20240716052210

PODIUM
FASTIGHETER AB

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Podium Fastigheter AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-30

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-30

Jonas Nyman

2024071605211

20240716052212

Styrelsen och verkställande direktören for Podium Fastigheter AB får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Innehåll

VD summerar året	3
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens rapport över totalresultat	11
Balansräkning för koncernen	12
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	14
Kassaflödesanalys för koncernen	15
Resultaträkning för moderbolaget	16
Balansräkning för moderbolaget	17
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	19
Kassaflödesanalys för moderbolaget	20
Noter till resultaträkning	28
Noter till balansräkningen	32

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusen kr (tkr).

20240716052213

VD summerar året

Som nytillträdd VD för Podium Fastigheter ser jag med tillförsikt på framtiden. Vår starka finansiella ställning med låg belåningsgrad skapar en stabil grund för fortsatt metodiskt och långsiktigt arbete med utvecklingsfrågor i bolaget. Vår lokala närvaro i fastigheterna genom förvaltningsorganisationen bidrar till relationsbyggande i kundledet, vilket har förutsättning att bidra till trygghet och välmående i våra bostadsmiljöer.

Räntenivåerna i Sverige ligger fortsatt på höga nivåer men vi ser en ökad sannolikhet för räntesänkningar framöver. Likviditeten i marknaden har börjat komma tillbaka och vi ser positivt på möjligheten att växa under 2024, både genom förvärv och investeringar i befintligt bestånd. En strategisk översyn av beståndet pågår, inte minst inom vårt gröna fotavtryck, där jag ser fram mot ökad investeringstakt och successiv minskning av vårt energibehov.

Stockholm 2024-

Christian Uddland

20240716052214

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Podium Fastigheter AB, organisationsnummer 556297–7990, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt 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.

Information om verksamheten
Podium Fastigheter AB bedriver fastighetsförvaltning genom fastighetsägande dotterbolag samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Podium Fastigheter AB är moderbolag i en koncern som består av 16 st dotterbolag, se not 22. Dotterbolagen äger och förvaltar fastigheter.

Affärsidé
Podium Fastigheter AB skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostäder och kommersiella fastigheter för människor att bo, vistas och verka i.

Strategi
Förvaltning och utveckling av de egenägda fastigheterna skall ske i egen regi, med egen personal och vara lönsam, strategisk och med en finansiering som är balanserad och till en lågt kalkylerad risk. Ett huvudtema är att föra en nära dialog med hyresgästerna och att alltid förankra åtgärder med respektive hyresgäst för att uppnå maximal kundnöjdhet. En nöjd hyresgäst är vår bästa garanti för ett framgångsrikt och långsiktigt fastighetsägande.

Fastighetsbestånd
Podium Fastigheter AB äger genom dotterbolag ett flertal fastigheter i centrala lägen i mindre och mellanstora svenska orter i Svealand, norra Götaland och norra Småland. Koncernen äger 33 fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara area uppgår vid räkenskapsårets utgång till 75 193 kvm varav 50 618 kvm avser bostäder och 24 575 kvm lokaler. Moderbolagets del utgör 0 kvm.

Väsentliga händelser
Podium Fastigheter har under året rekryterat en ny VD, Christian Uddland, som anslöt i september.

Året som gått har till stor del präglats av höga räntor, avvaktande investeringsklimat och minskade transaktionsvolymer inom berörda marknader. Mycket på grund av den geopolitiska osäkerheten inklusive det krig som Ryssland inledde mot Ukraina den 24 februari 2022 med stort mänskligt lidande som följd, stigande energipriser, räntor, ökad inflation och oro på finansmarknaderna. Inflationen har tvingat riksbanken att fortsätta höja styrräntan från 2,5 % i början på året till 4,0 % i slutet. Den höga inflationen, energipriserna och de stigande räntorna har under året inneburit ytterligare högre drift-, underhålls- samt finansieringskostnader för bolaget.

Trots osäkerheter i vår direkta omvärld har vi tack vare vårt löpande arbete med lokal närvarande förvaltning, energibesparande åtgärder såväl som löpande räntesäkringar kunnat upprätthålla ett bra förvaltningsresultat, säger Christian Uddland, VD Podium Fastigheter.

Den 20 april tillträdde Podium Fastigheter AB aktierna i Fastighetsbolaget Mälarstrandshusen AB till ett underliggande fastighetsvärde om 203 mkr. Fastigheten innehåller två huskroppar med totalt 78 lägenheter samt garage och är belägen på Öster Mälarstrand i Västerås. Fastigheten har byggts enligt de hårda krav som gäller för Svanen-märkning. Podium Fastigheter har under året avyttrat en del av aktierna men behåller majoritet i bolaget. Podium Fastigheter har noterat avvikelser i levererad produkt i jämförelse med den avtalade produkten, detta är påtalat för säljaren.

Den första augusti tillträdde Podium Fastigheter AB aktierna i Fastighetsbolaget Svedalahusen AB, inklusive en kommersiell fastighet belägen i Bara i Svedala kommun, med en uthyrningsbar area om ca 1 000 kvadratmeter. Utvecklingspotential utreds.

Arbetet med att planera ombyggnaden av Granen 5 i Västerås till bostäder har fortsatt, startbesked för rivning erhölls i första kvartalet och byggnaden är nu invändigt riven. Återuppbyggnaden för att realisera 29 bostäder beräknas inledas under 2024.

Det aktuella bygglovet för ett flerbostadshus med ett 20 tal lägenheter på Gammelmoran 2 på Lidingö har överklagats, som tidigare redovisats. Under hösten 2023 kom beslut av Mark och miljööverdomstolen att föreslaget bygglov gäller.

Moderbolaget har stämplat om aktier i serie A till B omfattande 9,9 % och ställt ut aktieoptioner till delar av ledningsgruppen.

20240716052115

Hållbarhetsrapport 2023

Företagets affärsmodell

Podium Fastigheter är ett privat bolag vars affärsidé är att skapa värde genom att förvärva, äga och utveckla flerfamiljsbostäder och kommersiella fastigheter. Affärsidén bygger på långsiktigt ägande.

Syfte med denna rapport och för koncernen väsentliga ESG-områden

Denna rapport har till syfte att ge läsaren en förståelse för Podium Fastigheters utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten hänförligt till miljörelaterade, personalrelaterade och sociala frågor (bl.a. respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption) samt styrningen av dessa frågor, dvs ESG-frågor (Environment, Social and Governance). De dotterbolag som tillhörde Podium Fastigheter per utgången av 2023 ingår i denna rapport (dvs. intressebolag ingår inte).

Podium Fastigheter har under 2023 inlett ett arbete med att analysera vilka ESG-områden som har störst inverkan på koncernen; detta arbete kommer även fortsätta under 2024. Ambitionen är att identifiera (i) de området som har störst inverkan inom Podium Fastigheter som koncern och (ii) de områden där Podium Fastigheter kan göra störst skillnad och sedan ha som strategi att fokusera på dessa områden. Målsättningen är sedan att löpande och i vart fall en gång per år utvärdera vilka ESG-frågor som har störst inverkan inom koncernen och vid behov ändra fokus och allokering.

Våra policys, styrning och uppföljning

Podium Fastigheter skall bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med hänsyn till organisation, samhälle och miljö. I linje med globala mål ska Podium Fastigheter på lång sikt inte lämna ett negativt avtryck på klimatet för att bidra till Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen.

VD är övergripande ansvarig för hållbarhetsarbetet. VD tillser att ansvar och befogenheter är kommunicerade och tydliggjorda på ett sådant sätt att hållbarhetsansvaret bedrivs ansvarsfullt och effektivt.

Klimatrelaterade frågor i det dagliga arbetet är integrerade i verksamheten. Analys och målsättning genomförs på kort och lång sikt och följs upp av ledning och styrelse minst en gång per år.

Koncernens hållbarhetsarbete

Som framgår ovan inleddes 2023 analys av de viktigaste ESG-områdena för koncernen, vilket kommer fortsätta 2024. Nedan tabell åskådliggör planerade fokusområden och åtagande. I anslutning därtill har arbete med att identifiera nyckeltal inletts.

Poseidon - Oscar Malarstrand, Västerås

20240716052216

ESG-område	Fokusområde	Åtagande
Miljö	Klimatavtryck	Minska koncernens CO^2 utsläpp och minska energianvändningen
Social	Hantering av personal	Skapa möjlighet till kompetensutveckling, rekrytera och behålla personal samt skapa en trygg, säker och hälsosam arbetsplats.
	Nöjda hyresgäster	Verka för en kultur där bolagets hyresgäster och förståelsen för deras olika utmaningar sätts i fokus.
	Samhällsengagemang	Bidra positivt till samhället genom att stötta och vara engagerad i olika typer för nätverk och sociala samhällsaktiviteter.
Governance	Affärsetik	Verka för en kultur som värnar om mänskliga rättigheter och integritet; nolltolerans för mutor och korruption.
	Kvalitet	Verka för en kultur som alltid har fokus på kvalitet och förbättringar.

Tanken är att 2024 års data kommer att jämföras och verifieras med föregående års uppgifter och detta kommer sedan att löpande följas upp och rapporteras varje år. Arbetet har inte helt slutförts, men ambitionen är att redovisa dessa med nyckeltal i årsredovisningen nästkommande år, dvs för räkenskapsåret 2024. Hållbarhetsdata kommer samlas in minst en gång per år. Framtagande av nyckeltal (KPI:er) planeras ske enligt GRI:s (och GHG:s) standard. För att underlätta arbetet utvärderas någon form av konsolideringssystem som verktyg där KPI:er kan rapporteras och handlingsplaner för uppföljning av hållbarhetsarbetet.

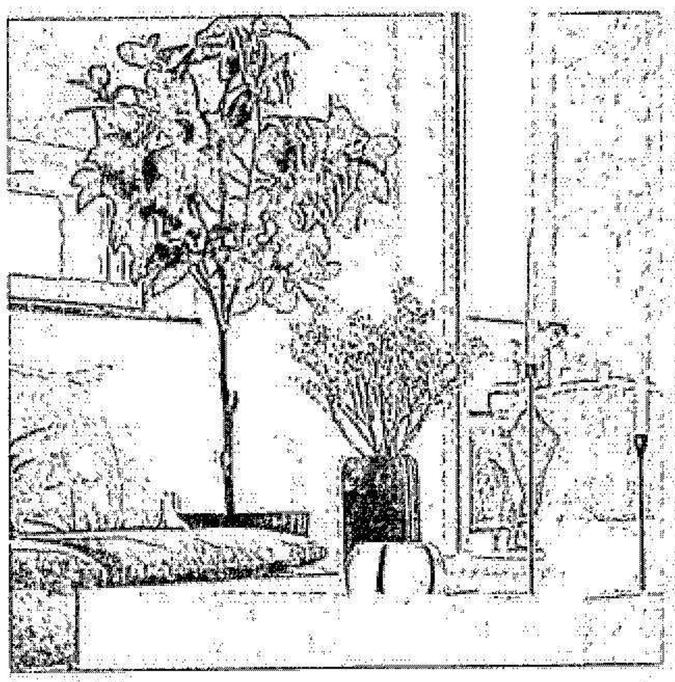
Under hösten 2024 planeras vidare en dubbel väsentlighetsanalys tas fram för att möta de nya kraven på rapportering enligt CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive (dvs. EU:s nya direktiv för icke-finansiell hållbarhetsrapportering).

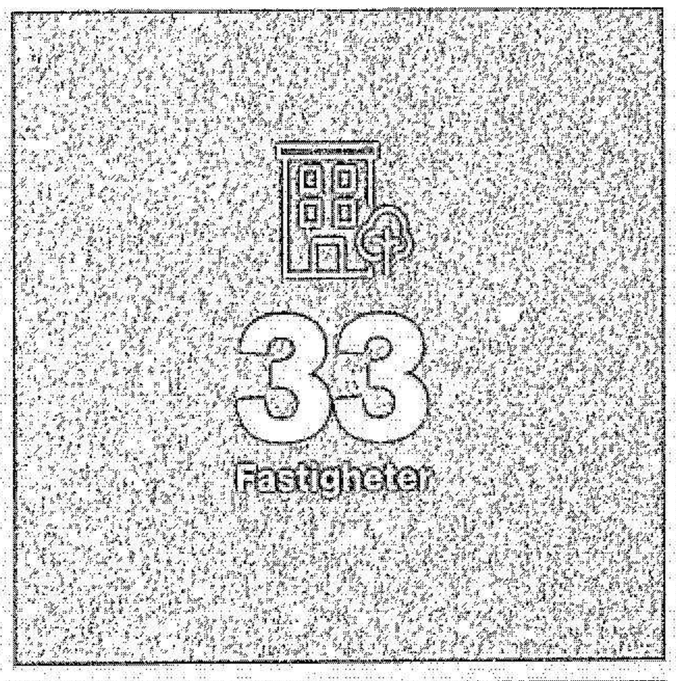
Miljöpåverkan

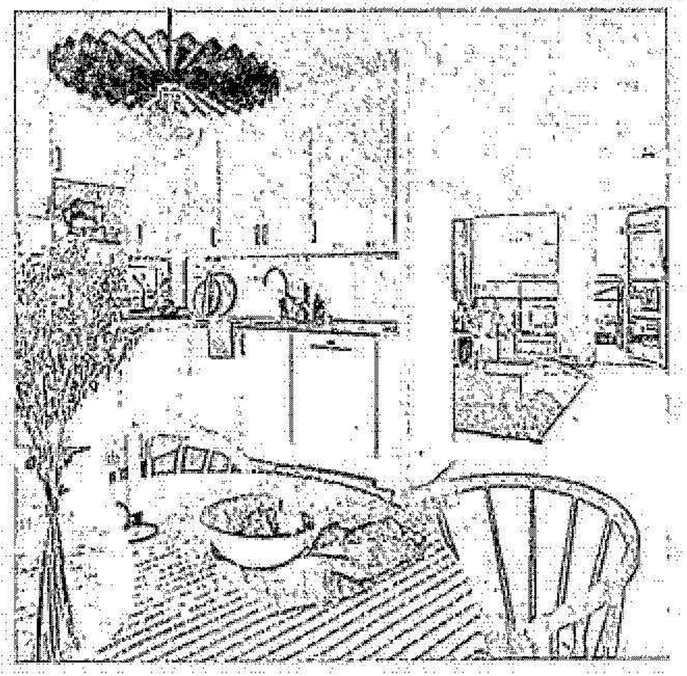
Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför alltid viss miljöpåverkan. Under 2023 bedrev ingen av koncernens hyresgäster verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan och/eller som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Podium Fastigheter AB bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan.

Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Podium Fastigheter AB för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt. För närvarande föreligger inga sådana krav.

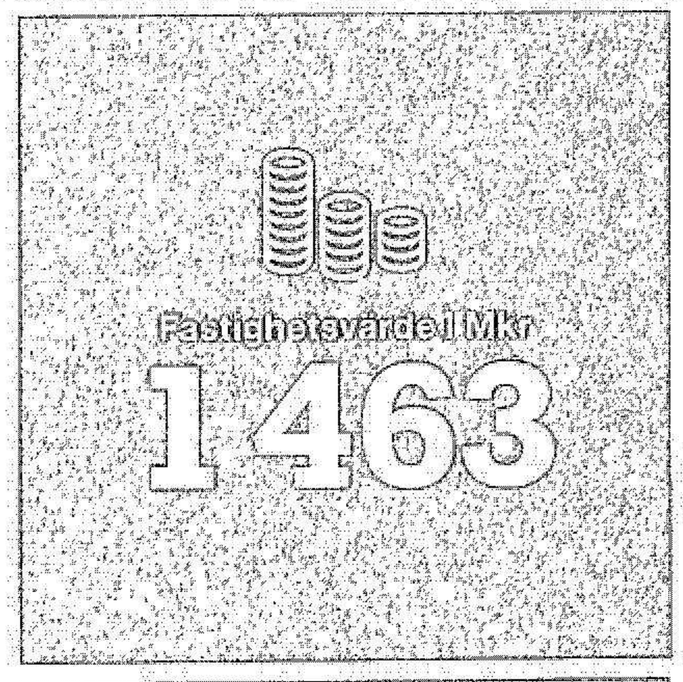
20240716052217



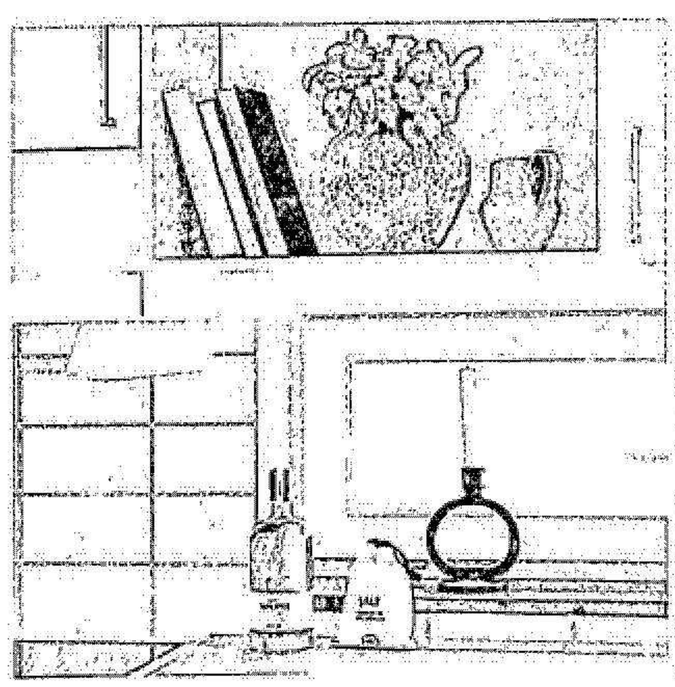


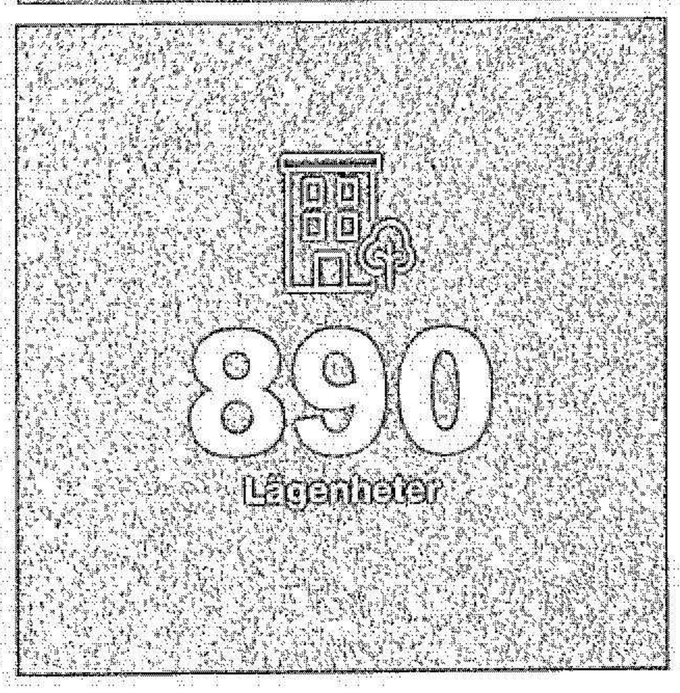


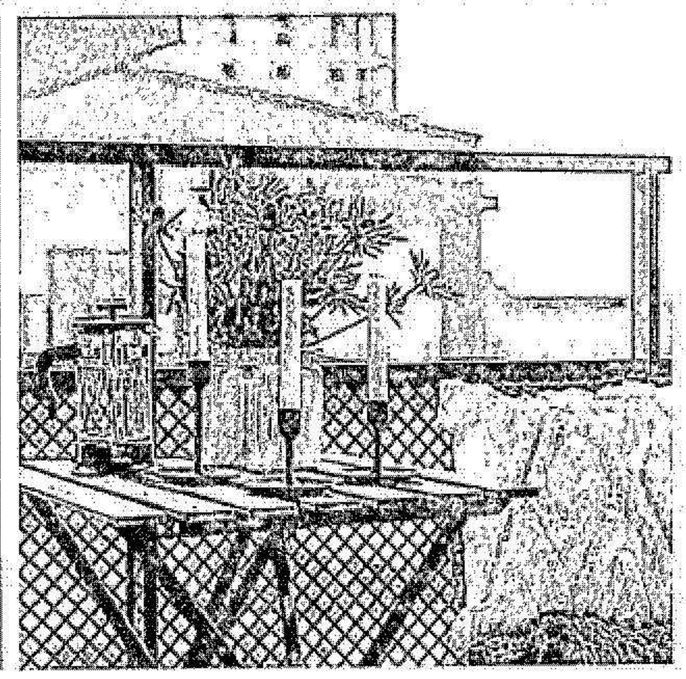
%
Belåningsgrad
52,5



m²
Uthyrbarbar area, ca
75 000







Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs. resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 31 250 tkr (32 114).

Årets resultat efter skatt uppgick till -64 153 tkr (-48 672). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 94 952 tkr (80 460). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 % (93). Fastighetskostnaderna uppgick till -32 993 (-30 219) under året.

Driftöverskottet är 61 959 tkr (50 241).

Finansnettot uppgick till -14 368 tkr (-5 325) varav orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 10 650 tkr (24) och tomträttsavgälden uppgick till 497 tkr (497).

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens tillgångar uppgick 31 december till 1 573 Mkr (1 442). Dessa har finansierats dels med NAV om 713 534 tkr (799 145) (eget kapital om 612 272 tkr (674 660), dels med räntebärande skulder 767 940 tkr (550 471).

Årets kassaflöde från verksamheten uppgick till 34 326 tkr (4 093).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 43 876 tkr (9 551).

Förvärv och investeringar

Koncernen

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 207 712 tkr (150 000). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 5 618 tkr (5 830).

Kostnadsförda reparations- och underhållskostnader uppgick under räkenskapsåret till 6 535 tkr (4 436).

20240716052218

Flerårsöversikt och nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2023	2022	2021	2020
Koncernen				
Uthyrningsbar area, tusental m²	75	72	70	70
Antal fastigheter, st	33	31	37	37
Marknadsvärde, Mkr	1 463	1 363	1 398	1 221
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	93	92	92
Snittthyra, kr/m²	1 761	1 432	1 226	1 204

Finansiella	2023	2022	2021	2020
Koncernen				
Hyresintäkter, Tkr	94 952	80 460	76 184	75 003
Driftresultat, Tkr	61 959	50 241	50 129	50 857
Förvaltningsresultat, Tkr	31 250	32 114	30 677	31 997
Resultat före skatt, Tkr	-81 480	-65 817	187 318	148 534
Årets resultat, Tkr	-64 153	-48 672	150 106	118 371
Balansomslutning, Tkr	1 573 053	1 441 697	1 481 372	1 285 527
Substansvärde NAV, Tkr	713 534	799 146	880 237	697 864
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	3,2	1,9	1,40	1,60
Soliditet, %	38,9	46,8	49,3	45,0
Avkastning på eget kapital, %	-10,5	-7,2	25,0	20,9
Belåningsgrad, %	52,5	40,4	35,2	38,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,7	5,1	5,4

Finansiella	2023	2022	2021	2020
Moderbolaget				
Resultat efter finansiella poster, Tkr	4 819	24 053	2 001	2 681
Resultat före avskr (EBITDA), Tkr	-7 004	-4 991	-3 981	-2 921
Balansomslutning, Tkr	480 371	438 945	346 553	342 699
Soliditet, %	27,8	29,3	30,0	31,0

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Koncern och moderbolag

Podium Fastigheter AB har den 22 mars tillträtt Fastighetsaktiebolaget Gredbyhusen AB med fastigheten Vintergatan 22 i Eskilstuna, total uthyrbar area ca 7 800 kvm för i huvudsak industriell verksamhet.

Bolaget hade avtalat om att förvärva projekt Fristaden om 108 lägenheter i centrala Eskilstuna från Peab och det planerades att ske i januari 2024. Projektet var enligt bolaget inte färdigställt i avtalat utförande vilket ledde till att Podium Fastigheter inte tillträdde aktierna och indirekt fastigheten.

Produktion av 29 lägenheter på Tomträtten Granen 5 i Västerås är inledd.

Planavtal är signerat för utveckling av ny detaljplan för bostäder i Tillberga, Västerås.

En uppdaterad finanspolicy för koncernen har antagits.

Podium Fastigheter hade vid utgången av 2023 räntelnstrument i form av två swappar. Den ena förföll i mars och den andra såldes under maj månad mot bakgrund av förväntad framtida utveckling på räntemarknaderna.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för koncernens ställning inträffat efter rapportperiodens utgång.

20240716052219

Möjligheter och risker

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbestånd. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Podium Fastigheter AB att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90 % (93). Vakanserna är främst ett resultat av tomställandet av Granen 5 i Västerås som nu byggs om till bostäder.

Skuldförvaltning och riskhantering

Koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig och långsiktig finansiering vidmakthålls. Koncernens genomsnittliga kreditbindning uppgick till 1 år (1 år).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde.

Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad, men det sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt.

Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter, som genom ökad efterfrågan samt att hyrorna regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet, efter försäljning av swap, och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 7,7 mkr. Av koncernens totala lånestock vid årsskiftet har 100 % (100) av lånen räntefförfall inom 12 månader. För mer information se not 16, Finansiella risker och finanspolicy.

Fastighetskostnader

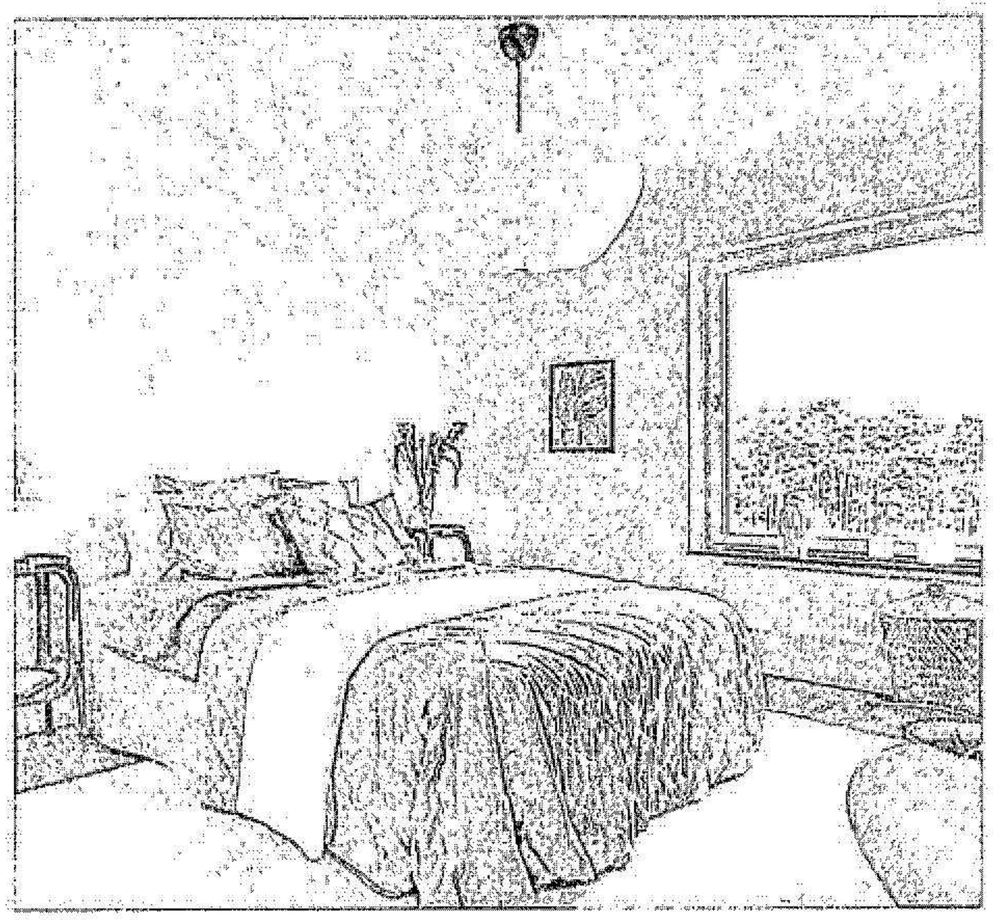
I fastighetskostnader ingår direkta kostnader så som kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Koncernens kommersiella kunder har dock ett relativt omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Varje förvaltningsområde ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Podium Fastigheter AB arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftkostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 % av fastighetskostnaderna skulle påverka resultat före skatt med -/+ 330 tkr (298).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Podium Fastigheter AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 – 10 %. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Podium Fastigheter AB följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter samt låter regelbundet hela fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 73 mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 %. Soliditeten, skulle vid 5 % positiv värdeförändring uppgå till 41,6 % och vid vid 5 % negativ värdeförändring uppgå till 36,0 %.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	0,9 mkr (0,8 mkr)
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	7,7 mkr (2,5 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 %	0,3 mkr (0,3 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 %	15 mkr (14 mkr)



20240716052220

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Per bokslutsdagen har Podium Fastigheter AB genomfört en extern värdering av samtliga fastigheter baserad på en 10-årig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs. framtida hyresbetalningar, minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 %.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Vid ett hyresavtals upphörande sker en bedömning om avtalet anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- 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. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -3 596 tkr (-3 029) och en minskning av uppskjuten skattekostnad med 23 222 tkr.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Podium AB, org nr 559125-6770, med säte i Stockholm.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Då vi ser långsiktigt på våra investeringar ser vi trots utvecklingen i fastighetsbranschen positivt på Podium Fastigheter AB's förutsättningar att långsiktigt nå bra resultat. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av bostäder, samhällsfastigheter och verksamhetslokaler, vilket vi bedömer har en god långsiktig värdetillväxt.

Flera fastigheter är intressanta för framtida förädling och potentialen är långsiktigt stor.

Förslag till vinstdisposition moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel, Tkr	128 586
Årets resultat, Tkr	4 810
	133 396

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att utdelning i nyräkning balanseras, Tkr

	5 000
	128 396

20240716052221

Koncernens rapport över totalresultat

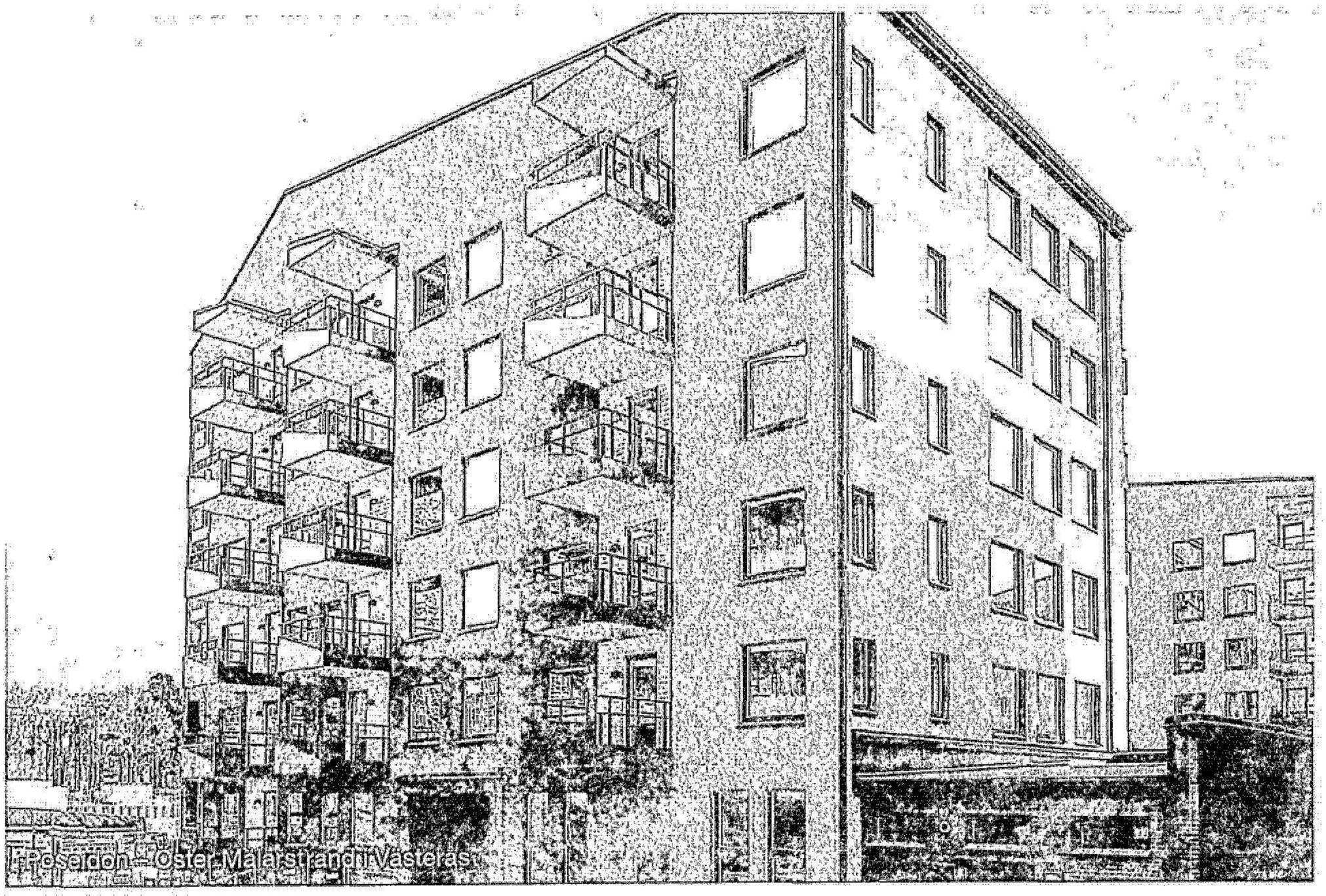
Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	94 952	80 460
Fastighetskostnader	Not 3	-32 993	-30 219
Bruttoresultat		**61 959**	**50 241**
Externa kostnader	Not 5	-9 102	-6 728
Personalkostnader	Not 6	-6 989	-5 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250	-187
Rörelseresultat		**45 618**	**37 439**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 7	10 134	5 031
Finansiella kostnader	Not 8	-24 501	-10 356
Finansnetto		**-14 368**	**-5 325**
Resultat före värdeförändringar		**31 250**	**32 114**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	Not 4	-112 730	-97 930
Resultat före skatt		**-81 480**	**-65 817**
Bokslutsdispositioner		-2 300	0
Aktuell skatt	Not 9	-3 596	-3 029
Uppskjuten skatt	Not 9	23 222	20 174
Årets resultat		**-64 153**	**-48 672**

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

20240716052222

Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 4	1 463 500	1 362 900
Leasingavtal, nyttjanderätt	Not 2	20 600	20 600
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 077	845
Finansiella anläggningstillgångar	Not 11	24 880	39 259
Summa anläggningstillgångar		**1 510 057**	**1 423 604**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	Not 12	3 352	5 278
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		9 246	–
Skattefordran		–	–
Övriga fordringar		4 756	1 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 765	1 877
Likvida medel		43 876	9 551
Summa omsättningstillgångar		**62 996**	**18 093**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 573 053**	**1 441 697**



Poseidon – Oset, Malarstrand i Västerås

20240716052223

Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	Not 14	100	100
Balanserat resultat		676 325	723 232
Årets resultat		-64 153	-48 672
Summa eget kapital		**612 272**	**674 660**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	Not 9	101 263	124 485
Långfristiga räntebärande skulder	Not 16	759 497	543 935
Övriga långfristiga skulder	Not 11	41 850	38 068
Leasingskuld		20 172	20 172
Summa långfristiga skulder		**922 782**	**726 661**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		8 442	6 535
Leverantörsskulder		6 161	5 438
Leasingskuld		428	428
Skulder till koncernföretag	Not 17	0	11 351
Skulder till närstående företag		0	–
Skatteskulder		6 291	1 151
Övriga skulder		833	976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	15 845	14 497
Summa kortfristiga skulder		**38 000**	**40 377**
Summa skulder		**960 782**	**767 037**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 573 053**	**1 441 697**

20240716052224

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående kapital 2022-01-01	**100**	**723 232**	**723 332**
Årets totalresultat		-48 672	-48 672
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital			
Utdelning		–	–
Utgående egetkapital 2022-12-31	**100**	**674 560**	**674 660**
Ingående kapital 2023-01-01	**100**	**674 560**	**674 660**
Årets totalresultat		-64 153	-64 153
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital		1 765	1 765
Utdelning		–	–
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**612 172**	**612 272**

20240716052235

Kassaflödesanalys för koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		45 618	37 404
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		250	187
Erhållen ränta		10 650	104
Övriga finansiella poster		10 134	4 927
Erlagd ränta		-35 151	-10 291
Årets inkomstskatt		-3 596	-3 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		**27 905**	**29 302**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar		3 802	10 325
Minskning(-) ökning(+) av rörelseskulder		-502	-16 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**31 205**	**23 572**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella och finansiella anläggningstillgångar		-232	-759
Nettoförvärv fastigheter och övr anl tillg		-190 894	-63 914
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-191 126**	**-64 673**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder		217 469	57 471
Minskning uppskjuten skatteskuld		-23 222	-12 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**194 247**	**45 194**
Årets kassaflöde		**34 326**	**4 093**
Likvida medel vid årets början		9 551	5 457
Likvida medel vid årets slut		**43 876**	**9 551**

20240716052226

Resultaträkning för moderbolaget

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	Not 2	7 541	6 019
Externa kostnader	Not 5	-7 081	-5 123
Personalkostnader	Not 6	-6 989	-5 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122	-76
Summa rörelsens kostnader		-14 193	-11 086
		-6 651	
Rörelseresultat		**-5 067**	**-5 067**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 602	5 295
Finansiella intäkter	Not 7	875	23 828
Finansiella kostnader	Not 8	-6	-4
Resultat efter finansiella poster		**4 819**	**24 053**
Bokslutsdispositioner	Not 21	-9	-136
Aktuell skatt	Not 9	–	-757
Årets resultat		**4 810**	**23 160**

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

20240716052227

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	917	296
Summa materiella anläggningstillgångar		**917**	**296**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra finansiella tillgångar	Not 11	13 747	36 584
Aktier och andelar i dotterbolag	Not 22	393 167	361 427
Summa finansiella anläggningstillgångar		**406 914**	**398 011**
Summa anläggningstillgångar		**407 832**	**398 307**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 12	5	36
Fordringar hos koncernföretag	Not 23	69 152	27 086
Övriga fordringar		1 320	12 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 198	825
Summa kortfristiga fordringar		**71 676**	**40 242**
Kassa och bank		**863**	**396**
Summa omsättningstillgångar		**72 540**	**40 638**
SUMMA TILLGÅNGAR		**480 371**	**438 945**

20240716052228

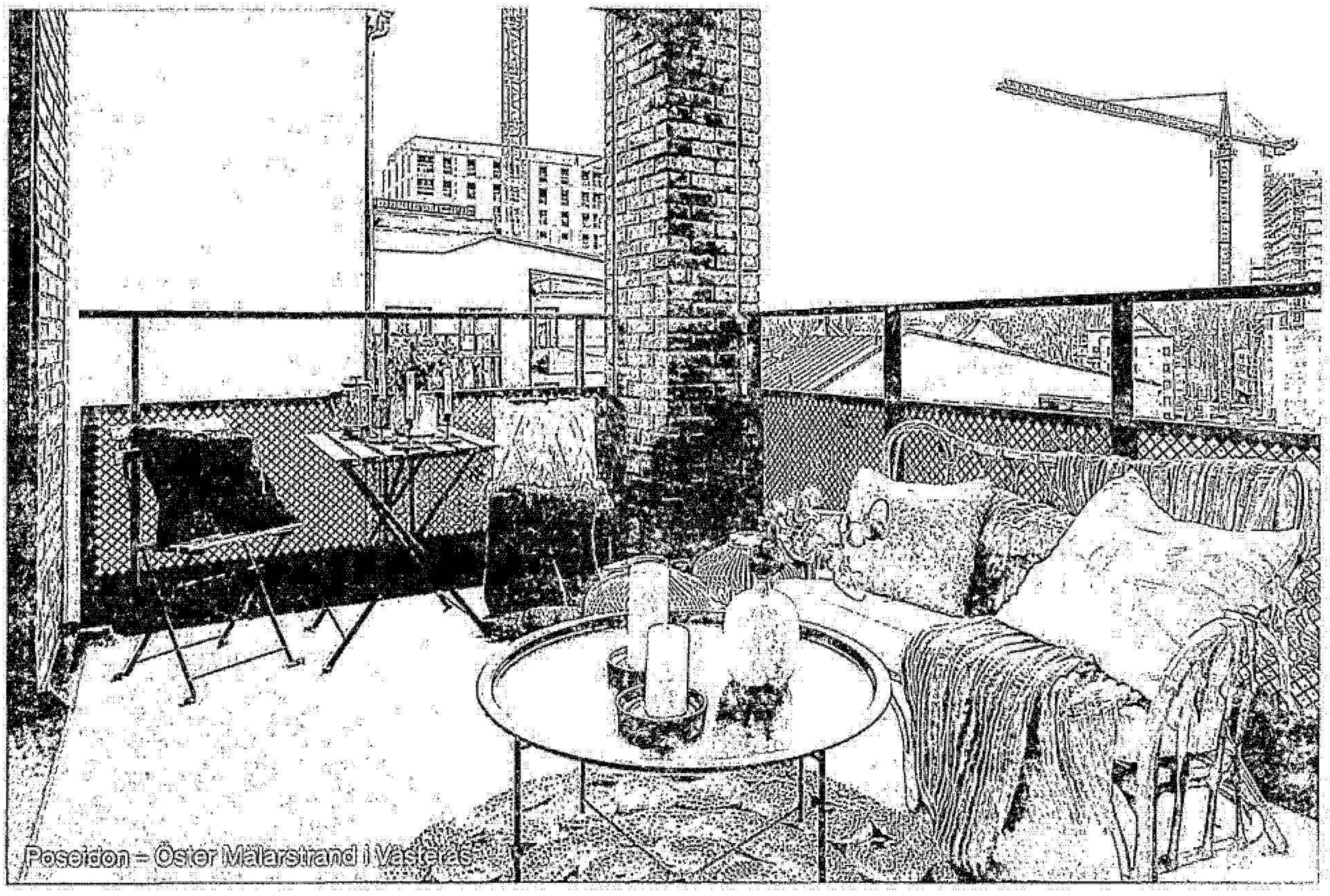
Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	Not 14	100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		**120**	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		128 586	105 425
Årets resultat		4 810	23 160
Summa fritt eget kapital		**133 396**	**128 586**
Summa eget kapital		**133 516**	**128 706**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		20 874	23 174
Summa avsättningar		**20 874**	**23 174**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	–	–
Skulder till koncernföretag	Not 17	–	11 351
Summa långfristiga skulder		**–**	**11 351**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 523	1 411
Skulder till koncernföretag		323 550	272 879
Skuld till närstående företag		–	–
Skatteskulder		–	–
Övriga skulder		253	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		657	884
Summa kortfristiga skulder		**325 982**	**275 715**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**480 371**	**438 945**

20240716052229

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående kapital 2022-01-01	100	20	105 425	105 545
Årets totalresultat			23 160	23 160
Utdelning			–	–
Utgående egetkapital 2022-12-31	**100**	**20**	**128 586**	**128 706**
Ingående kapital 2023-01-01	100	20	128 586	128 706
Årets totalresultat			4 810	4 810
Utdelning			–	–
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**20**	**133 396**	**133 516**



Poseidon – Öster Mälarstrand i Västerås

20240716052230

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före skatt		-6 651	-5 067
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		122	76
Erlagd ränta		-6	-4
Resultat vid avyttring		–	23 830
Betald inkomstskatt		-6 928	-6 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		**-13 463**	**11 908**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet:			
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar		10 634	-17 574
Minskning(+) ökning(-) av rörelseskulder		403	10 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2 427**	**5 078**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella och finansiella anläggningstillgångar		-734	-584
Nettoinvestering i dotterbolag		8 675	-81 641
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**7 940**	**-82 226**
Finansieringsverksamheten			
Ökning skulder koncernbolag		-2 746	76 805
Utdelning		–	–
Erhållna koncernbidrag		-2 300	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 046**	**76 805**
Årets kassaflöde		**467**	**-343**
Likvida medel vid årets början		396	739
Likvida medel vid årets slut		**863**	**396**

20240716052231

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmän information

De finansiella rapporterna för Podium Fastigheter AB, per den 31 december 2023, har godkänts av styrelsen den 30 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämman den 30 juni 2024 för fastställande. Podium Fastigheter AB, organisationsnummer 556297-7990, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 22, Andelar i koncernföretag.

Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Linnégatan18, 114 47 Stockholm.

Podium Fastigheter AB är ett fastighetsbolag som ska långsiktigt äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats 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.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för Finansiell Rapporterings 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 for moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och derivat 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 beskrivs närmare i not 15, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

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.

I moderbolaget redovisas merparten av fordringar och skulder på/till koncernföretag som kortfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats 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.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för Finansiell Rapporterings 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 for moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

20240716052232

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och derivat 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 beskrivs närmare i not 15, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

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.

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 köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster 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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

Vid övergången till IFRS 16 redovisas en nyttjanderätt-tillgång samt en leasingskuld i balansräkningen.

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. Med hänsyn till att aktuella leasingavtal avser tomträtter där nyttjandetid bedöms motsvara evighet så redovisas leasingavgiften i sin helhet som räntekostnad. Bolaget tillämpar lättnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt kortidsleasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som kostnad den period som nyttjandet sker.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel 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 hänförbara 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, derivat 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

20240716052333

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. Hyresfordran redovisas som fordran 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 realiseras, 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 kassamedel samt 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.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort.

Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Derivat
Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Ränteswapparna är direkt kopplade till koncernens lån där risk finns för ränteförändringar. Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskonteringsränta av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdkontrakten. Derivatinstrument utöver ränteswappar redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar.

Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

Övriga finansiella skulder
Koncernens finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. 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.

20240716052234

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 hänförbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående, oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på 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.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

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 tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras.

Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

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.

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

20240716052235

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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

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 balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas 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. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt.

Samtliga av Podium Fastigheter AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

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.

ÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPLYSNINGAR

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

IFRS 16 Leasingavtal har tillämpats från och med 1 januari 2019. IFRS 16 Leasingavtal ersätter den tidigare standarden IAS 17 Leasingavtal. Podium Fastigheter AB har valt att implementera standarden enligt den förenklade metoden, vilket innebär att framtida leasingbetalningar är diskonterade till nuvärde och redovisade som finansiell leasingskuld och samma belopp har använts för beräkning av nyttjanderättstillgångarna.

IFRS 16 innebär att begreppen finansiell respektive operationell leasing upphör för leasingtagare. I stället ska Podium Fastigheter AB som leasetagare redovisa en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld för alla leasingavtal. Avtal där leasingperioden är kortare än 12 månader och kontrakt av mindre värde, har undantagits. Nyttjanderättstillgången representerar en rätt att använda den underliggande tillgången och leasingskulden representerar en skyldighet att betala leasingavgifter. Redovisningen för leasinggivare är i allt väsentligt oförändrad.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för Finansiell Rapporterings 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

20240716052236

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 finansiella intäkter 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.

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
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande 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 avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för Finansiell Rapportering RFR 2. Aktieägartillskott för 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. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Definitioner

Area uthyrningsgrad
Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta. Beräknas hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Snitthyra, kr per m²
Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Hyresintäkter
Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Driftnetto
Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

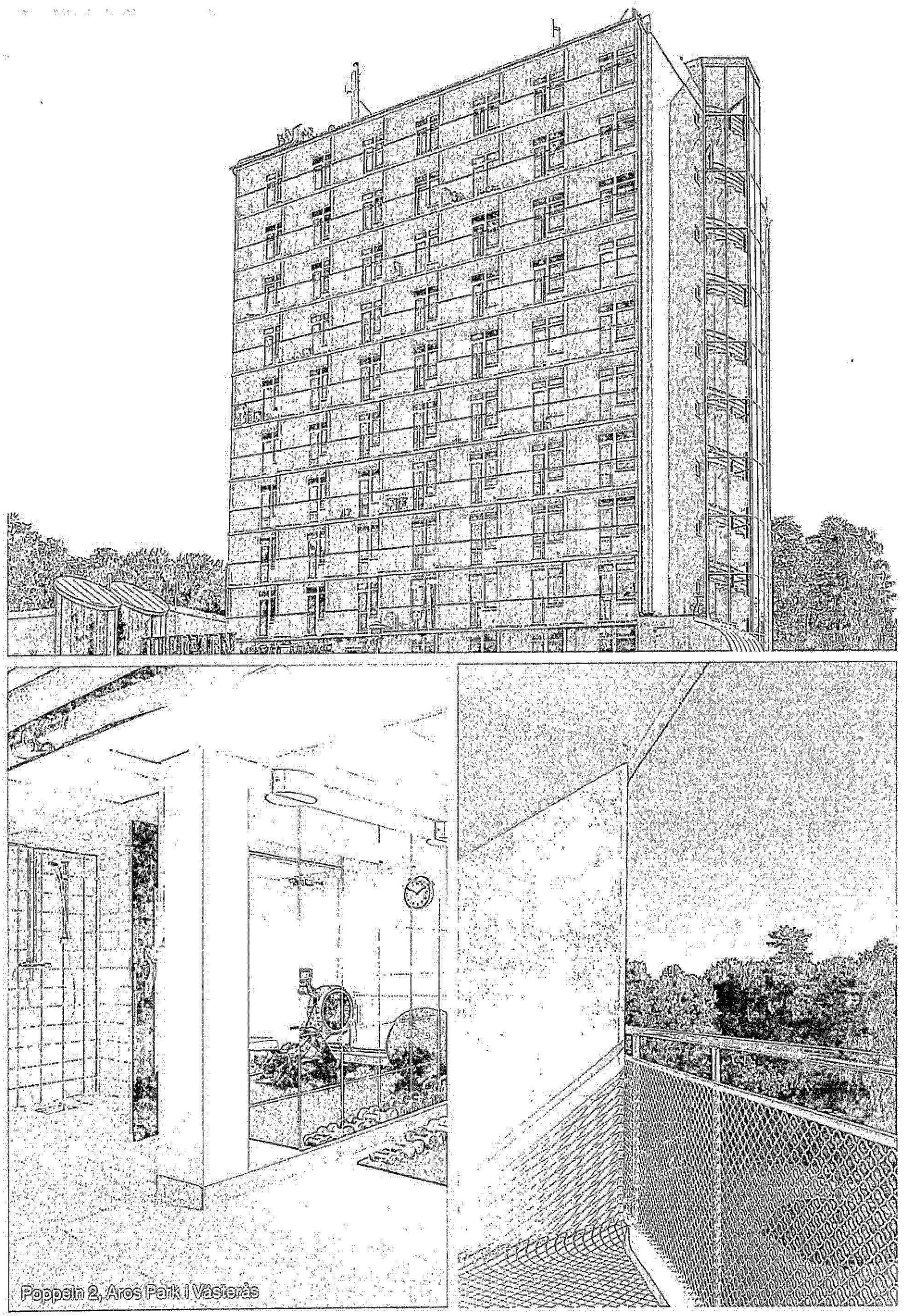
Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Belåningsgrad
Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad
Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Substansvärde NAV
Redovisat eget kapital enligt balansräkning med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt.

20240716O5237



Poppeln 2, Aros Park i Västerås

20240716052238

Noter till resultaträkning

NOT 2 LEASING

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Hyresintäkter i koncernen avser operativa leasingavtal vilka inte har några slutdatum utan löper tillsvidare.

Intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	94 952	80 460	–	–
Övriga rörelseintäkter	0	–	7 541	6 019
Totalt	**94 952**	**80 460**	**7 541**	**6 019**

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal. Därutöver återfinns ett antal mindre leasingkontrakt som avser hyra av kontor samt leasing av bilar. Dessa leasingavtal har koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde. För dessa avtal har det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen. Inga leasingavtal kortare än 12 månader (korttidsleasingavtal) återfinns i koncernen. En nyttjanderättstillgång och en leasingskuld redovisas i balansräkningen hänförliga till samtliga leasingavtal som inte definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

Tomträtter och arrendeavtal

Tomträtter och arrendeavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld. Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt att redovisa dessa på separat rad i balansräkningen i posten "Leasingavtal nyttjanderätt". En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten "Leasingskuld" motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter respektive leasingskuld den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

Redovisningsprinciper för moderbolaget som tillämpas från 1 januari 2019

Moderbolaget har i allt väsentligt leasingavtal avseende bilar. IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan i stället tillämpas RFR 2. I de fall moderföretaget är leasetagare innebär det att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas i posten "Övriga kostnader". Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

Löptidsanalys:	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfall inom ett år	–	–	–	–
Förfall inom 2–5 år	–	–	–	–
Förfall senare än 5 år	20 600	20 600	–	–
	20 600	**20 600**	**–**	**–**

NOT 3 SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Driftkostnader	24 417	23 783	–	–
Reparation och underhåll	6 535	4 523	–	–
Fastighetsskatt	2 041	1 913	–	–
	32 993	**30 219**	**–**	**–**

20240716052239

NOT 4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2022	2022
Ingående verkligt värde	1 362 900	1 397 500
Förvärv	207 712	150 000
Investeringar i befintliga fastigheter	5 618	5 830
Försäljningar	–	-92 500
Värdeförändringar	-112 730	-97 930
Utgående verkligt värde	**1 463 500**	**1 362 900**

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 Podium Fastigheter AB genomfört en extern värdering baserad på kassaflödeanalyser på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 %.

Hyresinbetalningar

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.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- 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. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Portfölj
Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	4,95–11,50
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	2,95–9,50
Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	4,2

Investeringsåtaganden

Under 2020 tecknade Podium Fastigheter avtal med Peab om att förvärva en fastighet med sammanlagt 108 lägenheter i Eskilstuna genom så kallat "forward purchase". Investeringsåtagandet uppgår till cirka 280 mkr varav ca 20 mkr erlagts som handpenning under 2020 och ca 50 mkr erläggs genom investeringsstöd och miljöbonus vilket gör att återstående åtagande uppgår till ca 210 mkr.

20240716052240

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
Mazars Revisionsbyrå	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Revisionsuppdraget	191	173	191	173
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	5	–	5
Summa	**178**	**178**	**178**	**178**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Medelantalet anställda				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	8	8	8	8
Totalt	**10**	**10**	**10**	**10**
Löner, ersättningar, socialaavgifter och pensionskostnader				
Styrelse och VD	1 302	826	1 302	826
Övriga anställda	3 907	3 703	3 907	3 703
Övriga sociala avgifter	1 241	1 164	1 241	1 164
Övriga personalkostnader	372	17	372	17
Pensionskostnader för övriga anställda	167	177	167	177
Totalt	**6 989**	**5 887**	**6 989**	**5 887**

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	1 097	104	875	2
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	–	–
Försäljning av andelar i Fastighetsbolaget Mälarstrandshusen	9 037	4 927	9 037	–
Summa	**10 134**	**5 031**	**9 912**	**2**

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader	-35 151	-10 380	-6	-4
Värdeförändring räntederivat	10 650	24	–	–
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	–	–
Räntekostnader, närstående bolag	–	–	–	–
Övriga finansiella kostnader	-2 300	–	–	–
Summa	**-26 801**	**-10 356**	**-6**	**-4**

20240716052241

NOT 9 SKATTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter (+)				
Aktuell skatt	-3 596	-3 029	–	–
Summa aktuell skatt	**-3 596**	**-3 029**	**–**	**–**

	Koncernen	
	2023	2022
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-760	-873
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	23 222	-32 268
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag		
Skatteeffekt skattesänkning till 20,6 %	–	–
Summa uppskjuten skatt	**22 462**	**19 300**
Totalt redovisad skatt	**18 866**	**16 271**

	Koncernen	
	2023	2022
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-83 780	-65 817
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	17 259	13 558
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 862	2 713
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-126	–
Skatteeffekt av utnyttjade underskottsavdrag	–	–
Effekt av ändrad skatt	-126	–
Redovisad effektiv skatt	**18 866**	**16 271**

	Moderbolaget	
	2023	2022
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	4 810	24 053
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (21,4 %)	-991	-4 955
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 862	4 728
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-871	-25
Redovisad effektiv skatt	**–**	**-252**

	Balans per bolag 2023-01-01	Resultat över resultat-räkning	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per bolag 2023-12-31
Koncernen				
Förändringar av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-119 711	23 222	760	-95 729
Underskottsavdrag	–	–	–	–
Obeskattade reserver	-4 774	-760	–	-5 534
Summa	**-124 485**	**19 301**	**13 119**	**-101 263**

20240716053242

Noter till balansräkningen

NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 835	2 212	1 854	1 855
Inköp	734	694	734	70
Försäljningar och utrangeringar	-	-71	-	-71
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 569**	**2 835**	**2 588**	**1 854**
Ingående avskrivningar	-1 990	-1 764	- 1 558	-1 563
Årets avskrivningar	-502	-334	-113	-103
Försäljningar och utrangeringar	-	108	-	108
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 492**	**-1 990**	**-1 671**	**-1 558**
Redovisat värde	**1 077**	**845**	**917**	**296**

NOT 11 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Ca 20 miljoner kronor har erlagts som handpenning till Peab i samband med att Podium Fastigheter tecknat avtal med Peab om att förvärva en fastighet med 108 lägenheter i Eskilstuna genom så kallat "Forward Purchase".

NOT 12 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Åldersfördelning kundfordringar				
–30 dagar	2 348	4 484	5	36
31–60 dagar	82	281	0	–
61–90 dagar	51	76	0	–
91 dagar–	871	441	0	–
Summa	**3 352**	**5 278**	**5**	**36**

Kundfordringar netto

2023 års resultat för koncernen har belastats med 213 tkr (668 tkr) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftkostnader	–	–	–	–
Övrigt	1 558	1 692	1 152	548
Förutbetalda försäkringspremier	207	185	47	277
Summa	**1 765**	**1 877**	**1 199**	**825**

20240716052243

NOT 14 EGET KAPITAL

Förändring								
Dag	Månad	År	Händelse	Antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktie-kapital, kr
12	Maj	1987	Startpunkt	1 000	1 000	1 000	100	100 000

Aktiekapital
Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärde 100 kr. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 100 tkr. Aktierna är fullbetalda.

Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)
Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetensart, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till 133 396 (128 586) tkr vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen
Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen sedan verksamheten startade. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om -64 153 tkr (-48 672), uppgick vid årets slut till 612 172 tkr (674 560).

Substansvärde NAV
Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Podium Fastigheter fall uppskjuten skatteskuld. Detta innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 108 757 tkr (124 485)

Utdelning
Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2024 att utdelning skall ske med 5 Mkr.

Eget kapital
Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 16 (koncernen) och 21 (moderbolaget).

NOT 15 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR
Företaget har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningar avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter
För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se Not 4, Förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar sina fastigheter enligt metoden verkligt värde vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Klassificering av förvärv
Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificiering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion.

20240716052244

NOT 16 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICIES

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i Koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2023 respektive 2022 var som följer:

	2023	2022
Totalt räntebärande	767 940	550 471
Avgår: likvida medel	43 876	9 551
Nettoskuld	724 064	540 920
Marknadsvärde fastigheter	1 463 500	1 362 900
Skuldsättningsgrad	**49,5 %**	**39,7 %**

Beräkning av verkligt värde

Per bokslutsdagen är inga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att uppta nya lån och omförhandla befintliga lån.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 43 876 tkr (9 551).

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringarna i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen hanterar ränterisk i enlighet med gällande finanspolicy.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 768 014 tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 43 876 tkr uppgick till 724 064 tkr. Med hänsyn tagen till den korta kreditbindningen så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde. Samtliga lån är mot ställande av pantbrev i fastighet.

Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas ett års avtalad amortering.

Samtliga kreditavtal innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor med löpande 12 månaders förlängning. Den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat uppgick per bokslutsdagen till 3,2 % (1,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntederivat var vid samma datum 2 år (4). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 % (100). Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 3,5 mkr (2,5). En större del, ca 40 %, av det totala lånebeloppet har räntan säkrad med räntederivat med en löptid upp till 5 år.

Löptidsanalys finansiella skulder

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amorteringar, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

20240716052245

Koncernen 2023-12-31	**0–3 år**	**4–5 år**	**6–7 år**	**> 8 år**
Förfallostruktur lån	25 326	16 884	16 884	708 846
Leverantörsskulder	6 161	–	–	–
Kundfordringar	3 352	–	–	–
Summa	**34 839**	**16 884**	**16 884**	**708 846**

Koncernen 2022-12-31	**0–3 år**	**4–5 år**	**6–7 år**	**> 8 år**
Förfallostruktur lån	19 605	13 070	13 070	504 726
Leverantörsskulder	5 438	–	–	–
Kundfordringar	5 279	–	–	–
Summa	**30 322**	**13 070**	**13 070**	**504 726**

Moderbolaget 2023-12-31	**0–3 år**	**4–5 år**	**6–7 år**	**> 8 år**
Förfallostruktur lån	–	–	–	–
Leverantörsskulder	1 523	–	–	–
Kundfordringar	5	–	–	–
Summa	**1 528**	**–**	**–**	**–**

Moderbolaget 2022-12-31	**0–3 år**	**4–5 år**	**6–7 år**	**> 8 år**
Förfallostruktur lån	–	–	–	–
Leverantörsskulder	1 411	–	–	–
Kundfordringar	36	–	–	–
Summa	**1 447**	**–**	**–**	**–**

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER TILL NÄRSTÅENDE

För skulder till närstående finns inga fastställda amorteringsplaner.

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Upplupna driftkostnader	2 250	3 311	–	–
Upplupna räntor	2 656	1 351	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	10 283	9 356	–	–
Upplupen semesterskuld	656	479	656	479
Summa	**15 845**	**14 497**	**656**	**479**

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	813 005	641 349	–	–
Företagsinteckningar	3 500	3 500	3 500	3 500
Summa ställda säkerheter	**816 505**	**644 849**	**3 500**	**3 500**

20240716052246

NOT 20 INKÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

I moderbolaget avser 100 % av omsättningen försäljning till koncernföretag (fg år 100 %).
I moderbolaget avser 0 % av kostnaderna från koncernföretag (fg år 0 %).

NOT 21 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2022	2022
Erhållna koncernbidrag	382	–
Lämnade koncernbidrag	-2 691	-136
Avsättning till periodiseringsfond	2 300	–
Summa	-9	-136

NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterbolag	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde
Fastighetsbolaget Bershamrahusen AB	100	100	21 984
Fastighetsbolaget Degerforshusen AB	100	100	12 144
Fastighetsbolaget Drottning Kristina KB	100	100	55 876
Fastighetsbolaget Filipstadshusen AB	100	100	100
Fastighetsbolaget Hallstavikhusen AB	100	100	100
Fastighetsbolaget Grindhusen AB	100	100	50
Fastighetsbolaget Lidingöhusen AB	100	100	102 653
Fastighetsbolaget Norrtäljehusen AB	100	100	50
Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB	100	100	22 000
Fastighetsbolaget Västerås Park KB	100	100	31 904
Fastighetsbolaget Västmanlandshusen AB	100	100	1 550
Fastighetsbolaget Vagnmakaren 8 AB	100	100	48 170
Fastighetsbolaget Vinkelhaken 5 AB	100	100	63 494
Fastighetsbolaget Kabinbanehusen AB	100	100	25
Fastighetsbolaget Mälarstrandshusen AB	51	51	6 409
Fastighetsbolaget Svedalahusen AB	100	100	5 500
Summa			**372 009**

Dotterbolag	Org.nr	Säte
Fastighetsbolaget Bershamrahusen AB	556742-6035	Stockholm
Fastighetsbolaget Degerforshusen AB	556792-4013	Stockholm
Fastighetsbolaget Drottning Kristina KB	969632-0408	Stockholm
Fastighetsbolaget Filipstadshusen AB	556846-3409	Stockholm
Fastighetsbolaget Hallstavikhusen AB	556777-2545	Stockholm
Fastighetsbolaget Grindhusen AB	559136-1570	Stockholm
Fastighetsbolaget Lidingöhusen AB	559103-5810	Stockholm
Fastighetsbolaget Norrtäljehusen AB	556952-8564	Stockholm
Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB	556719-1407	Stockholm
Fastighetsbolaget Västerås Park KB	969681-6769	Stockholm
Fastighetsbolaget Västmanlandshusen AB	556800-3288	Stockholm
Fastighetsbolaget Vagnmakaren 8 AB	556970-6129	Stockholm
Fastighetsbolaget Vinkelhaken 5 AB	556970-6111	Stockholm
Fastighetsbolaget Kabinbanehusen AB	559301-4268	Stockholm
Fastighetsbolaget Mälarstrandshusen AB	559265-7950	Stockholm
Fastighetsbolaget Svedalahusen AB	556475-8935	Stockholm

20240716052247

Not 22 Fortsättning

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	361 427	268 536
Inköp	9 017	111 900
Försäljning andelar	0	-24 304
Lämnade aktieägartillskott	–	–
Återbetalda aktieägartillskott	–	–
Andel av resultat i kommanditbolag	1 565	5 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**372 009**	**361 427**

NOT 23 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Posten avser fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

NOT 24 SKULDER TILL DOTTERFÖRETAG

För skulder till dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Moderbolaget	
	2023	2022
Borgen för dotterbolag	769 403	550 471
Summa eventualförpliktelser	**769 403**	**550 471**

NOT 26 KONCERNUPPGIFTER

Podium Fastigheter AB är dotterföretag till Podium AB, 559125-6770, med säte i Stockholm. Podium AB är i sin tur ett privat företag som ägs av styrelseledamöter i bolaget. Inga andra ägare finns i koncernen. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

NOT 27 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Det finns, utöver transaktioner med ledande befattningshavare (not 6) samt transaktioner med koncernbolag (not 20), inga andra transaktioner med närstående parter. Skuld till närstående bolag, se not 17.

NOT 28 FINANSIELLA INSTRUMENT

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som återfinns i koncernens och moderbolagets balansräkning.

	Kund- och lånefordringar	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkning	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde Summa	Totalt Verkligt värde
Koncernen					
2023-12-31					
Andra långfristiga fordringar	24 880	–	–	24 880	24 880
Fordringar hos intresseföretag	9 246	–	–	9246	9246
Kundfordringar	3 352	–	–	3 352	3 352
Summa fordringar	**37 478**	**–**	**–**	**37 478**	**37 478**
Långfristiga räntebärande skulder	–	759 572	–	759 572	759 572
Kortfristiga räntebärande skulder	–	8 442	–	8 442	8 442
Leverantörsskulder	–	6 161	–	6 161	6 161
Summa skulder	**–**	**774 175**	**–**	**774 175**	**774 175**

20240716052248

Not 28 Fortsättning

	Kund- och lånefordringar	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkning	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde Summa	Totalt Verkligt värde
2022-12-31					
Andra långfristiga fordringar	39 259	–	–	39 259	39 259
Fordringar hos intresseföretag	–	–	–	–	–
Kundfordringar	5 279	–	–	5 279	5 279
Summa fordringar	**44 538**	**–**	**–**	**44 538**	**44 538**
Långfristiga räntebärande skulder	–	543 935	–	543 935	543 935
Kortfristiga räntebärande skulder	–	6 535	–	6 535	6 535
Leverantörsskulder	–	5 438	–	5 438	5 438
Summa skulder	**–**	**555 908**	**–**	**555 908**	**555 908**
Moderbolaget					
2023-12-31					
Andra långfristiga fordringar	–	–	–	–	–
Kundfordringar	5	–	–	5	5
Fordringar koncernföretag	69 152	–	–	69 152	69 152
Summa fordringar	**69 157**	**–**	**–**	**69 157**	**69 157**
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	–
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Skulder koncernföretag	–	323 550		323 550	323 550
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	1 523	–	1 523	1 523
Summa skulder	**–**	**325 073**	**–**	**325 073**	**325 073**
2022-12-31					
Andra långfristiga fordringar	–	–	–	–	–
Kundfordringar	36	–	–	36	36
Fordringar koncernföretag	27 086	–	–	27 086	27 086
Summa fordringar	**27 122**	**–**	**–**	**27 122**	**27 122**
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	–
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Skulder koncernföretag	–	284 230	0	284 230	284 230
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	1 411	–	1 411	1 411
Summa skulder	**–**	**285 641**	**–**	**285 641**	**285 641**

20240716052249

Stockholm 2024-06-30

Jonas Nyman
Styrelseledamot

Per Berggren
Styrelseordförande

Nils Nyman
Styrelseledamot

Kjell Jansson
Styrelseledamot

Christian Uddland
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024-06-30

Tomas Nöjd
Auktoriserad revisor

20240716052250

PODIUM
FASTIGHETER AB
www.podiumfastigheter.se
20240716052S1

20240716052252

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Podium Fastigheter AB
Org.nr. 556297-7990

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Podium Fastigheter 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 2023 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 för 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 ansvar

Det är styrelsen 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 ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

R3 Revisionsbyrå KB
Riddargatan 30 114 57 STOCKHOLM org.nr. 916503-3409
Tel: 08-555 108 00 Fax: 08-555 108 11
revision@r3.se www.r3.se

PrimeGlobal | An Association of Independent Accounting Firms

20240716052533

- 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 i 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 förvaltning för Podium Fastigheter 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 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 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 bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 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.

Stockholm den 30/6 2024

Tomas Nöjd

Auktoriserad revisor