

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2020-01-01--2020-12-31

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 2020-01-01--2020-12-31.

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.

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 415 Mkr (398) Mkr under verksamhetsåret 2020, 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 106 000 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 ledande och en långsiktig fastighetsägare som skapar värde genom att äga, aktivt förvalta och utveckla infrastrukturfastigheter för flygplatsnära verksamheter. Vi 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 moderföretag till den koncern som bildades den 1 juli 2015, med Alecta Pensionsförsäkring Ömsesidigt, 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 nedanstående text "Moderföretaget".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin Covid 19 har vållat stor ekonomisk osäkerhet. Förutsättningarna för SAIABs hyresgästers möjligheter att erlagga hyra har förändrats vilket inneburit att vi medgivit anstånd med hyresinbetalningar för vissa av våra hyresgäster. Några generella rabatter på grund av pandemin, oavsett hyresgästers ekonomiska situation, har inte medgivits. Koncernen har dock i mycket liten utsträckning påverkats av Covid-19 pandemin rent ekonomiskt. Troligtvis kommer ekonomin för våra hyresgäster att vara i obalans i vart fall under första halvåret 2021. Detta medför att betalningsförmågan kommer att vara reducerad den närmsta tiden. Styrelsen och ledningen följer noggrant utvecklingen och vidtar kontinuerligt åtgärder för att begränsa de negativa effekterna på företaget. Vi har ingående analyserat de potentiella effekterna av Covid-19 pandemin för bolaget och gjort olika scenariedömningar.

Ny organisation

Koncernen har under 2020 anställt en VD samt en bolagsjurist. VD har styrelsens uppdrag att bygga en ny organisation med anställda medarbetare vilket kommer att delvis implementeras under 2021.

Investeringar

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 har pågått under 2020 och beräknas fortlöpa under 2021.

Under året har för övrigt inga större investeringar utförts.

Koncernens utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamhetsåret 2020 är koncernens sjätte verksamhetsår.

Nettoomsättning och resultat

Årets resultat före skatt minskade till -49 Mkr (428 Mkr). Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på omförhandlade hyreskontrakt samt ändrade avkastningskrav.

Hyresintäkterna uppgick till Mkr 415 (398 Mkr) och driftnettot till 326 Mkr (313 Mkr).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -300 Mkr (184 Mkr) och beror främst på omförhandlade hyreskontrakt och ändrade avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 5,34 (5,96).

Värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -17 Mkr (0,6Mkr) och avser i sin helhet räntederivat.

Likviditet och finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 3 482 Mkr (3 688 Mkr) och soliditeten till 51,8 % (50,6 %). Koncernens externa upplåning uppgick till 3 040 Mkr (3 040Mkr). Vid utgången av året finns också ett kreditlöfte om en capexfacilitet om totalt 600 Mkr varav 0 Mkr är utnyttjat (600 Mkr), samt en outnyttjad checkräkningskredit om 100 Mkr (100 Mkr).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 11,725 Mkr (103 Mkr). Förändringen av rörelsekapitalet är en följd av hyresinbetalningar som är gjorda vid årsskiftet, minskade leverantörsskulder, vilket medfört att rörelsekapitalet har minskat med 65 Mkr. Kassalikviditeten är 152 Mkr (140 Mkr).

Investeringar

Koncernen har genomfört mindre investeringar i olika projekt under året uppgående till ca 34 Mkr (353 Mkr). Se även under punkten väsentliga händelser ovan.

Vakanser

Koncernens vakanshyror uppgår till 9% (10%).

Swedish Airport Infrastructure Holding KB

969775-2609

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter (Tkr)	415 291	398 034	363 240	329 883	334 356
Rörelseresultat (Tkr)	-2 721	471 977	516 634	708 636	488 265
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-48 944	428 201	471 289	667 645	461 097
Balansomslutning (Tkr)	6 676 656	7 290 102	6 664 356	5 779 849	5 002 471
Soliditet (%) ⁽¹⁾	51,8%	52,8%	50,4%	50,3%	45,2%
Avkastning på eget kapital (%) ⁽²⁾	7,2%	6,6%	6,9%	7,2%	10,8%
Avkastning på totalt kapital (%) ⁽³⁾	3,8%	3,5%	3,5%	3,7%	4,9%

⁽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

Moderföretaget

Omsättning uppgick till 0 Mkr (0 Mkr) och årets resultat till 150 Mkr (113 Mkr). Moderbolaget är ett kommanditbolag varför resultat efter finansnetto motsvarar årets resultat. I finansnettot ingår resultat ifrån andelar i koncernbolag om 150 Mkr (114 Mkr).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ser med tillförsikt på framtiden, trots att resandeströmmarna under 2020 minskat markant på grund av pandemin covid-19 samtidigt som e-handeln ökar och kravet på "just in time leveranser".

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

För att på bästa sätt uppnå våra 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 • Bra lånestruktur • Starka ägare • Korta beslutsvägar 	Svagheter <ul style="list-style-type: none"> • Eftersatt underhåll • Vakanser
Möjligheter <ul style="list-style-type: none"> • Genomföra nya fastighetsförvärv • Hyra ut vakanta lokaler • Skapa investeringar 	Hot <ul style="list-style-type: none"> • Klimathot (minskat resande och flygskam) • Covid 19 • Ökad flygskatt • Hyresgästers lokalbehov minskar • Eget tillträde till flygplatserna hindrar utvecklingen för våra hyresgäster

Risker redovisas i nedanstående tabell där risken är kopplad till sannolikhet och konsekvens.

Risker	Sannolikhet*	Konsekvens**
Värdenedgång i fastigheterna	Sannolikt	Allvarlig
Upprätthållande av licensavtal & AR	Möjlig	Katastrof
Vakanser på grund av covid 19	Mycket sannolikt	Allvarlig
Dåligt underhållna fastigheter	Mycket sannolikt	Mycket allvarlig
Organisationstapp	Sannolikt	Begränsad
Förlust av konfidentiell information	Möjlig	Mycket allvarlig
Brister i efterlevnad av myndighetskrav	Sannolikt	Katastrof
Ränterisk	Liten	Begränsad
Brist på finansiering	Liten	Begränsad

*Sannolikhetsskalan: Osannolikt, Liten, Möjlig, Sannolik, Mycket sannolikt
 **Konsekvensskalan: Mycket begränsad, Begränsad, Allvarlig, Mycket allvarlig, Katastrof

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 1.50:1 (inklusive realiserade värdeförändringar). Belåningsgraden får ej överstiga 70 procent. SAI koncernens kapitalförsörjningskällor 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. Koncernen har under 2020 anställt en VD samt en bolagsjurist. VD har styrelsens uppdrag att bygga en ny organisation med anställda medarbetare vilket

Miljö

Bolaget arbetar med att minska miljöpåverkan. Översyn av tekniska system – energieffektivitet och elförbrukning – är områden som påverkar fastigheternas miljöbelastning och är prioriterat.

Fastigheter som är under uppförande eller som genomgår en större ombyggnad skall normalt sett genomgå en certifiering enligt någon av systemen BREEAM, LEED 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, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31
Hysesintäkter	5	415 291	398 034
Övriga intäkter	6	142	11 118
		415 433	409 152
Driftskostnader	7	-90 639	-96 649
Övriga kostnader	8, 9	-27 389	-25 738
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10, 16	-300 126	184 435
		-418 154	62 049
Rörelseresultat		-2 721	471 201
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	285	2 263
Finansiella kostnader	12	-46 508	-45 263
		-46 223	-43 000
Resultat före skatt		-48 944	428 201
Skatt	13	265	-2 380
Årets resultat		-48 679	425 820
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultaträkningen:</i>			
Kassafördessäkringar - värdeförändringar		-17 437	651
Skatt på kassafördessäkringar		3 592	-143
<i>Summa poster som kan komma att återföras till resultaträkningen</i>		-13 845	508
Övrigt totalresultat		-13 845	508
Årets totalresultat		-62 524	426 328

**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
(Tkr)

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	6 466 950	6 733 020
		6 466 950	6 733 020
Summa anläggningstillgångar		6 466 950	6 733 020
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	17	36 774	809
Övriga kortfristiga fordringar	18	15 540	18 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 349	20 289
		57 662	39 554
Likvida medel	20	152 044	140 319
		152 044	140 319
Summa omsättningstillgångar		209 706	179 873
SUMMA TILLGÅNGAR		6 676 656	6 912 893

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	21		
Andelskapital		1 580 000	1 580 000
Säkringsreserv		-29 862	-16 017
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 932 016	2 123 695
Summa eget kapital		3 482 154	3 687 678

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	22, 27	3 040 000	3 040 000
Uppskjutna skatteskulder	13	24 285	28 555
Derivatinstrument	23	37 868	20 535
		3 102 153	3 089 090

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		9 931	8 649
Övriga kortfristiga skulder		6 119	486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	76 299	126 990
		92 349	136 125

Summa skulder

		3 194 503	3 225 215
--	--	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		6 676 656	6 912 893
--	--	------------------	------------------

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 2019	1 580 000	-	16 525	1 831 874
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:				
Uttag	-	-	-134 000	-134 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	-	134 000,00	- 134 000,00
Utgående balans per 31 december 2019	1 580 000	-16 017	2 123 695	3 687 678
Ingående balans per 1 januari 2020	1 580 000	-16 017	2 123 695	3 687 678
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-48 679	-48 679
Kassaflödessäkringar - värdeförändringar	-	-17 437	-	-17 437
Skatt på kassaflödessäkringar	-	3 592	-	3 592
Summa totalresultat	-	-13 845	-48 679	-62 524
Transaktioner med delägare:				
Uttag	-	-	-143 000	-143 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	-	-143 000	-143 000
Utgående balans per 31 december 2020	1 580 000	-29 862	1 932 016	3 482 154

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-48 944	428 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		300 126	-184 435
Finansiella poster, netto		4 077	-
Återföring aktiverade utgifter förvaltningsfastigheter		10 258	-
Betald inkomstskatt		-2 246	-4 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		263 271	239 508
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		-35 965	19 970
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		15 453	12 913
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 282	-21 052
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-45 002	-14 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten		199 039	237 287
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	16	-44 314	-340 415
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-	-12 900
Vinstuttag ägare		- 143 000	-134 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-187 314	-487 315
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		11 725	-250 028
Likvida medel vid årets början		140 319	390 347
Likvida medel vid årets slut	20	152 044	140 319

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		157	-585
Rörelseresultat		157	-585
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	119 984	117 369
Resultat efter finansiella poster		120 141	116 783
Årets resultat		120 141	116 783

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 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	25	2 410 677	2 290 693
Fordringar hos koncernföretag	26	398 796	398 796
		2 809 473	2 689 489

Summa anläggningstillgångar

2 809 473 2 689 489

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	26	25	-
Övriga kortfristiga fordringar	18	733	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	-	100
		758	698

Kassa och bank

20 - -

Summa omsättningstillgångar

758 698

SUMMA TILLGÅNGAR

2 810 231 2 690 186

EGET KAPITAL OCH SKULDER

21

Eget kapital

Andelskapital		1 580 000	1 580 000
Balanserade vinstmedel		286 319	312 537
Årets resultat		120 141	116 783
Summa eget kapital		1 986 460	2 009 320

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	4	823 771	680 411
Övriga kortfristiga skulder		-	199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	-	257
		823 771	680 867

Summa skulder

823 771 680 867

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 810 231 2 690 186

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Andelskapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2019	1 580 000	446 536	2 026 536
Totalresultat			
Årets resultat	-	116 783	116 783
Summa totalresultat	-	563 320	563 320
Transaktioner med bolagsmän			
Uttag	-	134 000	- 134 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	134 000	- 134 000
Utgående balans per 31 december 2019	1 580 000	429 320	2 009 320
			-
Ingående balans per 1 januari 2020	1 580 000	429 320	2 009 320
Totalresultat			
Årets resultat	-	120 141	120 141
Summa totalresultat	-	549 461	549 461
Transaktioner med bolagsmän			
Uttag	-	- 143 000	- 143 000
Summa transaktioner med bolagsmän	-	143 000	- 143 000
Utgående balans per 31 december 2020	1 580 000	406 461	1 986 460

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		120 141	116 783
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Kapitalandel intressebolag		-119 984	-117 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		157	- 585
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar fordringar		-60	166
Ökning/minskning av rörelseskulder		-97	396
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 0	- 24
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		0	-24
Likvida medel vid årets början		0	24
Likvida medel vid årets slut	20	0	0

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 2020

IASB har from 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.

IASB har i maj 2020 publicerat en lättnadsregel för redovisning av covid 19 relaterade hyreslättnader. Koncernen har inte erbjudit några hyreslättnader under året och berörs därför inte av förändringen

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, mellanhavanden samt orealiserade 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 nettotillgångar 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 mervärdesskatt, 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.

Ränteutgifter

Ränteutgifter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden 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 intäktas 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

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 aviseras 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 aviseras 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 förväret direkt hänförbara 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 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-/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 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 värdoförändringar. 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. 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 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 *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.

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 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.

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 kupongräntan 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 2020. Totalt värde på fastighetsbeståndet uppgår till 6 467Mkr (6 733) 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 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 -38 (-21) Mkr. Räntebindningen uppgår per balansdagen till 3,8 (4,8) år.

Beaktat dessa säkringar skulle en ökning av räntenivån med 1 % påverka det finansiella resultatet med 11 (11) Mkr medan en minskning av räntenivån med 1 % skulle påverka det finansiella resultatet före skatt negativt med 0 (0) 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 nettopositioner 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 därmed 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 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 bindande kreditlöften uppgående till minst 100 Mkr.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga 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 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	3 040 000	-	3 040 000
Derivatinstrument	-	-	37 868	-	37 868
Leverantörsskulder	9 931	-	-	-	9 931
Övriga kortfristiga skulder	6 119	-	-	-	6 119
Summa	16 050	-	3 077 868	-	3 093 918

Moderföretaget 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till koncernföretag	-	823 771	-	-	823 771
Summa	-	823 771	-	-	823 771

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
Skulder till koncernföretag	-	680 411	-	-	680 411
Övriga kortfristiga skulder	199	-	-	-	199
Summa	199	680 411	-	-	680 609

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 företagsledningens 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hyresfordringar	36 774	809	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	25	-
Övriga kortfristiga fordringar	15 540	18 456	733	598
Likvida medel	152 044	140 319	-	-
Maximal exponering för kreditrisk	204 358	159 584	758	598

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Finansiella tillgångar				
Hyses- och kundfordringar	36 774	809	-	-
Lånefordringar	-	-	399 529	399 394
Likvida medel	152 044	140 319	-	-
Summa finansiella tillgångar	188 818	141 128	399 529	399 394
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	3 040 000	3 040 000	-	-
Derivatinstrument	37 868	20 535	-	-
Leverantörsskulder	9 931	8 649	-	-
Upplupna skulder till leverantörer och övriga låneskulder	13 176	7 884	823 771	680 411
Summa finansiella skulder	3 077 868	3 060 535	-	-

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 ligga mellan 40-60 %. Per räkenskapsårets utgång uppgår skuldsättningsgraden till:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplåning	3 040 000	3 040 000	-	0
Minus likvida medel	- 152 044	- 140 319	-	-
Nettoskuld	2 887 956	2 899 681	-	0
Totalt eget kapital	3 482 154	3 687 678	1 986 460	2 009 320
Totalt kapital	6 370 110	6 587 358	1 986 460	2 009 320
Skuldsättningsgrad	45%	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	
	2020-01-01--	2019-01-01--
	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	387 744	390 216
Senare än ett år men inom fem år	1 705 553	1 274 821
Senare än fem år	2 976 650	1 873 442
Summa	5 069 947	3 538 479

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen	
	2020-01-01--	2019-01-01--
	2020-12-31	2019-12-31
Erhållna skadestånd	101	-
Periodiserade övriga intäkter	-	2 277
Övrigt	40	8 841
Summa	142	11 118

Not 7 Driftskostnader

	Koncernen	
	2020-01-01--	2019-01-01--
	2020-12-31	2019-12-31
Ei	-16 035	-19 773
Reparation och underhåll	-36 843	-21 931
Värme	-19 439	-21 307
Fastighetsskötsel	-10 084	-11 342
Fastighetsskatt	-1 399	-1 025
Renhållning	-2 177	-2 234
Vatten	-1 253	-411
Övrigt	-3 411	-17 850
Summa	-90 639	-95 873

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01--	2019-01-01--	2020-01-01--	2019-01-01--
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	KPMG	KPMG	KPMG	KPMG
Revisionsuppdrag	-470	-301		0
Revisionsnära tjänster	-500	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	-970	-301	0	0

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

Medelantalet anställda

Män	2
Kvinnor	0

	VD och styrelse	Övriga anställda
Löner	1 610	0
Sociala avgifter	508	0
varav pensionskostnader	500	0

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	
	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31
Ränteintäkter	285	2 263	-	-
Summa finansiella intäkter	285	2 263	-	-

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	
	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31
Räntekostnader	-32 954	-28 203	-	-
Finansieringskostnader	-4 271	-4 728	-	-
Övriga finansiella kostnader	-9 283	-12 332	-	-
Summa finansiella kostnader	-46 508	-45 263	-	-

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

Not 13 Skatt

	Koncernen	
	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31
Aktuell skatt	-641	-4 258
Uppskjuten skatt	906	1 877
Total skatt	265	-2 380

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

Avstämning effektiv skatt

	Koncernen		Koncernen	
	(%)	2020-01-01-- 2020-12-31	(%)	2019-01-01-- 2019-12-31
Resultat före skatt		-48 944		428 201
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 21,4 %	-21,40%	10 474	-21,40%	-91 635
Skatteeffekt av				
Skattemässigt resultat till ägande företag	-109,84%	53 757	5,65%	24 176
Ej skattepliktig värdeförändring förvaltningsfastighet	131,23%	-64 227	14,60%	62 514
Ej avdragsgilla kostnader	0,03%	-17	-0,03%	-143
Ej skattepliktiga intäkter	-0,01%	3	0,04%	167
Förändring av temporära skillnader	-1,34%	657	0,44%	1 877
Summa	-1,32%	648	-0,71%	-3 044
Justering tidigare års aktuella skatt i juridiska personer	0,78%	-383	-	664
Redovisad effektiv skatt	-0,54%	265	-0,56%	-2 380

Uppskjuten skatt som redovisats i övrigt totalresultat uppgår till 3 592 (-143) tkr och avser värdeförändring på derivat.

Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Koncernens uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder avser följande poster:

	Koncernen		Koncernen	
	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Derivat	7 397	4 518		
Uppskjuten skattefordran	7 397	4 518		
Uppskjuten skatteskuld				
Fastighet	- 30 597	- 33 073		
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver etc	- 1 085	-		
Uppskjuten skatteskuld	- 31 682	- 33 073		
Netto, uppskjuten skatt	- 24 285	- 28 555		

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 % (21,4).

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2020-01-01-- 2020-12-31	2019-01-01-- 2019-12-31
Resultatandel kommanditbolag	117 402	117 369
Resultatandel kommanditbolag från föregående år	2 583	-
Summa	119 984	117 369

Not 15 Koncernens sammansättning

Koncernens sammansättning per 31 december 2020.

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	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	6 733 020	6 195 270
Förvärv av mark och fastigheter	-	34 993
Investeringar i fastigheterna	34 056	318 322
Orealiserade värdeförändringar	- 300 126	184 435
Utgående verkligt värde	6 466 950	6 733 020

Väsentliga åtaganden

Inga väsentliga åtaganden under året.

Värderingsmodell

Vid varje halv- och helårsskifte värderas SAI:s hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. I december 2020 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 -300 126 tkr (184 435 Tkr). Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytecknade hyreskontrakt och ändrade avkastningskrav. I SAI KBs värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet till 5,34% (5,55) %

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

Värderingsantaganden

Hyresnivå	1 638
Avkastningskrav	5,34
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,52
Årlig inflation, %	1,45
Framtida inflationsantagande, %	2,00
Viktad kalkylränta, %	6,68
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,94

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan
Direktavkastning	+ 0,5 %	177 972
Direktavkastning	- 0,5 %	148 230
Hyresintäkt	+/- 50 kr/kvm	+/- 72 804
Driftskostnader	+/- 25 kr/kvm	+/- 54 024
Vakansgrad	+/- 1 %	+/- 18 474

Not 17 Hyresfordringar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar, brutto	49 138	11 463
Reserv för osäkra fordringar	- 12 364	-10 654
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	36 774	809

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	
	2020-12-31	2019-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	- 10 654	- 797
Årets reservering för osäkra kundfordringar	- 1 710	-9 857
Återföring av outnyttjade belopp	-	-
Summa reserv osäkra fordringar	- 12 364	-10 654

Koncernen	2020-12-31		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Aldersanalys kundfordringar			
Ej förfallna	20 632	-	20 632
Förfallna 30 dagar	-	-	-
Förfallna 31-60 dagar	694	-	694
Förfallna > 90 dagar	27 812	- 12 364	15 448
Summa	49 138	- 12 364	36 774

Koncernen	2019-12-31		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Aldersanalys 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

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	7 743	8 015	733	573
Övriga skattefordringar	3 864	-	-	-
Övriga fordringar	3 933	10 441	-	25
Summa	15 540	18 456	733	598

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda finansieringskostnader	4 556	8 689
Förutbetalda driftskostnader	793	11 600
Summa	5 349	20 289

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	152 044	140 319	-	-
Summa	152 044	140 319	-	-

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 1932 016 Tkr (2 123 695 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

Kreditgivare	Förfallodag	Koncernen		Moderföretaget	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
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 2,8 år med en genomsnittlig ränta om 1,2%. De upptagna lånen har säkerhet i form av bankkonton, aktier i dotterföretag, 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:

	2020-12-31		2019-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Nordea	-	7 436	-	5 964
Swedbank	-	30 432	-	14 571
Summa	-	37 868	-	20 535

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 38 Mkr (-21 Mkr). Räntebindningen uppgår per balansdagen till 2,103 år (2,5 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	41 920	81 478	-	-
Upplupna räntekostnader	7 828	7 884	-	-
Upplupna projektkostnader	19 900	37 628	-	-
Upplupna driftkostnader	5 348	-	-	-
Övrigt	1 303	-	-	257
Summa	76 299	126 990	-	257

Not 25 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget		Redovisat värde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 293 276	2 173 324		
Resultatandel från kommanditbolag	117 402	119 952		
Utgående anskaffningsvärde	2 410 677	2 293 276		
Dotterföretag	Antal andelar	Säte	2020-12-31	2019-12-31
Direktägda				
Swedish Airport Infrastructure KB (969787-1144)	100%	Sigtuna	2 408 608	2 291 206
Swedish Airport Infrastructure AB (559170-5305)	100%	Sigtuna	2 069	2 069
Summa			2 410 677	2 293 276
Indirekt ägda				
		Säte	Eget kapital	Årets resultat
Swedish Airport Infrastructure MidCo AB (559012-5208)		Sigtuna	14 974	3 827
Swedish Airport Infrastructure Komplementär AB (559012-5216)		Sigtuna	2 658	-884
Tor Viking Holding AB (556891-0615)		Sigtuna	19 134	1 380
Tor Viking Sverigehuset AB (556891-5523)		Sigtuna	53 569	1 553
Tor Viking Flygfastighet AB (556891-5556)		Sigtuna	38 172	-2 338
Logistic 3 Landvetter AB (556896-0586)		Sigtuna	5 589	-983
Fastighets AB Skogsvalvet (556470-2180)		Sigtuna	22 345	760
Altuna Hangar KB (969655-5706)		Sigtuna	736 455	87 451
Landvetter Hangar KB (969655-7322)		Sigtuna	10 749	-4 137
Landvetter Cargo Terminal KB (969655-6605)		Sigtuna	22 105	2 672
Nordic Airport Properties KB (969673-0143)		Sigtuna	370 982	31 988
Summa			1 296 731	121 289

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

Not 26 Fordringar hos koncernföretag

Finansiella anläggningstillgångar

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	398 796	398 735
Tillkommande fordringar	-	61
Utgående redovisat värde	398 796	398 796

Kortfristiga fordringar

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Tillkommande fordringar	25	-
Utgående redovisat värde	25	-

Not 27 Avstämningar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2020-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflöde	2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	3 040 000	-	-	3 040 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 040 000	-	-	3 040 000

Koncernens räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 584 322	1 541 166	-	-
Summa	1 584 322	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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedavia Real Estate AB	1 485	4 700	-	-
Swedavia AB	118 174	61 580	-	-
Summa	119 659	66 280	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedavia AB	13 766	13 683	-	-
Swedavia Energi AB	30 357	35 476	-	-
Summa	44 123	49 159	-	-

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedavia AB	10 181	-	-	-
Summa	10 181	-	-	-

Skulder till följd av försäljning av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedavia AB	559	737	-	-
Swedavia Energi AB	2 734	3 983	-	-
Summa	3 293	4 720	-	-

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

Lån till närstående

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Lån till dotterbolag	398 796	398 796
Summa	398 796	398 796

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

Not 30 Händelser efter balansdagen

Styrelsen och ledningen har ingående analyserat de potentiella effekterna av Covid-19 pandemin på koncernen. Vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande är det emellertid svårt att uppskatta om denna påverkan är kortsiktig, dvs ett antal månader, eller om påverkan kommer att bli mer långsiktig. Styrelsen och ledningen kan konstatera att det råder en osäkerhet i omvärlden vilket får till konsekvens att det föreligger en osäkerhet i flygbranschen som kan påverka företagens dotterbolags hyresgäster. Styrelsen och ledningen följer noggrant utvecklingen och vidtar kontinuerligt åtgärder för att begränsa de negativa effekterna på företaget och koncernen.

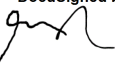
Stockholm

DocuSigned by:

DA4B50FE76BA4A5...
Torbjörn Blücher
Swedish Airport Infrastructure AB

Vår revisionsberättelse har avgivits den

KPMG AB

DocuSigned by:

9B0D15D33136421...
Mattias Johansson
Auktoriserad 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 2020.

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 2020 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.

Bolagsmännens ansvar

Det är bolagsmännen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Bolagsmännen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar bolagsmännen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om bolagsmännen 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 revisorssed 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 bolagsmännens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att bolagsmännen 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 bolagsmännen 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 bolagsmännens förvaltning för Swedish Airport Infrastructure Holding KB för år 2020.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

Grund för uttalande

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

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

Bolagsmännens ansvar

Det är bolagsmännen 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 någon i bolagsmännen i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.


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

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

KPMG AB

DocuSigned by:



9B0D15D33136421...
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor