 31 december 2019	1 580 000	-	563 320	2 009 320

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		116 783	136 293
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Kapitalandel intressebolag		-117 369	- 152 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		- 585	- 16 529
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		166	10 842,53
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		134 396	499 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten		133 976	493 844
Investeringsverksamheten			
Vinstuttag ägare		-134 000	-
Ökning/minskning långfristiga fordringar		-	2 377 697
Lämnat aktieägartillskott		-	-334 529
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 134 000	2 043 168
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	27	-	-
Lösen och ammortering av lån		-	-2 640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-2 640 000
Årets kassaflöde		-24	-102 988
Likvida medel vid årets början		24	103 012
Likvida medel vid årets slut	20	-	24

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 företag 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 2019

IFRS 16 Leases

IFRS 16 Leases Standarden trädde i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Koncernen tillämpar principen från och med 1 januari och det sker således ingen retroaktiv tillämpning. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Koncernens slutsats är att koncernens leasingavtal endast avser små belopp i förhållande till bolagets totala tillgångar och kostnader och får därmed ej någon påverkan på koncernens redovisning.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

IASB har från 2020 antagit en förändring utav IFRS 3 som syftar till att tydliggöra gränsdragningen mellan tillgångs och rörelseförvärv. Koncernens förvärv har historiskt bedömts vara tillgångsförvärv och bedömningen är att den nya standarden ej kommer få någon påverkan på koncernens redovisning.

Koncernredovisning

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

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

Vid förvärv av ett företag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett företag eller flera företag 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 netto tillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterföretag 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.

Hyresintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrning av företagets 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 väsentligt 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 fördelarna 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

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

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 fastigheter 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 hänförs 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 anlaganden 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 realiserade 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 äganderätter övergår till köparen. Äganderätten övergår vid från- eller 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.

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 realiseras, förtfaller 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 erhållit/utbetalt belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen 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.

Kvitning 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.

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. Leverantörsskulder förväntas löpa 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 kassafödessäkringar. Koncernens samtliga säkringsrelationer utgör kassafödessäkringar.

Realiserade värdeförändringar på derivatinstrument som är identifierade som en kassafödessäkring 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 tillförlig 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 företaget 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.

Rörelsesegment

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

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget 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 moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utförande 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.

Koncernföretag

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

Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I moderföretaget 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 realiserats, 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.

Moderföretaget 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 värderingsstidpunkt December 2019. Totalt värde på fastighetsbeståndet uppgår till 6 733 (6 195) Mkr.

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 gällande 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 -21 (-21) Mkr. Räntebindningen uppgår per balansdagen till 0,1 (1,9) år.

Beaktat dessa säkringar skulle en ökning av räntenivån med 1 % påverka det finansiella resultatet med 11 (15,4) Mkr medan en minskning av räntenivån med 1 % skulle påverka det finansiella resultatet före skatt negativt med 0 (11) Mkr.

Valutarisker

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Exponeringen för valutarisk härrör huvudsakligen från betalningsflöden i utländsk valuta, så kallad transaktionsexponering, och från omräkning av balansposter i utländsk valuta, så kallad balansexponering.

Enligt koncernens finanspolicy ska nettositioner över motvärdet av 1 Mkr per valuta säkras till nivåer om minimum 75 % och maximalt 100 % av den underliggande exponeringen.

Då koncernens in- och utflöden huvudsakligen består av SEK är koncernen dämed i begränsad omfattning påverkad av förändringar i valutakurser.

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 molparter 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 bindande kreditlöften uppgående till minst 100 Mkr.

Löptidsfördelning av kontraktssliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets 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.

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	3 040 000	-	3 040 000
Derivatinstrument	-	-	20 535	-	20 535
Leverantörsskulder	8 649	-	-	-	8 649
Övriga kortfristiga skulder	486	-	-	-	486
Summa	9 136	-	3 060 535	-	3 069 670

Moderföretaget 2019-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	680 411	-	-	680 411
Övriga kortfristiga skulder	199	-	-	-	199
Summa	199	680 411	-	-	680 609

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	3 040 000	-	3 040 000
Derivatinstrument	-	-	21 186	-	21 186
Leverantörsskulder	29 701	-	-	-	29 701
Övriga kortfristiga skulder	134	-	-	-	134
Summa	29 835	-	3 061 186	-	3 091 021

Moderföretaget 2018-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	546 411	-	-	546 411
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	-	546 411	-	-	546 411

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 företagstledningens bästa bedömning av hyresfordringar som kommer att inflyta.

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Derivatinstrument med positiva värden	-	-	-	-
Hyresfordringar	809	20 779	-	110
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	18 456	31 407	598	714
Likvida medel	140 319	390 347	-	24
Maximal exponering för kreditrisk	159 584	442 534	598	847

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Finansiella tillgångar				
Lånefordringar och kundfordringar	159 584	442 534	399 394	399 582
Derivatinstrument	-	-	-	-
Summa finansiella tillgångar	159 584	442 534	399 394	399 582
Finansiella skulder				
Övriga finansiella skulder	3 049 135	3 069 835	680 411	546 411
Derivatinstrument	20 535	21 186	-	-
Summa finansiella skulder	3 069 670	3 091 021	680 411	546 411

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

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument.

Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 3 040 Mkr, det verkliga värdet uppgår till 3 040 Mkr. 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.

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.

Moderföretaget

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

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig 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.

Företagets finansiella mål är att ha en god finansiell ställning och att skuldsättningsgraden ska vara liggande mellan 40-60 %. Per räkenskapsårets utgång uppgår skuldsättningsgraden till:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplåning	3 040 000	3 040 000	-	-
Minus likvida medel	- 140 319	- 390 347	-	24
Nettoskuld	2 899 681	2 649 653	-	-24
Totalt eget kapital	3 687 678	3 395 349	2 009 320	2 026 536
Totalt kapital	6 587 358	6 045 002	2 009 320	2 026 512
Skuldsättningsgrad	44%	44%	0%	0%

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	
	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Inom ett år	390 216	362 834
Senare än ett år men inom fem år	1 274 721	1 220 599
Senare än fem år	1 873 442	1 891 713
Summa	3 538 379	3 475 146

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	Moderföretaget	
	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Övriga intäkter	-	14
Koncerninterna intäkter	-	15 203
Summa	-	15 216

Not 7 Driftskostnader

	Koncernen	
	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
EI	-19 773	-17 089
Reparation och underhåll	-21 931	-18 400
Värme	-21 307	-11 882
Fastighetsskötsel	-11 342	-8 703
Fastighetsskatt	-1 025	9 194
Renhållning	-2 234	-438
Vatten	-411	-2 829
Övrigt	-17 850	-23 019
Summa	-95 873	-73 168

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
	KPMG	KPMG	KPMG	KPMG
revisionsuppdrag	-301	-700	-	-550
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	-301	-700	-	-550

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.

Not 9 Upplysning om anställda

Koncernen saknar anställda och samtliga funktioner hyrs in på konsultbasis. Koncernen har haft kostnader för VDs arvode, som har erlagts via faktura, till ett belopp om 3 021 (3 070) Tkr.

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.

Not 11 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Ränteintäkter	2 263	288	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	23 232
Summa finansiella intäkter	2 263	288	-	23 232

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		Moderföretaget	
	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Räntekostnader	-45 263	-45 633	-	-38 632
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-165
Summa finansiella kostnader	-45 263	-45 633	-	-38 797

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

Not 13 Skatt

	Koncernen	
	2019-01-01--	2018-01-01--
	2019-12-31	2018-12-31
Aktuell skatt	-4 258	-5 491
Uppskjuten skatt	1 877	-8 642
Total skatt	-2 380	-14 133

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 21,4 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning effektiv skatt

	Koncernen			
	(%)	2019-01-01-- 2019-12-31	(%)	2018-01-01-- 2018-12-31
Resultat före skatt		428 201		471 289
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 21,4 %	-21,40%	-91 635	-22,00%	-103 684
Skatteeffekt av				
Skattemässigt resultat till ägande företag	5,65%	24 176	5,52%	25 992
Ej skattepliktig värdeförändring förvaltningsfastighet	14,60%	62 514	14,75%	69 523
Ej avdragsgill ränta	0,04%	167	0,00%	0
Övriga skattemässiga justeringar	-0,03%	-143	0,57%	2 678
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastighet	0,44%	1 877	-1,83%	-8 642
Summa	-0,71%	-3 044	-3,00%	-14 133
Justeringar avseende tidigare års aktuella skatt	0,16%	664	-	0
Redovisad effektiv skatt	-0,56%	-2 380	-3,00%	-14 133

Uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat uppgår till -143 (-1 007) tkr och avser värdeförändring på derivat.

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Koncernens uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avser följande poster:

	Koncernen	
	2019-01-01--	2018-01-01--
	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Fastighet	1 691	1 553
Derivat	4 518	4 661
Uppskjuten skattefordran	6 209	6 214
Uppskjuten skatteskuld		
Fastighet	34 764	34 685
Derivat	-	-
Övrigt	-	1 956
Uppskjuten skatteskuld	34 764	36 641

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 %.

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2019-01-01-- 2019-12-31	2018-01-01-- 2018-12-31
Resultatandel kommanditbolag	117 369	152 822
Summa	117 369	152 822

Not 15 Koncernens sammansättning

Koncernens sammansättning per 31 december 2018. Koncernens sammansättning har förändrats under året till följd av en omstrukturering i samband med den omfinansiering som har genomförts under året.

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

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde.

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	6 195 270	5 637 730
Fastighetsförvärv	12 900	7 100
Ny- till och ombyggnad	340 415	313 142
Orealiserade värdeförändringar	184 435	237 298
Utgående verkligt värde	6 733 020	6 195 270

Väsentliga åtaganden

En tilläggsinvestering om 281 Mkr i det driftområde på Arlanda som färdigställdes under 2018 har gjorts under året. Projektet bidrar till utökad yta till befintlig hyresgäst som är Swedavia i enlighet med gällande avtal. Inga räntekostnader har aktiverats under året.

Värderingsmodell

Vid varje årsskifte värderas SAI:s hela fastighetsbestånd av ett externt värderingsinstitut. I december 2019 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 byggrätter 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 184 435 tkr (237 298 Tkr). Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytteknade hyreskontrakt och ändrade avkastningskrav. I SAI KBs värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet till 5,96 (6,42) %

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden

Hyresnivå	1 634
Avkastningskrav	5.55
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5.97
Årtlig inflation, %	2.00
Framtida inflationsantagande, %	2.00
Viktad kalkylränta, %	6.71
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5.96

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Direktavkastning	+/- 0,5 %	+/- 149 666
Hyresintäkt	+/- 50 kr/kvm	+/- 72 543
Driftskostnader	+/- 25 kr/kvm	+/- 54 509
Vakansgrad	+/- 1 %	+/- 17 073

Not 17 Hyresfordringar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar, brutto	11 463	21 576
Reserv för osäkra fordringar	- 10 654	-797
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	809	20 779

Företagsledningen 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	
	2019-12-31	2018-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	- 797	- 92
Årets reservering för osäkra kundfordringar	- 9 857	- 705
Summa reserv osäkra fordringar	- 10 654	-797

Koncernen	2019-12-31		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Åldersanalys kundfordringar			
Ej förfallna	31	-	31
Förfallna 30 dagar	64	-	64
Förfallna 31-60 dagar	656	-	656
Förfallna > 90 dagar	10 712	- 10 654	58
Summa	11 463	- 10 654	809

Koncernen	2018-12-31		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Åldersanalys kundfordringar			
Ej förfallna	6 704	-	6 704
Förfallna 30 dagar	16 593	-	16 593
Förfallna 31-60 dagar	- 1 722	- 705	- 2 427
Förfallna > 90 dagar	-	- 92	- 92
Summa	21 576	- 797	20 779

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	-	4 062	-	-
Skattefordran	8 015	20 714	573	1
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
Övriga fordringar	10 441	6 631	25	713
Summa	18 456	31 407	598	714

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	-
Förutbetalda hyror	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	-	-
Förutbetalda driftskostnader	-	-
Övriga poster	20 289	20 251
Summa	20 289	20 251

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassamedel	140 319	390 347	-	24
Summa	140 319	390 347	-	24

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

Not 21 Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets delägare består av andelskapital, säkringsreserv, balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Koncernens balanserade vinstmedel uppgår till 2 123 695 Tkr (1 831 874) 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.

Moderföretaget

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

Not 22 Skulder till kreditinstitut

	Förfallodag	Koncernen		Moderföretaget	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
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 3,8 år med en genomsnittlig ränta om 0,9%. De upptagna lånen har säkerhet i form av bankkonton, aktier i dotterföretag, koncernlån samt pantförskrivna pantbrev i dotterbolagens fastigheter. Lånevillkoren innefattar två covenant, med villkor om räntetäckningsgrad och lån i förhållande till fastighetsvärdet.

Not 23 Derivatinstrument

Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2019-12-31		2018-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Nordea	-	5 964	-	3 330
Swedbank	-	14 571	-	17 856
Summa	-	20 536	-	21 186

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 -21 Mkr (-21 Mkr). Räntebindningen uppgår per balansdagen till 2,5 år (1,4 år).

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	81 478	83 925	-	-
Upplupna räntekostnader	7 884	6 602	-	-
Upplupna projektkostnader	37 628	50 817	-	-
Övrigt	-	-	257	-
Summa	126 990	141 344	257	-

Not 26 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget		Redovisat värde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 173 324	2 020 402		
Förvärv	-	-		
Avyttring	-	-		
Resultatandel från kommanditbolag	117 369	152 923		
Utgående anskaffningsvärde	2 290 693	2 173 326		
Dotterföretag				
	Antal andelar	Säte		
Direktägda				
Swedish Airport Infrastructure KB (969787-1144)	100%	Sigtuna	2 284 885	2 171 133
Swedish Airport Infrastructure AB (559170-5305)	100%	Sigtuna	2 192	2 192
Summa			2 287 077	2 173 326
Indirekt ägda				
		Säte	Eget kapital	Årets resultat
Swedish Airport Infrastructure MidCo AB (559012-5208)		Sigtuna	48	-
Swedish Airport Infrastructure Komplementär AB (559012-5216)		Sigtuna	1 779	-442
Tor Viking Holding AB (556891-0615)		Sigtuna	15 421	-
Tor Viking Sverigehuset AB (556891-5523)		Sigtuna	51 671	3 752
Tor Viking Flygfästighet AB (556891-5556)		Sigtuna	41 588	9 020
Logistic 3 Landvetter AB (556896-0586)		Sigtuna	8 523	3 464
Fastighets AB Skogsvalvet (556470-2180)		Sigtuna	21 946	-1 134
Altuna Hangar KB (969655-5706)		Sigtuna	581 852	89 070
Landvetter Hangar KB (969655-7322)		Sigtuna	28 206	-6 448
Landvetter Cargo Terminal KB (969655-6605)		Sigtuna	18 738	-1 283
Nordic Airport Properties KB (969673-0143)		Sigtuna	273 666	62 060
Summa*			1 043 438	168 059

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

Not 26 Fordringar hos koncernföretag

Finansiella anläggningstillgångar

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	398 735	2 493 539
Tillkommande fordringar	61	397 714
Reglerade fordringar	-	-2 492 518
Omklassificeringar	-	-
Utgående redovisat värde	398 796	398 736

Kortfristiga fordringar

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	-	11 187
Tillkommande fordringar	-	-11 198
Reglerade fordringar	-	-
Omklassificeringar	-	11
Utgående redovisat värde	-	-

Not 27 Avstämningar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflöde	2019-12-31
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 040 000	-	-	3 040 000
Moderföretaget				
	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflöde	2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	-	-	-	-

Koncernens räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	1 541 166	1 541 166	-	-
Summa	1 541 166	1 541 166	-	-

Not 29 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, 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		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedavia Real Estate AB	4 700	10 005	-	-
Swedavia AB	61 580	68 238	-	-
Summa	66 280	78 243	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedavia AB	13 683	297 952	-	4 249
Swedavia Energi AB	35 476	-	-	-
Summa	49 159	297 952	-	4 249

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		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedavia AB	-	4 990	-	-
Summa	-	4 990	-	-

Skulder till följd av försäljning av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedavia AB	737	908	-	1
Swedavia Energi AB	3 983	-	-	-
Summa	4 720	908	-	1

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

Lån till närstående

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Lån till dotterbolag	398 796	398 735
Summa	398 796	398 735

Lån till dotterbolagen har ingen förfallotidpunkt och löper med ränta som motsvarar ränta som erläggs på skuld till kreditinstitut

Not 30 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 27 mars 2020



Torbjörn Blücher (tillträde som VD 2020-03-11)
Swedish Airport Infrastructure AB

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2020

KPMG AB



Mattias Johansson
Ackonterad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsmännen i Swedish Airport Infrastructure Holding KB, org. nr 969775-2609

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Swedish Airport Infrastructure Holding KB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

Verkställande direktörens ansvar

Det är verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som denna 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 verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Verkställande direktören 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 verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera verkställande direktören 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av verkställande direktörens förvaltning för Swedish Airport Infrastructure Holding KB för år 2019.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed 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 vårt uttalande.

Verkställande direktörens ansvar

Det är verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag och bolagsavtalet.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om verkställande direktören i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Stockholm den 27/3-20

KPMG AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor