

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Norrlandskronan AB**

556811-5736

Räkenskapsåret

2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Norrlandskronan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 28 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 28 juni 2024



Robert Nilsson

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Norrlandskronan AB**

556811-5736

Räkenskapsåret

2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	4
Balansräkning koncern	5
Koncernes rapport över förändring eget kapital koncern	7
Kassaflödesanalys koncern	8
Resultaträkning moderföretag	9
Balansräkning moderföretag	10
Moderföretagets rapport över förändring eget kapital	12
Kassaflödesanalys moderföretag	13
Noter	14
Underskrift	33

Styrelsen och verkställande direktören för Norrlandskronan AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsrelaterade tjänster och fastighetsverksamhet genom dotterkoncernen Fondamentor AB och Fondamentor Intressenter AB. Fastighetsverksamheten avser förvärv, projektutveckling och förvaltning.

Inom koncernen bedrivs verksamhet i nedanstående dotterföretag:

Fondamentor Intressenter AB  
Fondamentor AB (koncern)

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är krig i Europa och det råder en inflation och en lågkonjunktur på marknaden som ökar kostnader och räntor samt försämrar tillväxten. Koncernen har dock varit aktiv med utvecklingsprojekt, uthyrningar och förvärv.

Inom koncernen bedrivs verksamhet i nedanstående dotterföretag:

Som fastighetsägande dotterbolag till Fondamentor AB finns Fondamentor Klockarbäcken 22 AB och Fondamentor Umeå 1 AB. Dessa bolag äger kommersiella förvaltningsfastigheter och bedriver utvecklingsprojekt i Umeå. Inom koncernen finns också bolaget Fondamentor Umeå Fastigheter AB med de fastighetsägande dotterbolagen Fondamentor Umeå Bronsdolken X AB, FK Bronsdolken Umeå 3 AB och Fondamentor Umeå Snoken AB. Fondamentor Umeå 2 AB samt Fondamentor Umeå Bronsdolken AB har fusionerats in i respektive moderbolag.

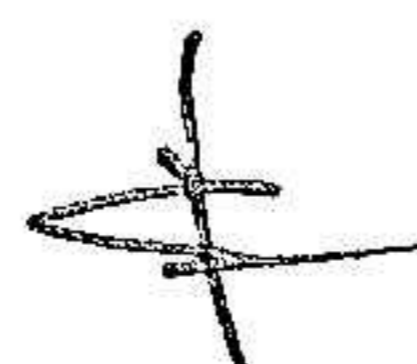
Fondamentor Skolfastigheter Holding AB bedriver förvaltning och utveckling av förskolefastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet har främst bedrivits i ett Joint Venture-bolag med en etablerad fastighetsfond. Joint Venture-bolaget bygger, utvecklar och förvaltar förskolor.

Fondamentor Asset Management AB har under året fortsatt arbetet med projektledning av förskoleprojekt samt av kommersiella fastighetsprojekt.

Dotterföretaget Fondamentor Intressenter AB äger andelar i intresseföretaget Fondamentor Klockarbäcken Utveckling AB, inklusive två dotterföretag, tillsammans med Propulus Market II AB, ett dotterföretag till Alma Property Partners AB.

Fondamentor Klockarbäcken Utveckling AB har under året arbetat med utveckling av Klockarbäckens handelsområde i Umeå. Ett hyresavtal är tecknat med Willys för inflyttning och förhandling med andra aktörer sker löpande. Verksamheten bedrivs som ett joint-venture med syfte att utveckla och bygga handels- och verksamhetsfastigheter inom detta handelsområde.

Koncernen har genom sitt dotterbolag Fondamentor AB delvis ändrat inriktning mer mot finansmarknaden med egna fastighetsfonder och aktivt arbetat under lågkonjunkturen för att stärka sin position inom finans och fastighetsbranchen.



## Hållbarhetsupplysningar

Norrlandskronan AB koncernen har genom sitt dotterföretag Fondamentor AB förbundit sig till en resa mot en grönare framtid. Med fokus på hållbar fastighetsutveckling strävar vi efter att förvärva, utveckla och energioptimera fastigheter med hög energianvändning, vilket resulterar i både en positiv avkastning och en minskad klimatpåverkan.

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Rörelsens intäkter	23 448	32 767	4 404	5 426	3 678
Resultat före värdeförändringar	920	29 948	-536	394	1 456
Balansomslutning	457 646	184 567	20 003	14 091	15 641
Soliditet (%)	29	35	51	39	31

Moderbolaget	2023	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Rörelsens intäkter	3 010	663	1 212	3 004	878
Resultat efter finansiella poster	2 303	7 004	1 124	1 954	243
Balansomslutning	23 881	21 066	11 732	9 480	8 004
Soliditet (%)	82	88	72	75	74

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 917 737
årets vinst	1 814 580
	<b>17 732 317</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (10 000 kronor per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	16 732 317
	<b>17 732 317</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt noter.

*[Handwritten signature]*

## Koncernens rapport över totalresultatet

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31 (18 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		7 947 367	7 668 687
Försäljning av varor och tjänster		5 501 058	5 404 820
Övriga intäkter	3	10 000 000	19 693 574
		<b>23 448 425</b>	<b>32 767 081</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-2 432 217	-3 054 734
Projektkostnader		-3 163 986	-809 810
		<b>17 852 222</b>	<b>28 902 537</b>
<b>Bruttoresultat</b>			
Centrala kostnader	5, 6	-7 427 989	-12 882 094
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-1 433 606	18 743 702
		<b>8 990 627</b>	<b>34 764 145</b>
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag</b>			
Finansiella intäkter		356 202	417 511
Finansiella kostnader	9	-8 426 646	-5 233 557
		<b>-8 070 444</b>	<b>-4 816 046</b>
		<b>920 183</b>	<b>29 948 099</b>
<b>Resultat före värdeförändringar</b>			
<b>Orealiserade värdeförändringar</b>			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	79 445 165	31 930 914
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		0	-74 771
		<b>80 365 348</b>	<b>61 804 242</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	10	14 072	-142 862
Uppskjuten skatt	10	-17 588 396	-4 823 050
		<b>62 791 024</b>	<b>56 838 330</b>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		40 057 780	51 126 920
Minoritetsintressen		22 733 244	5 711 410

d

## Koncernens Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	11	418 607 570	147 000 000
		<b>418 607 570</b>	<b>147 000 000</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag	13	18 405 208	19 838 814
Uppskjuten skattefordran	14	0	4 130 949
		<b>18 405 208</b>	<b>23 969 763</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>437 012 778</b>	<b>170 969 763</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Pågående arbeten	15	5 900 012	5 315 073
		<b>5 900 012</b>	<b>5 315 073</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 136 018	841 666
Fordringar hos intresseföretag	17	1 113 876	1 052 906
Aktuella skattefordringar		610 631	118 886
Övriga fordringar		3 226 719	2 443 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 997 794	1 708 654
		<b>9 085 038</b>	<b>6 166 011</b>

<i>Kassa och bank</i>		5 648 399	2 116 117
-----------------------	--	-----------	-----------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 633 449</b>	<b>13 597 201</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>457 646 227</b>	<b>184 566 964</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

φ

## Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Övrigt tillskjutet kapital		7 926 814	7 926 814
Annat eget kapital inklusive årets resultat		67 315 831	25 648 351
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>76 242 645</b>	<b>34 575 165</b>
Minoritetsintresse		58 452 931	30 040 155
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 695 576</b>	<b>64 615 320</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	20 652 998	10 356 532
		<b>20 652 998</b>	<b>10 356 532</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	0	60 565 200
Långfristiga skulder till delägare	21	765 788	1 374 688
Övriga skulder	21	6 898 188	8 098 188
		<b>7 663 976</b>	<b>70 038 076</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	88 051 000	6 068 000
Leverantörsskulder		3 864 438	2 166 912
Aktuella skatteskulder		1 359 260	320 121
Skulder till intresseföretag		1 028 712	757 671
Kortfristiga skulder till delägare		6 083 889	6 460 582
Övriga skulder	22	189 885 656	19 550 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 360 722	4 232 989
		<b>294 633 677</b>	<b>39 557 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>457 646 227</b>	<b>184 566 964</b>



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Fria reserver	Totalt	Minoritet	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-07-01</b>	<b>1 000 000</b>	<b>4 045 731</b>	<b>4 022 010</b>	<b>9 067 741</b>	<b>1 184 001</b>	<b>10 251 742</b>
Tillskott från aktieägare		3 125 000		3 125 000		3 125 000
Nyemission		756 083		756 083	128 717	884 800
Förvärv av minoritet i underkoncern					1 460 430	1 460 430
Återbetalning kapitaltillskott			-1 900 000	-1 900 000		-1 900 000
Utdelning aktieägare			-6 187 500	-6 187 500	-33 000	-6 220 500
Återbetalning av aktieägartillskott			-7 231 766	-7 231 766		-7 231 766
Lämnade aktieägartillskott					10 918 535	10 918 535
Förvärv av minoritet			-14 181 313	-14 181 313	10 670 062	-3 511 251
Årets resultat			51 126 920	51 126 920	5 711 410	56 838 330
		<b>3 881 083</b>	<b>21 626 341</b>	<b>25 507 424</b>	<b>28 856 154</b>	<b>54 363 578</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>7 926 814</b>	<b>25 648 351</b>	<b>34 575 165</b>	<b>30 040 155</b>	<b>64 615 320</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1 000 000</b>	<b>7 926 814</b>	<b>25 648 351</b>	<b>34 575 165</b>	<b>30 040 155</b>	<b>64 615 320</b>
Återläggning uppskjuten skatt			2 493 141	2 493 141		2 493 141
Förvärv av minoritet i underkoncern			116 559	116 559	-116 559	0
Utköp av minoritet					-327 500	-327 500
Utdelning aktieägare			-1 000 000	-1 000 000	-33 000	-1 033 000
Lämnade aktieägartillskott					6 156 591	6 156 591
Årets resultat			40 057 780	40 057 780	22 733 244	62 791 024
			<b>41 667 480</b>	<b>41 667 480</b>	<b>28 412 776</b>	<b>70 080 256</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>7 926 814</b>	<b>67 315 831</b>	<b>76 242 645</b>	<b>58 452 931</b>	<b>134 695 576</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 125 000 (4 125 000).

## Koncernens

### Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2021-07-01  
-2022-12-31  
(18 mån)

#### Den löpande verksamheten

Röresleresultat inklusive värdeförändringar i andelar i intresseföretag

8 990 627 34 764 145

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. 24

0 -38 437 276

Erhållen ränta mm

1 789 808 417 511

Erlagd ränta mm

-5 130 528 -5 233 557

Betald inkomstskatt

-4 237 323 -142 862

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**1 412 584 -8 632 039**

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten

-584 939 -838 685

Förändring kundfordringar

0 -841 666

Förändring av övriga fordringar

-8 296 333 1 336 437

Förändring leverantörsskulder

0 1 664 965

Förändring av övriga skulder

-2 909 284 31 409 347

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-10 377 972 24 098 359**

#### Investeringsverksamheten

Förvärv av doterföretag

0 -93 046 463

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-12 631 137 -4 143 236

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0 -47 245

Försäljning av dotterföretag

0 18 356 711

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-12 631 137 -78 880 233**

#### Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

21 417 800 66 925 038

Återbetalning av kapitaltillskott

0 -1 900 000

Återbetalning av av aktieägartillskott

0 -7 231 766

Nyemission i dotterföretag

0 884 800

Utdelning till minoritetsägare

-1 033 000 -6 220 500

Erhållna aktieägartillskott

6 156 591 3 125 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**26 541 391 55 582 572**

#### Årets kassaflöde

**3 532 282 800 698**

#### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 116 117 1 315 419

Likvida medel vid årets slut

**5 648 399 2 116 117**

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31 (18 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Försäljning av tjänster		3 009 554	663 000
		<b>3 009 554</b>	<b>663 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Centrala kostnader	5, 6	-608 914	-1 014 722
		<b>-608 914</b>	<b>-1 014 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 400 640</b>	<b>-351 722</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	7 112 337
Finansiella intäkter		169 290	253 734
Finansiella kostnader	9	-266 730	-10 629
		<b>-97 440</b>	<b>7 355 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 303 200</b>	<b>7 003 720</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 303 200</b>	<b>7 003 720</b>
Skatt på årets resultat	10	-488 620	3 632
<b>Årets resultat</b>		<b>1 814 580</b>	<b>7 007 352</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

12

17 245 172

16 917 672

Andelar i intresseföretag

13

45 800

45 800

**17 290 972**

**16 963 472**

**Summa anläggningstillgångar**

**17 290 972**

**16 963 472**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

16

0

1 123 222

Övriga fordringar

1 918 883

1 881 874

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 202 453

1 033 297

**6 121 336**

**4 038 393**

##### *Kassa och bank*

469 128

63 922

**Summa omsättningstillgångar**

**6 590 464**

**4 102 315**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**23 881 436**

**21 065 787**

R

## Moderbolagets Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 917 737	9 910 384
Årets resultat		1 814 580	7 007 353
		<b>17 732 317</b>	<b>16 917 737</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 732 317</b>	<b>17 917 737</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		755 359	755 359
		<b>755 359</b>	<b>755 359</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	21	600 000	500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>600 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		11 652	211 249
Aktuella skatteskulder		488 620	0
Skulder till närstående företag		1 037 659	764 611
Kortfristiga skulder till delägare		2 006 889	806 737
Övriga skulder	22	27 000	40 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	221 940	69 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 793 760</b>	<b>1 892 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 881 436</b>	<b>21 065 787</b>

✶

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-07-01</b>	<b>1 000 000</b>	<b>6 785 385</b>	<b>7 785 385</b>
Aktieägartillskott		3 125 000	3 125 000
Årets resultat		7 007 352	7 007 352
<b>Summa totalresultat</b>		<b>10 132 352</b>	<b>10 132 352</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>16 917 737</b>	<b>17 917 737</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1 000 000</b>	<b>16 917 737</b>	<b>17 917 737</b>
Utdelning		-1 000 000	-1 000 000
Årets resultat		1 814 580	1 814 580
<b>Summa totalresultat</b>		<b>814 580</b>	<b>814 580</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>17 732 317</b>	<b>18 732 317</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 125 000 (4 125 000).



## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2021-07-01  
-2022-12-31  
(18 mån)

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 400 640	-351 722
Erhållen ränta mm	169 290	253 734
Erlagd ränta	-266 730	-10 629
Betald inkomstskatt	0	3 632
	<b>2 303 200</b>	<b>-104 985</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av övriga fordringar	-2 082 943	952 043
Förändring av leverantörsskulder	0	142 415
Förändring av övriga skulder	1 412 449	-941 355
	<b>-670 494</b>	<b>153 103</b>

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 632 706**                      **48 118**

### Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-327 500	-4 508 300
Försäljning av dotterföretag	0	1 140 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-327 500</b>	<b>-3 368 300</b>

### Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott	0	3 125 000
Lämnad utdelning	-1 000 000	6 312 500
Upptagna lån	100 000	-10 677 543
Återbetalda aktieägartillskott	0	4 600 043
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-900 000</b>	<b>3 360 000</b>

### Årets kassaflöde

**405 206**                      **39 818**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	63 922	24 104
Likvida medel vid årets slut	<b>469 128</b>	<b>63 922</b>

✓

## Not 1

### Redovisning - och värderingsprinciper

#### Allmän information

Norrlandskronan AB, org nr 556811-5736 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar andelar i dotterföretag inom fastighetsförvaltning och projektverksamhet samt utför administrativa tjänster åt dotter- och intresseföretag.

#### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har tidigare upprättats enligt K3, och detta är företagets andra år att upprätta koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har kompletterande redovisningsregler för koncerner, RFR 1, utgivna av Rådet för Finansiell Rapportering tillämpats. Dotterbolagens årsredovisningar är upprättade enligt Årsredovisningslagen med tillämpning av BFN:s regler, men omräkning har skett i koncernredovisningen av väsentliga poster.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för Finansiell Rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för Finansiell Rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs, om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.



### **Klassificering m.m**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år. Bolagens räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

### **Konsolideringsprinciper**

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Fondamentor AB äger mer än 50 % aktierna och rösterna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag vilket klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det på förvärvsdagen verkliga samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företaget nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de per överlåtelsedagen verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument vilka lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. Vid förvärv av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### **Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande**

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

+

### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, utdelningar från aktier och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas 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 eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9 Finansiella Instrument. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar.

Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Fordringar redovisas i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument.

#### **Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar samt likvida medel i balansräkningen. Lånefordringar och kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde och redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### **Övriga finansiella skulder**

Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader.

Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp. Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats från leverantörer i den löpande verksamheten.

Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till anskaffningsvärdet med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9 Finansiella Instrument. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar.



Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Fordringar redovisas i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influerat. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument.

#### **Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar samt likvida medel i balansräkningen. Lånefordringar och kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde och redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### **Övriga finansiella skulder**

Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader.

Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp. Leverantörsskulder är

förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats från leverantörer i den löpande verksamheten.

Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till anskaffningsvärden med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Verkligt värde avser marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs en gång per år.

Förvärv av fastigheter och fastigetsförsäljningar redovisas på avtalsdagen. Redovisning av försäljning per avtalsdagen förutsätter att inte avtalsvillkor föreligger som innebär risk att försäljningen inte fullföljs med frånträde.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att komma företaget till del och åtgärden är värderingshöjande.

### **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard. Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall tillgångarna, vid prövning av nedskrivningsbehov, grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till anskaffningsvärden beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

### **Återföring av nedskrivningar**

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

A

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättning. Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Samtliga bolagets pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende utgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkning när det uppstår.

### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Följande temporära skillnader beaktas inte: första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balans- dagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Koncernen tillämpar en skattesats om 20,6%.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

b

### **Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU**

Förutom de ändringar som omnämns nedan har nya standarder och tolkningar som trätt i kraft under 2021 inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för Finansiell Rapportering rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS regler och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendation anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultaträkning 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 rörelseintäkter och kostnader samt eget kapital.

### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. All erhållen utdelning redovisas över resultaträkningen. Det sker en löpande bevakning av att andelar i dotterbolag och intressebolag inte har ett bokfört värde som överstiger återvinningsvärdet. En beräkning sker av återvinningsvärdet för att bedöma om det finns ett behov av att skriva ned det redovisade värdet. Återvinningsvärdet har beräknats med tillämpning av nuvärdesberäkning av kassaflöden baserade på förväntat framtida utfall av ett antal faktorer. Eftersom verkligt värde beräknas utifrån antaganden om framtiden kan en negativ förändrad bedömning av dessa antaganden leda till en nedskrivning. I de fall verkligt värde på andelarna i dotterföretag överstiger anskaffningsvärdet sker en uppskrivning, vilken redovisas i eget kapital under rubriken uppskrivningsfond.

### **Anticiperade utdelningar**

Anticiperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

### **Finansiella garantier**

Moderbolaget har inga finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag och intressebolag. Detta innebär att bolaget inte har några åtaganden att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkor.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för Finansiell Rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part.



### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter  
Hyresintäkter och övriga fakturerade intäkter.

Resultat före värdeförändringar  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning  
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet(%)  
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

#### Moderföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Andel av årets inköp som avser koncernföretag	0,00 %	0,00 %
Andel av årets försäljningar som avser koncernföretag	100,00 %	100,00 %

### Not 3 Övriga intäkter

#### Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Negativ goodwill avseende förvärv av andelar i dotterbolag	0	19 693 574
Övrig intäkt vid förvärv av fastigheter	10 000 000	0
	<b>10 000 000</b>	<b>19 693 574</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

#### Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Driftkostnader	1 647 311	2 187 575
Underhållskostnader	277 874	221 759
Fastighetsskatt	506 962	645 400
	<b>2 432 147</b>	<b>3 054 734</b>

↓

## Not 5 Arvode till revisorer

### Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
<b>Allians Redovisning &amp; Revision AB</b>		
Revisionsuppdrag	316 000	573 000
Övriga tjänster	0	0
	<b>316 000</b>	<b>573 000</b>

### Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
<b>Allians Redovisning &amp; Revision AB</b>		
Revisionsuppdrag	42 000	42 000
Övriga tjänster	0	0
	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>

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

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Koncernen

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
Män	3	3
	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	2 136 432	2 731 275
Sociala kostnader	801 657	1 156 317
(varav pensionskostnader)	(134 388)	(289 487)
	<b>2 938 089</b>	<b>3 887 592</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>2 938 089</b>	<b>3 887 592</b>

### Moderbolaget

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	1
Män	0	0
	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt</b>		
Löner och andra ersättningar	0	25 000
Sociala kostnader	0	7 855
	<b>0</b>	<b>32 855</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>0</b>	<b>32 855</b>

2024070849477

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag  
Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Andelar i intresseföretagets resultat före skatt	0	19 570 465
Resultat vid omvärdering av intressebolagsandel	-1 433 606	-826 763
	<b>-1 433 606</b>	<b>18 743 702</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i dotterbolag	0	799 837
Utdelning från koncernbolag	0	6 312 500
	<b>0</b>	<b>7 112 337</b>

**Not 9 Räntekostnader  
Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Räntekostnader till intresseföretag	0	644 826
Övriga räntekostnader	8 426 646	4 588 731
	<b>8 426 646</b>	<b>5 233 557</b>

**Moderbolaget**

	2023-01-01 -2023-01-31	2021-07-01 -2022-12-31
Övriga räntekostnader	266 730	10 629
	<b>266 730</b>	<b>10 629</b>

f

2024070849478

**Not 10 Skatt på årets resultat  
Koncernen**

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Redovisat resultat före skatt	80 365 348 <b>80 365 348</b>	61 804 242 <b>61 804 242</b>
Skatt enligt gällande skattesats	-16 555 263	-12 731 675
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	0	7 911 248
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-758 825	-166 814
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0	22 581
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande ökning av uppskjuten skattefordran	-274 746	-993
Skatt hänförlig till tidigare år	14 510	3 778
Effekt av ändrad skattesats		-4 038
<b>Redovisad skattekostnad/intäkt</b>	<b>-17 574 324</b>	<b>-4 965 913</b>
<b>Följande komponenter ingår i skattekostnaden/intäkten</b>		
Skatt avseende förändring av uppskjuten skattefordran/skuld	-17 588 396	-4 823 050
Aktuell skatt	14 072	-142 862
<b>Redovisad skattekostnad/intäkt</b>	<b>-17 574 324</b>	<b>-4 965 912</b>

**Moderbolaget**

	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Redovisat resultat före skatt	2 303 200 <b>2 303 200</b>	7 003 720 <b>7 003 720</b>
Skatt enligt gällande skattesats	-474 459	-1 442 766
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	0	1 465 141
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-14 161	-21 382
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande ökning av uppskjuten skattefordran	0	-993
Skatt hänförlig till tidigare år	0	3 632
<b>Redovisad skatteintäkt/kostnad</b>	<b>-488 620</b>	<b>3 632</b>
<b>Följande komponenter ingår i skatteintäkten/kostnaden</b>		
Aktuell skatt	488 620	3 632
<b>Redovisad skatteintäkt/kostnad</b>	<b>488 620</b>	<b>3 632</b>



## Not 11 Förvaltningsfastigheter Koncernen

	2023	2021-07-01 -2022-12-31
Ingående verkligt värde	147 000 000	589 406
Förvärv	179 531 265	110 925 850
Investeringar i befintliga fastigheter	13 087 814	4 215 992
Omklassificering	-456 677	0
Försäljning	0	-662 162
Värdeförändringar	79 445 165	31 930 914
	<b>418 607 567</b>	<b>147 000 000</b>

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Norrlandskronan AB genom dotterbolag genomfört extern värdering baserat på kassaflödeanalyser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drift och underhållsutbetalningar samt restvärdet. Bedömda hyresinbetalningar samt drift och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drift och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

Den stora positiva värdeförändringen på 79 MSEK innehåller värdeökning med 77 MSEK avseende förvärv under hösten 2023.

### Hyrer

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängda till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

### Drift och underhåll

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfall och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

### Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Använda direktavkastningskrav uppgår till 6,5-8 %.



2024070849480

**Not 12 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 917 672	2 029 042
Förvärv av andelar	327 500	4 500 000
Omrubricering från andelar i intresseföretag	0	4 651 293
Försäljning av andelar	0	-340 163
Lämnade aktieägartillskott	0	10 677 543
Återbetalda aktieägartillskott från dotterföretag	0	-4 600 043
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 245 172</b>	<b>16 917 672</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 245 172</b>	<b>16 917 672</b>

Dotterföretag/org nr/säte	2023-12-31 Antal/kapital andel	2023-12-3 Redovisat värde	2022-12-31 Antal/kapital andel	2022-12-31 Redovisat värde
Fondamentor AB, 559169-4533, Stockholm	61 600 61,6%	12 693 922	56 600 56,6%	12 366 422
Fondamentor Intressenter AB, 556930-7894, Stockholm	25 250 50,5%	4 551 250	25 250 50,5%	4 551 250
		<b>17 245 172</b>		<b>16 917 672</b>

**Tillkommer indirekt ägda dotterbolag  
ägda av Fondamentor AB**

**Antal/kapital  
andel**

Fondamentor Asset Management AB, 559182-7679	500 100%
Fondamentor Klockarbäcken 22 AB 559235-0739, Stockholm	250 100%
Fondamentor Skolfastigheter Holding AB, 559208-3983, Stockholm	500 100%
Fondamentor Norrlandskusten AB, 559371-2986, Stockholm	250 100%
Fondamentor 1 Umeå AB, 556844-4227, Stockholm	452 000 100%

**Underkoncern ägd av Fondamentor AB**

Fondamentor Umeå Fastigheter AB, 556945-2021, Stockholm	50 000 100%
------------------------------------------------------------	----------------



2024070849481

**Not 13 Andelar i intresseföretag  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 838 814	6 509 460
Förvärv	0	14 550
Omvärdering vid redovisning av intressebolagsandel av Fondamentor Klockarbäcken utveckling AB	0	5 185 844
Omvärdering vid redovisning av intressebolagsandel av Fondamentor Intressenter AB	0	-12 219 222
Andelar i intresseföretagets resultat	-1 433 606	19 570 465
Till övrig skuld innevarande år	0	730 472
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 405 208</b>	<b>19 838 814</b>

<b>Specifikation av andelar i Intresseföretag/org nr/säte</b>	<b>2023-12-31 Antal/kapital andel</b>	<b>2023-12-31 Redovisat värde</b>	<b>2022-12-31 Antal/kapital andel</b>	<b>2022-12-31 Redovisat värde</b>
Gärdets Kontorsgemenskap AB, 556779-0372, Stockholm	315 25%	12 500	315 25%	12 500
Fondamentor Skolfastigheter AB, 55926-2991, Stockholm	250 50%	7 053 264	250 50%	8 486 870
MERQ X AB, 559401-1529, Stockholm	83 33%	8 300	83 33%	8 300
Fondamentor Utbildningsfastigheter AB, 559363-1871, Stockholm	6 000 25%	0	6 000 25%	0
Klockarbäcken utveckling AB, 559148-4489, Umeå	250 50%	11 331 144	250 50%	11 331 144
		<b>18 405 208</b>		<b>19 838 814</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	45 800	4 688 793
Förvärv	0	8 300
Omrubricering till andelar i koncernföretag	0	-4 651 293
Under året gjorda tillskott		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 800</b>	<b>45 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 800</b>	<b>45 800</b>



2024070849482

Specifikation av andelar i Intresseföretag/org nr/säte	2023-12-31 Antal/kapital andel	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Antal/kapital andel	2022-12-31 Redovisat värde
Fondamentor Intressenter AB, 556945-2021, Stockholm	0 0%	0	0 0%	0
NHI Förvaltning AB, 556779-0372, Stockholm	250 25%	25 000	250 25%	25 000
Gärdets Kontorsgemenskap AB, 556779-0372, Stockholm	315 25%	12 500	315 25%	12 500
MERQ X AB, 559401-1529, Stockholm	83 33%	8 300	83 33%	8 300
		<b>45 800</b>		<b>45 800</b>

**Not 14 Uppskjuten skattefordran  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	4 130 949	451 653
Under året avsatt belopp	0	3 679 296
Nettoredovisat till uppskjuten skatteskuld	-4 130 949	0
	<b>0</b>	<b>4 130 949</b>

Uppskjuten skattefordran hänförs till skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran/skatteskuld nettoredovisas.

**Not 15 Pågående projekt  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 315 073	4 476 388
Under året nedlagda kostnader	584 939	838 685
	<b>5 900 012</b>	<b>5 315 073</b>

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 123 222	1 216 655
Tillkommande fordringar		0
Avgående fordringar	-1 123 222	-93 433
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 123 222</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 123 222</b>

*f*

2024070849483

**Not 17 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 052 906	2 946 368
Tillkommande fordringar	60 970	0
Avgående fordringar	0	-1 893 462
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 113 876</b>	<b>1 052 906</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 113 876</b>	<b>1 052 906</b>

**Not 18 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal/värde vid årets ingång	10 000	100
antal/värde vid årets utgång	10 000	100

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	10 356 532	155 604
Under året avsatt belopp	10 296 466	10 200 928
	<b>20 652 998</b>	<b>10 356 532</b>

Uppskjuten skatteskuld hänförs till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter.

**Not 20 Skulder till kreditinstitut  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 1 år	88 051 000	6 068 000
Amorering inom 2-5 år	0	45 911 400
Amortering efter 5 år	0	14 653 800
	<b>88 051 000</b>	<b>66 633 200</b>

Lånen omförhandlas och förlängs under 2024.

A

2024070849484

**Not 21 Övriga långfristiga skulder  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till delägare	765 788	1 374 688
Övriga långfristiga skulder	6 898 188	8 098 188
	<b>7 663 976</b>	<b>9 472 876</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga långfristiga skulder	600 000	500 000
	<b>600 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till extern part vid förvärv av bolag	186 561 740	16 300 000
Andel av intresseföretag med negativt värde	0	730 472
Övriga skulder	3 323 916	2 520 289
	<b>189 885 656</b>	<b>19 550 761</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	27 000	40 105
	<b>27 000</b>	<b>40 105</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	726 204	308 369
Upplupna projekt- och fastighetskostnader	254 436	1 007 037
Upplupna administrativa kostnader	833 300	1 137 029
Upplupna räntekostnader	2 546 782	1 780 554
	<b>4 360 722</b>	<b>4 232 989</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna administrativa kostnader	55 750	69 989
Upplupna räntekostnader	166 190	0
	<b>221 940</b>	<b>69 989</b>



2024070849485

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Negativ goodwill avsende förvärv av andelar i dotterbolag	0	-19 693 574
Resultat från andelar i intresseföretag	0	-18 743 702
	<b>0</b>	<b>-38 437 276</b>

**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser  
Koncern**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning ställd som säkerhet	90 030 000	64 685 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Borgensåtagande	74 650 000	32 053 000

**Moderbolaget**

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 26 Finansiella instrument  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	1 136 018	841 666
Fordringar hos intressebolag	1 113 876	1 052 906
Övriga fordringar	3 226 719	2 443 899
Likvida medel	5 648 399	2 116 117
	<b>11 125 012</b>	<b>6 454 588</b>

Leverantörskulder	3 864 438	2 166 912
Räntebärande skulder	97 806 688	98 771 565
Övriga skulder	181 873 688	4 071 862
	<b>283 544 814</b>	<b>105 010 339</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	0	0
Fordringar hos koncernföretag	0	1 123 222
Övriga fordringar	1 918 803	1 881 874
Likvida medel	469 128	63 922
	<b>2 387 931</b>	<b>3 069 018</b>

Leverantörskulder	11 652	211 249
Räntebärande skulder	600 000	500 000
Övriga skulder	2 006 888	1 611 453
	<b>2 618 540</b>	<b>2 322 702</b>

**Not 27 Koncernuppgifter**  
**Koncernen**

Norrlandskronan AB med organisationsnummer 556811-5736, med säte i Stockholm är moderbolag till Fondamentor AB, organisationsnummer 559169-4533, med säte i Stockholm och Fondamentor Intressenter AB, organisationsnummer 556930-7894, med säte i Stockholm.

**Not 28 Transaktioner med närstående**  
**Koncernen**

Det finns utöver transaktioner med koncernbolag (not 16), fordringar på intresseföretag (not 17) skulder till koncernbolag (not 22) samt skulder till delägare inga transaktioner med närstående personer.

**Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Kriget i Ukraina har haft påverkan för utvecklingen av företagets verksamhet ställning och resultat. På grund av osäkerheten kring framtida ageranden, politiska beslut samt människors och företags beteenden går det i dagsläget fortfarande inte att kvantifiera framtida påverkan på verksamheten.

Under året har räntenivån varit hög som i sin tur har försämrat tillväxten för verksamheten. Detta medför också att bankernas utlåning kan begränsas. Ökade räntor blir också en större kostnad för samtliga projekt som sker inom JV bolaget Fondamentor Klockarbäcken Utveckling AB. Alma Property Partners AB har förvärvat samtliga aktier i JV bolaget.

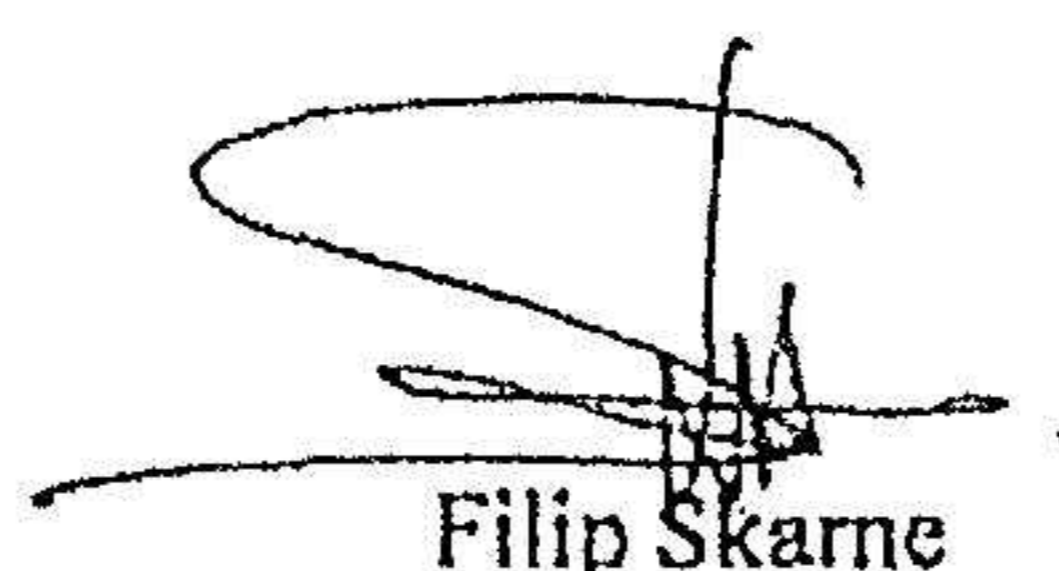
Vi bedömer dock att marknaden kommer att förbättras avseende finansiering, ränteläget samt antalet transaktioner kommer att ta fart under 2024. Vår bedömning är dock att köpare och säljare inte har hittat den nya prisnivån som ska gälla på fastighetsmarknaden under de kommande åren.

Dotterbolaget Fondamentor AB har tillträtt de tidigare kontrakterade fastigheterna i Värnamo, Karlskrona samt Umeå som motsvarar ett värde om ca 260 MSEK.

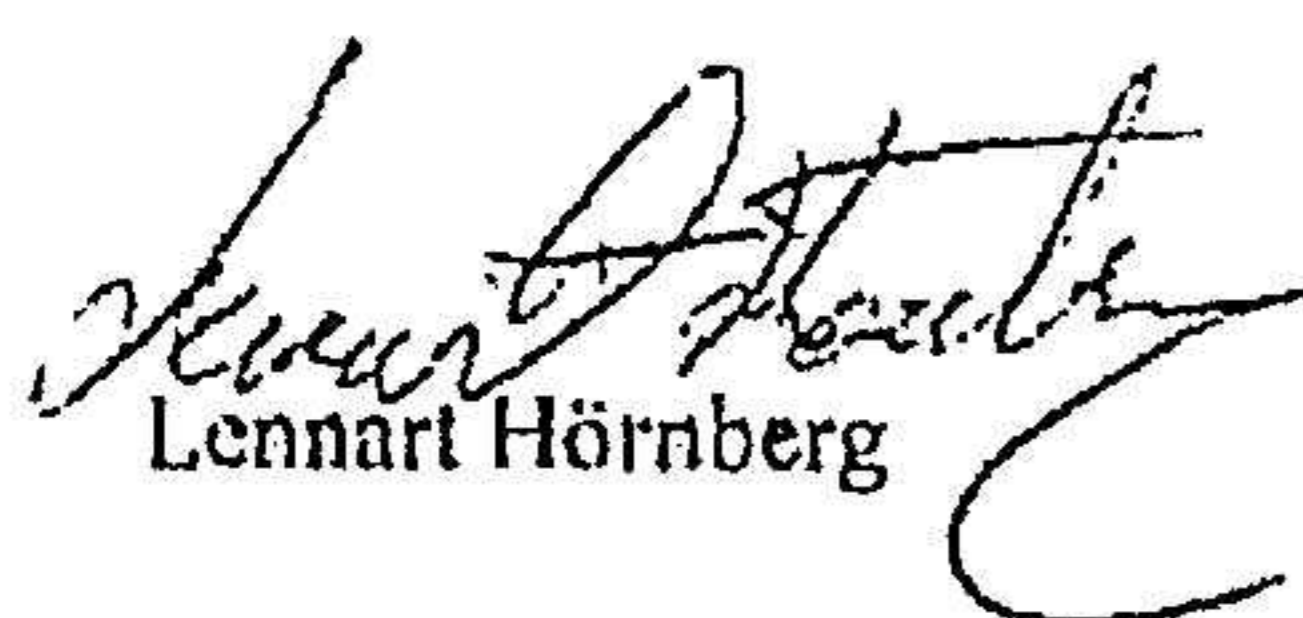
Stockholm 28 juni 2024



Robert Nilsson  
Styrelseordförande, VD

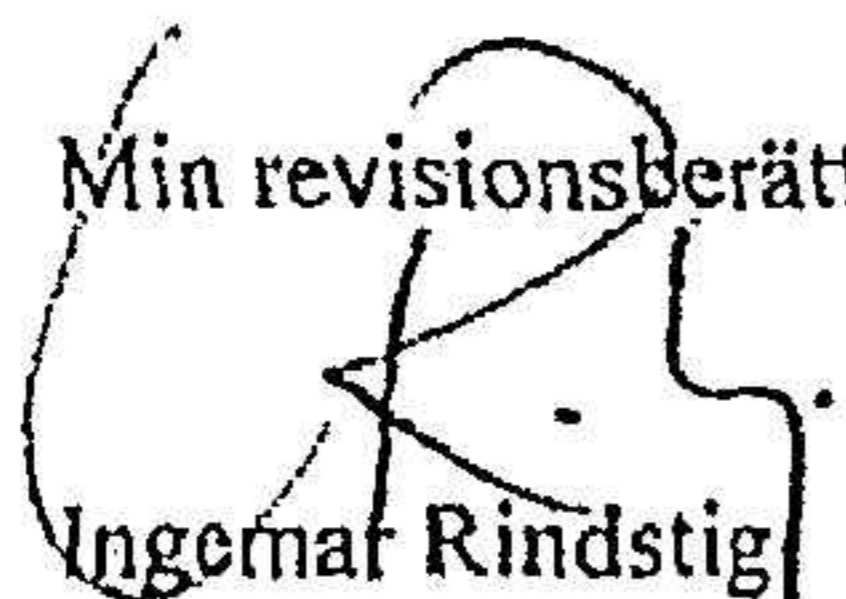


Filip Skarne



Lennart Hörnberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2024



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norrlandskronan AB  
org.nr 556811-5736

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Norrlandskronan AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norrlandskronan AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat

vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

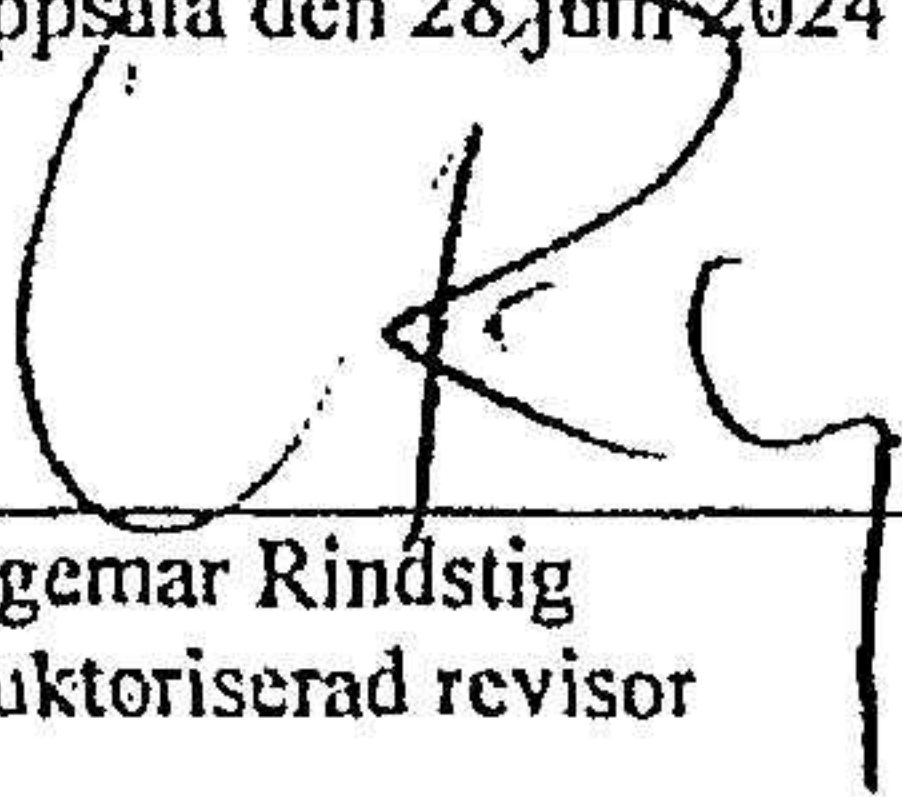
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsåla den 28 juni 2024

  
Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor