

Årsredovisning
för
PAAA Kapital AB
556636-0102

Räkenskapsåret
2022-05-01 - 2023-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i PAAA Kapital AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 oktober 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Falkenberg den 25 oktober 2023


Håkan Johansson

PAAA Kapital AB
Org nr 556636-0102

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

| Innehåll | Sida |
|---|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - koncernens rapport över totalresultat | 12 |
| - koncernens rapport över finansiell ställning | 14 |
| - koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 16 |
| - koncernens rapport över kassaflöden | 17 |
| - moderbolagets rapport över totalresultat | 18 |
| - balansräkning för moderbolaget | 19 |
| - sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital | 21 |
| - kassaflödesanalys för moderbolaget | 22 |
| - noter, gemensamma för moderbolag och koncern | 23 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för PAAA Kapital AB, organisationsnummer 556636-0102, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022/2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats 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 Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Information om verksamheten

PAAA Kapital-koncernen (nedan benämnd koncernen), som bedriver fastighetsförvaltning, består av moderbolaget samt de helägda dotterbolagen:

Lokstallarna i Falkenberg AB - Äger och förvaltar fastigheter i handelsområdet lokstallarna i Falkenberg med ankarhyresgästerna ICA Kvantum och Systembolaget. Mindre utbyggnad av ICAs lokaler har påbörjats efter räkenskapsårets slut och i samband med detta har lokalhyran och hyrestiden justerats.

Ekängen Förvaltning AB - Äger och förvaltar totalt fyra fastigheter varav 3 stycken är samhällsfastigheter som uthyres till Falkenbergs kommun samt en ytterligare fastighet som används koncerninternt.

Ekängen Service AB - Äger och förvaltar en fastighet med en busstvätt och bussupställningsplats i centrala Falkenberg.

PAAA Kapital Förvaltnings AB - Äger Ekängen Servicebostäder AB som äger och förvaltar fyra samhällsfastigheter som uthyres till Falkenbergs kommun. Bolaget äger även del av Ekskon två Sverige AB.

Ekängen Breared Förvaltning AB - Äger och förvaltar en större kommersiell fastighet i Varberg med bland annat hyresgästerna Coop Forum, Systembolaget och Nordic Wellness.

Ekängen Stationshus AB - Äger en fastighet i Falkenberg som omfattar det gamla stationshuset i Falkenberg samt en kontorsfastighet med Hallandstrafiken som hyresgäst.

Ekängen Projekt AB - Bolaget är under avveckling då koncernens gemensamma funktioner överförts till Ekängen Fastighetsservice AB.

Krämaregård Fastighets AB - Äger och förvaltar en hästgård i Falkenberg som ska detaljplaneras.

Tångarondellens Fastighets AB - Äger en tomt i industriområdet Tångarondellen samt äger genom dotterbolag kommande anslutningsavgifter vid framtida utbyggnader på tidigare sålda fastigheterna i industriområdet Tångarondellen, Falkenberg.

Kustvåg AB - Äger och förvaltar en kommersiell fastighet i handelsområdet lokstallarna i Falkenberg.

Ekängen Fastighetsservice AB - Bolaget innefattar koncernens gemensamma funktioner såsom personal och utrustning för att administrera och förvalta koncernens tillgångar.

Sandgatan 56 Fastighet AB - äger en mindre bostadsfastighet i centrala Falkenberg.

PAAA Fastigheter i Falkenberg AB - Bolaget bedriver konsultverksamhet.

Fiberettan i Falkenberg AB - Äger en stor industrifastighet på södra åstranden i Falkenberg, fastigheten uthyres idag i huvudsak till logistikverksamhet. Bolaget har en långsiktig målsättning att omvandla fastigheten till ett av Falkenbergs mest attraktiva och största bostadsområde.

Ekängen Alegränd Fastigheter AB - Äger en mindre fastighet i närheten av koncernens område Lokstallarna.

TSB i Falkenberg AB - Ägs till 85 % från och med 1 september 2022 och bedriver en sportbutik i Falkenberg under varumärket Team Sportia. Verksamheten bedrivs i fastigheten som ägs av Kustvåg AB.

Bolaget äger även aktier i intresseföretagen:

Centrumgårdet Holding AB - Bolaget har två helägda dotterbolag Centrumgårdet AB och R11 och R13 AB. Centrumgårdet AB äger 4 fastigheter och R11 och R13 AB äger 2 stycken fastigheter. Samtliga av dessa fastigheter ligger tillsammans och bildar ett område som kommer bli ett framtida bostadsområde som vi valt att kalla Gamla station.

Centrumgårdet Utveckling AB - Ägs tillsammans med lika delar av Derome AB, Granulit AB och PAAA Kapital AB. Tillsammans ska vi exploatera marken som ägs av Centrumgårdet Holding AB och bebygga detta område med bostäder.

Förenade Fastigheter i Falkenberg AB - Äger och förvaltar genom dotterbolag en samhällsfastighet som är uthyrd till Falkenbergs Kommun.

Förenade Fastigheter Fredsfalken AB - Äger Ålyckan Fastigheter AB. Ålyckan Fastigheter AB äger en detaljplanerad fastighet med framför allt bostäder, totalt kan denna bebyggas med drygt 300 lägenheter. Ålyckan Fastigheter AB äger även 33 % av Ekobilen 7 Fastigheter AB som äger en större kontorsfastighet i Falkenberg som är uthyrd på längre kontrakt.

Nanork Holding i Falkenberg AB - Är vid balansdagen ett vilande bolag, ägde tidigare Kronan Shopping i Falkenberg.

Ekskon två Sverige AB (fd Sköna Hus Holding AB) - Är vid balansdagen ett vilande bolag, ägde tidigare Sköna Hus Försäljning AB och UAE Arkitekthus AB.

Fonssons Holding AB - Äger en tomt i Falkenberg.

BPM Butik i Varberg AB - Driver en blomsterbutik i Varberg. Verksamheten bedrivs i fastigheten som ägs av Ekängen Breared Förvaltning AB.

Affärsidé

Utveckla och förvalta fastigheter med utgångspunkt från långsiktighet i val av hyresgäster och övriga risker som skapar en säkerhet för fastighetsförvaltningen men som även ger möjlighet att ta aktiv del i olika utvecklingsprojekt av fastigheterna.

Investeringar sker även i rena utvecklingsprojekt som inte påverkar förvaltningsfastigheterna men som över tiden skapar mervärden för koncernen. Utvecklingsprojektet skall alltid utvärderas för att passa in i den egna verksamheten men kan även vara avsett för extern avyttring.

Strategi

Vår strategi är att bolaget skall vara en attraktiv hyresvärd och detta genom att vi tillsammans med hyresgästerna utvecklar attraktionskraften av fastigheterna. Vi arbetar även med att utveckla och driva samhällsutvecklingen framåt i de orterna vi är verksamma.

Affärsmodell

- a) Bolaget satsar på fastigheter av god kvalitet,
- b) Bolaget etablerar sig på orter med positiv befolkningsutveckling,

Finansiella mål

- Räntetäckningsgraden skall över tid uppgå till minst 3 ggr,
- Soliditeten skall över tid uppgå till en nivå som är betryggande. Soliditeten skall vara så stark att den möjliggör konkurrenskraftiga finansieringsvillkor i kommande förvärv.

Organisation / Medarbetare

Koncernen har en liten och kompetent organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i andra situationer där så krävs. Vår ambition är att alltid vara nära kunden och marknaden.

Fastighetsbeståndet

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter i Västsverige med fokus på Falkenberg och Varberg genom helägda och delägda aktiebolag.

Koncernen äger 24 st fastigheter (24 st). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 55 134 kvadratmeter (54 233), fördelat på logistikyta 27 145 (26 244), butiksyta 18 260 (18 260), kontorsyta 609 (609), bostadsyta 164 (164), samhällsfastigheter 5 896 (5 896) samt övriga ytor 3 060 (3 060).

Därutöver äger intresseföretagen 10 stycken fastigheter (9 st). Dessa fastigheters sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår vid räkenskapsårets utgång till 17 472 kvadratmeter (15 472) där den större delen är logistiksyta 8 927 (7 427).

Hyresvärdet i koncernens helägda fastighetsbestånd bedöms till 57,8 mkr (51,9 mkr) till detta tillkommer debiteringar av hyresgästernas omfattande drift-, media- och underhållsansvar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens hyresintäkter har under räkenskapsåret ökat med 2,6 mkr jämfört med föregående år vilket motsvarar cirka 5,2 %, ökningen beror till största del på höjningen av KPI men även på de investeringar som gjorts i fastigheterna. För räkenskapsåret 2023/2024 kommer hyresintäkterna öka betydligt då KPI höjts markant. Då TSB i Falkenberg AB under del av räkenskapsåret varit koncernföretag har det skett eliminering av koncernens hyresintäkter med ca 1,1 mkr.

Koncernen har under räkenskapsåret arbetat aktivt med att sänka driftkostnader vilket påverkat koncernens resultat med cirka 0,8 mkr. Dock har de flesta av koncernens hyresgäster egna abonnemang för energi eller blir debiterade för dess förbrukning.

Intresseföretaget Ålyckan Fastigheter AB har under året fått sin fastighet Falkenberg Tröinge 2:21 detaljplanerad för bostäder och denna detaljplan har nu vunnit laga kraft vilket inneburit en ökad värdering.

Bolaget har förvärvat ytterligare 40 % i TSB i Falkenberg AB. Ägd del efter förvärv uppgår till 85 %. TSB i Falkenberg AB bedriver en sportbutik i Falkenberg. Vid tilläggsförvärvet uppkom en goodwillpost om 9,2 mkr. Vid balansdagen gjordes en nedskrivning av denna med 3,2 mkr till 6 mkr då omsättning och marginaler gått ned på grund av konjunkturläget.

PAAA Kapital AB har under räkenskapsåret genomfört en fondemission om 95 mkr och därefter en sänkning av aktiekapitalet med 95 mkr.

Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 22 500 tkr (23 655 tkr), vilket motsvarar 34 830 kr per aktie (36 618 kr).

Årets totalresultat uppgick till 44 158 tkr (62 330 tkr). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 277 tkr (29 829 tkr) samt nedskrivning goodwill med 3 244 tkr (0 tkr). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 54 641 tkr (52 021 tkr). Kontraktportföljen bedöms per 30 april ha ett hyresvärde på helårsbasis om 57,8 mkr (51,9 mkr), till detta tillkommer drift-, media- och underhållsansvar för hyresgästerna som helt eller delvis debiteras hyresgästerna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen 98,5 % (98,5 %).
Fastighetskostnaderna uppgick till 21 005 tkr (21 773 tkr) under året.

Driftöverskottet har ökat till 33 636 tkr (30 248 tkr). Finansnettot uppgick till -8 074 tkr (-3 955 tkr) varav orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 0 tkr (0 tkr). Per balansdagen 2023-04-30 finns det inga utestående swappar.

Kassaflöde, finansiell ställning och likviditet

Koncernens tillgångar uppgick den 30 april till 905 715 tkr (859 915 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 471 571 tkr (429 418 tkr) och dels med skulder 434 144 tkr (430 497 tkr) varav 302 511 tkr (315 942 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 23 222 tkr (24 319 tkr).

Koncernens likvida medel uppgick till 13 191 tkr (17 084 tkr).

Förvärv och investeringar

Koncernen

Investeringar i fastighetsförvärv, samt fastigheter via bolag, uppgick till 0 tkr (1 993 tkr). Under året gjorda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 10 073 tkr (12 528 tkr). Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 6 094 tkr (6 035 tkr).

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr:

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <u>Koncernen</u> | | | | | |
| Hysesintäkter | 54 641 | 52 021 | 49 042 | 43 528 | 41 466 |
| Driftöverskott | 33 636 | 30 248 | 26 089 | 24 494 | 26 367 |
| Resultat efter finansiella poster | 48 925 | 71 200 | 51 688 | 43 390 | 40 878 |
| Förvaltningsresultat före skatt | 22 500 | 23 655 | 17 781 | 15 674 | 20 015 |
| Balansomslutning | 905 715 | 859 915 | 815 004 | 751 630 | 677 960 |
| Soliditet i % | 52 | 50 | 45 | 47 | 47 |
| Avkastning på totalt kapital % | 6 | 9 | 7 | 6 | 7 |
| Avkastning på eget kapital i % | 10 | 17 | 14 | 12 | 13 |
| Skuldsättningsgrad % | 36 | 37 | 42 | 40 | 40 |
| Räntetäckningsgrad ggr | 3,8 | 7,0 | 4,6 | 4,6 | 6,3 |
| Medelantal anställda | 13 | 7 | 4 | 1 | 0 |

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <u>Moderbolaget</u> | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 6 138 | 18 995 | 16 750 | 5 478 | 24 570 |
| Balansomslutning | 210 565 | 201 142 | 200 386 | 93 490 | 107 659 |
| Soliditet i % | 68 | 70 | 60 | 41 | 34 |
| Avkastning på totalt kapital % | 4 | 10 | 9 | 6 | 23 |
| Avkastning på eget kapital i % | 4 | 14 | 14 | 14 | 68 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Miljöfrågor

Koncernen ser miljöfrågor som en naturlig del av sin verksamhet och arbetar aktivt med att vidta miljöbesparande åtgärder i såväl den löpande förvaltningen som vid mer omfattande ombyggnationer.

Koncernen har under räkenskapsåret installerat flertalet solcellsanläggningar och producerar cirka 380 000 kwh per år.

Koncernen har även under och efter räkenskapsåret effektiviserat och investerat för att elförbrukningen ska minska, totalt beräknar vi att bespara cirka 900 000 kwh.

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. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Koncernen arbetar med långa löptider för att minimera risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter i fastighetsbeståndet.

Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 98,5 % (98,5 %). De 3 största kunderna svarar för 48 % (48 %) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 4,0 år (5,0 år). Den totala genomsnittliga kontraktstiden för samtliga helägda fastigheter är 3,9 år (4,6 år). Efter räkenskapsårets slut har en förlängning skett av kontraktstiden för ICA vilket förlänger den genomsnittliga kontraktstiden för samtliga helägda fastigheter med cirka 1 år. En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka förvaltningsresultatet med +/- 0,5 mkr (0,5 mkr).

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 långsiktig finansiering vidmakthålls.

Koncernens finansiering sker genom två olika banker för att minska refinansieringsrisken, fördelningen mellan dessa två banker är cirka 50 % vardera.

Kreditbindningstiden skiljer sig mellan bankerna, 0,7 år respektive tillsvidare med uppsägningstiden 0,5 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,0 år (1,0 år). För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Per balansdagen 2023-04-30 finns det inga utestående swappar.

Ränterisk avser risken för förändringar av marknadsräntor, vilket påverkar koncernens resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad, men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för koncernens räntebärande skulder med 2,9 mkr (2,9 mkr) räkenskapsåret 2023/2024.

Andelen lån med räntebindningstid kortare än 12-månader uppgick till 100 % (100 %). För mer information se not 25, Finansiella risker.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, och fastighetsskatt. Stor del av koncernens hyresgäster har ett omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Koncernen arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med 0,2 mkr (0,2 mkr).

Värdförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdförändringar 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 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Koncernen 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 försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4,

Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 39,6 mkr (39,0 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 53 % (51 %) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 51 % (49 %).

Känslighetsanalys

| <u>Faktor</u> | <u>Förändring</u> | <u>Resultateffekt före skatt, mkr</u> |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Hysesintäkter | +/- 1 procent | 0,5 mkr (0,5 mkr) |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 1 procentenhet | 0,6 mkr (0,5 mkr) |
| Räntenivån för räntebärande skulder | + 1 procentenhet | -2,9 mkr (-2,9 mkr) |
| Fastighetskostnader | +/- 1 procent | 0,2 mkr (0,2 mkr) |
| Värdeförändringar fastigheter | +/- 1 procent | 7,9 mkr (7,8 mkr) |

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen 2023-04-30 har koncernen inhämtat en extern värdering utförd av Newsec avseende 82 % av fastighetsvärdet samt så har resterande 18 % värderats internt av bolaget i samråd med Newsec. 27 % av värderingarna gjorda av Newsec är av översiktlig karaktär. Värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 5 för de flesta enheterna. 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 6,0 % under 2023 och därefter 2 % årligen.

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 förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmissig 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 och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Koncernens fastighetsbestånd har värderingsmässigt klarat sig bättre jämfört med branschen i stort. Stor andel indexreglerade hyresavtal tillsammans med stabila hyresgäster har medfört bestående fastighetsvärden.

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -644 tkr (-227 tkr) och en uppskjuten skattekostnad om -4 123 tkr (-8 643 tkr). Aktuell skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent och uppskjuten skatt med skattesatsen 20,6 procent.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I koncernen finns skattemässiga underskott om 4,9 mkr (5,0 mkr), dessa underskott är spärrade fram till 2023-05-01.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 30 april 2023 enligt nedan:

| | |
|-----------------|------|
| Håkan Johansson | 50 % |
| Roger Johansson | 50 % |

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Sveriges inflation kommer att påverka koncernen genom att den största delen av koncernens hyreskontrakt är indexreglerade och kommer få ökade hyresintäkter under 2023 med cirka 10 %. Koncernens nettobelåningsgrad på dess helägda fastigheter uppgår till endast cirka 37 %, därför beräknar vi att koncernens kassaflöde vara oförändrat eller en aning bättre under kommande räkenskapsår.

Värdeförändringar för koncernens fastigheter kan påverkas av de högre räntorna och därmed högre avkastningskrav från investerare. Newsecs bedömning i oktober 2023 är dock att koncernens helägda fastigheter har påverkats lite då koncernens hyresgäster anses stabila och att eventuella förändringar i direktavkastningskravet går jämt ut med det ökade driftnettot.

Finansieringskostnaderna kommer att öka under kommande räkenskapsår men att realräntan trots allt troligen kommer vara negativ under det närmsta året.

Koncernen har flertal intressanta utvecklingsmöjligheter i både helägda och delägda fastigheter. Av dessa utvecklingsfastigheter så är de flesta lågt belånade eller helt obelånade.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------------|-------------|
| Balanserade vinstmedel | 134 817 273 |
| Årets resultat | 7 698 460 |
| | <hr/> |
| kronor | 142 515 733 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|-----------------------|-------------|
| i ny räkning överförs | 142 515 733 |
| | <hr/> |
| kronor | 142 515 733 |

| Koncernens rapport över totalresultat | | Not | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|---|------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter | 2 | | 54 641 | 52 021 |
| Fastighetskostnader | 2, 3, 8 | | -21 005 | -21 773 |
| Driftsöverskott | | | 33 636 | 30 248 |
| Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade | 4 | | 277 | 29 829 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 2, 5, 6, 8 | | -3 224 | -2 929 |
| Övriga rörelseintäkter | | | 162 | 291 |
| Omsättning sporthandel | | | 13 146 | - |
| Kostnader sporthandel | 7 | | -12 930 | - |
| Nedskrivning goodwill | | | -3 244 | - |
| Andel i intresseföretags resultat | 9 | | 29 176 | 17 716 |
| Rörelseresultat | | | 56 999 | 75 155 |
| Finansiella poster | | | | |
| Finansiella intäkter | 10 | | 772 | 703 |
| Finansiella kostnader | 11 | | -8 846 | -4 658 |
| Finansnetto | | | -8 074 | -3 955 |
| Resultat före skatt | | | 48 925 | 71 200 |
| Inkomstskatt | 12 | | -4 767 | -8 870 |
| Årets resultat | | | 44 158 | 62 330 |
| Årets totalresultat | | | 44 158 | 62 330 |

202310310652

| Koncernens rapport över totalresultat | Not | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årets resultat hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 44 299 | 62 330 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -141 | - |
| Årets totalresultat hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 44 299 | 62 330 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -141 | - |
| Förvaltningsresultat före skatt (exklusive sporthandel) | | 22 500 | 23 655 |
| Förvaltningsresultat före skatt per aktie (exklusive sporthandel), kr | | 34 830 | 36 618 |
| Resultat efter skatt per aktie, kr | 13 | 68 574 | 96 486 |

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

| | | | |
|----------|----|--------------|----------|
| Goodwill | 14 | 6 000 | - |
| | | <u>6 000</u> | <u>0</u> |

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--------------------------|----|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter | 4 | 791 032 | 780 682 |
| Maskiner och inventarier | 15 | 1 116 | 1 308 |
| | | <u>792 148</u> | <u>781 990</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|---------------|---------------|
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 9 | 46 040 | 30 666 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 16 | 31 974 | 26 511 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 17 | 1 000 | 1 000 |
| | | <u>79 014</u> | <u>58 177</u> |

Summa anläggningstillgångar

877 162 840 167

Omsättningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------|--------|
| Färdiga varor och handelsvaror | 7 | 10 845 | - |
| Råvaror och förnödenheter/pågående arbete | | 442 | 442 |
| Kundfordringar | | 480 | 98 |
| Övriga fordringar | | 1 864 | 1 239 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 1 731 | 885 |
| Likvida medel | 19, 20 | 13 191 | 17 084 |

Summa omsättningstillgångar

28 553 19 748

Summa tillgångar

905 715 859 915

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

| | | | |
|---|----|---------|---------|
| Aktiekapital | 24 | 1 000 | 1 000 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 468 712 | 428 418 |

| | | | |
|---------------------------|--|----------------|----------------|
| Summa eget kapital | | <u>469 712</u> | <u>429 418</u> |
|---------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------|----------|
| Innehav utan bestämmande inflytande | | <u>1 859</u> | <u>-</u> |
|-------------------------------------|--|--------------|----------|

| | | | |
|----------------------------|--|----------------|----------------|
| Totalt eget kapital | | <u>471 571</u> | <u>429 418</u> |
|----------------------------|--|----------------|----------------|

Långfristiga skulder

| | | | |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|
| Uppskjuten skatteskuld | 12 | 98 810 | 94 248 |
| Räntebärande skulder till närstående | 25, 26 | 1 733 | 6 533 |

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Summa långfristiga skulder | | <u>100 543</u> | <u>100 781</u> |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|---------|---------|
| Skulder till kreditinstitut | 25, 27 | 299 443 | 309 409 |
| Checkräkningskredit | 19 | 1 335 | - |
| Leverantörsskulder | 25 | 10 194 | 1 087 |
| Aktuella skatteskulder | | 2 049 | 1 296 |
| Övriga skulder | | 3 453 | 4 168 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 | 17 127 | 13 756 |

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Summa kortfristiga skulder | | <u>333 601</u> | <u>329 716</u> |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Summa eget kapital och skulder | | <u>905 715</u> | <u>859 915</u> |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat och årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|---|-------------------|--|--|------------------------|
| Ingående eget kapital 2021-05-01 | 1 000 | 366 088 | - | 367 088 |
| Årets totalresultat | | 62 330 | - | 62 330 |
| | | | | - |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2022-04-30 | 1 000 | 428 418 | - | 429 418 |
| Ingående eget kapital 2022-05-01 | 1 000 | 428 418 | - | 429 418 |
| Årets totalresultat | | 44 299 | -141 | 44 158 |
| Tillkommande minoritet | | | 2 000 | 2 000 |
| Utdelning | | -4 005 | - | -4 005 |
| | | | | - |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | 0 | -4 005 | 0 | -4 005 |
| Utgående eget kapital 2023-04-30 | 1 000 | 468 712 | 1 859 | 471 571 |

| Koncernens rapport över kassaflöden | Not | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | 20 | | |
| Driftsöverskott | | 33 636 | 30 248 |
| Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader | | 162 | 291 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | | -3 224 | -2 929 |
| Omsättning sporthandel | | 13 146 | - |
| Kostnader sporthandel | | -12 930 | - |
| Poster som inte påverkar kassaflödet | | 397 | 254 |
| Erhållen ränta mm | | 772 | 703 |
| Betald ränta mm | | -8 846 | -4 658 |
| Erhållen/Betald skatt | | 109 | 410 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 23 222 | 24 319 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring rörelsefordringar | | -1 024 | 764 |
| Förändring rörelseskulder | | 5 802 | -2 834 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 28 000 | 22 249 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av fastigheter | | - | -1 993 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | | -10 073 | -12 528 |
| Investeringar i maskiner och inventarier | | -134 | -1 223 |
| Sålda fastigheter/koncernföretag | | - | 17 600 |
| Investeringar i koncernföretag | 39 | -5 320 | - |
| Investeringar i intresseföretag | | -1 750 | -784 |
| Sålda intresseföretag | | - | 11 301 |
| Utdelning från intresseföretag | | 9 005 | 7 450 |
| Förändring fordringar intresseföretag | | -5 463 | -3 748 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -13 735 | 16 075 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av skuld | | -14 766 | -23 865 |
| Förändring utnyttjad checkräkningskredit | | 613 | - |
| Utbetald utdelning | | -4 005 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -18 158 | -23 865 |
| Årets kassaflöde | | -3 893 | 14 459 |
| Likvida medel vid årets början | | 17 084 | 2 625 |
| Likvida medel vid årets slut | | 13 191 | 17 084 |

| Moderbolagets rapport över totalresultat | Not | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | | 114 | 129 |
| Driftsöverskott | | 114 | 129 |
| Bruttoresultat | | 114 | 129 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 6 | -374 | -246 |
| Övriga rörelseintäkter | | 126 | - |
| Rörelseresultat | | -134 | -117 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 29 | 7 519 | 9 907 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 30 | -595 | 9 078 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 31 | 1 424 | 703 |
| Räntekostnader | 32 | -2 076 | -576 |
| | | 6 272 | 19 112 |
| Resultat efter finansiella poster | | 6 138 | 18 995 |
| Bokslutsdispositioner | 33 | 1 800 | 1 639 |
| Skatt på årets resultat | 12 | -240 | -331 |
| Årets vinst | | <u>7 698</u> | <u>20 303</u> |

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

| Balansräkning för moderbolaget | Not | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 34 | 156 056 | 150 592 |
| Fordringar hos koncernföretag | 35 | 10 838 | 14 216 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 9 | 644 | 474 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 16 | 31 974 | 26 511 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 17 | 1 000 | 1 000 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 200 512 | 192 793 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa anläggningstillgångar | | 200 512 | 192 793 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 5 674 | 2 038 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 108 | 116 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 153 | 208 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 5 935 | 2 362 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kassa och bank</u> | | 4 118 | 5 987 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 053 | 8 349 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa tillgångar | | 210 565 | 201 142 |
| | | <hr/> | <hr/> |

| Balansräkning för moderbolaget | Not | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital | 24 | 1 000 | 1 000 |
| Uppskrivningsfond | 36 | - | 95 000 |
| Reservfond | | 20 | 20 |
| | | <u>1 020</u> | <u>96 020</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 134 818 | 23 520 |
| Årets vinst | | 7 698 | 20 303 |
| | | <u>142 516</u> | <u>43 823</u> |
| Summa eget kapital | | <u>143 536</u> | <u>139 843</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 26 | 60 150 | 50 519 |
| Räntebärande skulder till närstående | | 1 733 | 6 533 |
| | | <u>61 883</u> | <u>57 052</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 4 275 | 2 903 |
| Skulder till intresseföretag | | - | 38 |
| Aktuella skatteskulder | | 571 | 331 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 80 | 955 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 | 220 | 20 |
| | | <u>5 146</u> | <u>4 247</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>210 565</u> | <u>201 142</u> |

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

| | <u>Antal aktier, st</u> | <u>Aktie- kapital</u> | <u>Uppskriv- ningsfond</u> | <u>Reserv- fond</u> | Balanserat resultat och årets <u>resultat</u> | <u>Totalt eget kapital</u> |
|---|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|
| Ingående eget kapital 2021-05-01 | 646 | 1 000 | 95 000 | 20 | 23 520 | 119 540 |
| Årets resultat | | | | | 20 303 | 20 303 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2022-04-30 | 646 | 1 000 | 95 000 | 20 | 43 823 | 139 843 |
| Ingående eget kapital 2022-05-01 | 646 | 1 000 | 95 000 | 20 | 43 823 | 139 843 |
| Årets resultat | | | | | 7 698 | 7 698 |
| Fondemission | 0 | 95 000 | -95 000 | 0 | 0 | 0 |
| Minskning av aktiekapitalet | 0 | -95 000 | 0 | 0 | 95 000 | 0 |
| Utdelning | | | | | -4 005 | -4 005 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | 0 | 0 | 0 | 0 | -4 005 | -4 005 |
| Utgående eget kapital 2023-04-30 | 646 | 1 000 | 0 | 20 | 142 516 | 143 536 |

| Kassaflödesanalys för moderbolaget | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -134 | -117 |
| Erhållen ränta | 1 424 | 703 |
| Erhållna utdelningar | 8 361 | 450 |
| Betald ränta | -2 076 | -576 |
| Betald skatt | - | -40 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 7 575 | 420 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring rörelsefordringar | -3 573 | -1 469 |
| Förändringar rörelseskulder | 659 | 2 907 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 4 661 | 1 858 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i koncernföretag | -5 334 | -1 547 |
| Sålda koncernföretag | 13 | 10 007 |
| Investeringar i intresseföretag | -1 750 | -784 |
| Sålda intresseföretag | - | 10 708 |
| Ökning i övriga finansiella anläggningstillgångar | -5 920 | - |
| Minskning i övriga finansiella anläggningstillgångar | 3 835 | 6 623 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -9 156 | 25 007 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring långfristiga skulder koncernföretag | 9 631 | -10 845 |
| Amortering av skuld | -4 800 | -11 900 |
| Erhållet koncernbidrag | 4 230 | 6 004 |
| Lämnat koncernbidrag | -2 430 | -4 365 |
| Utbetald utdelning | -4 005 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 626 | -21 106 |
| Årets kassaflöde | -1 869 | 5 759 |
| Likvida medel vid årets början | 5 987 | 228 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Likvida medel vid årets slut | 4 118 | 5 987 |

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för PAAA Kapital AB, per den 30 april 2023, har godkänts av styrelsen det datum som framgår av elektronisk underskrift och kommer att föreläggas årsstämman den 26 oktober 2023 för fastställande. PAAA Kapital AB, organisationsnummer 556636-0102, med säte i Falkenberg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 34, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontoret är Sandgatan 36 (Box 139), 311 22 Falkenberg. PAAA Kapital AB är ett fastighetsbolag som ska 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 Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, 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 för 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 historiska 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 22, 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.

Konsolideringsprinciper

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

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företaget nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. 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. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare.

Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd 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.

Intresseföretagsredovisning

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

Intäkter sporthandel

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Hysesintäkter

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

Leasingavtal

PAAA Kapital som leasegivare:

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till PAAA Kapitals förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

PAAA Kapital som leasetagare:

Leasingavtal redovisas som en finansiell skuld och en nyttjanderättstillgång. PAAA Kapital AB har inga operationella leasingavtal, där man är leasetagare.

Leasingavtal kortare än 12 månader klassificeras som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna.

Leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som operationell leasing och ingår därmed inte i de redovisade värdena för tillgång med nyttjanderätt respektive leasingskuld. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument 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 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 till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar och hyresfordringar tas upp när faktura/avisering har skickats 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 realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9.

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 förfalldag 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. 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 som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut.

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. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdekontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde 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. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

Övriga finansiella skulder

Upplåning

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

utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller 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 upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Immateriella tillgångar

Goodwill

Goodwill uppstår vid förvärv av dotterföretag och avser det belopp varmed köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget samt verkligt värde per förvärvsdagen på tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget, överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

I syfte att testa nedskrivningsbehov, fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av synergier från förvärvet. Varje enhet eller grupp av enheter som goodwill har fördelats till motsvarar den lägsta nivå i koncernen på vilken goodwillen i fråga övervakas i den interna styrningen.

Goodwill nedskrivningstestas årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Det redovisade värdet på den kassagenererande enhet som goodwillen hänförs till jämförs med återvinningsvärdet, vilket är det högsta av nyttjandevärdet och det verkliga värdet minus försäljningskostnader. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad och återförs inte.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier 10 år

Avskrivningar på inventarier redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet.

Newsec (82 % av fastighetsvärdet) och bolaget internt i samråd med Newsec (18 % av fastighetsvärdet) har genomfört en marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd. 27 % av värderingarna gjorda av Newsec är av översiktlig karaktär. 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.

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 vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna 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 upplupet anskaffningsvärde 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.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först in-först ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

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.

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 dotter- och intressebolag 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 netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk.

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

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. 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 PAAA Kapital AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt 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.

Segmentsrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har PAAA Kapital AB-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

Nya redovisningsprinciper 2023/2024 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 maj 2023 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

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 och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen 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.

Intäkter

Anteciperade utdelningar

Anteciperad 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 intresseföretag. 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 IAS 39 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 förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerad med fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, andel i intresseföretags resultat före skatt, derivat och skatt.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat.

Hyresvärdet

Hyresvärdet avser kontrakterade hyresintäkter på årsbokslutsdagen.

Not 2 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Det finns tre stycken leasingavtal avseende personbilar, där koncernen är leasetagare. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnaden för dessa under 2022/2023 är 577 tkr (549 tkr) och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostnader i koncernen.

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år: 152 tkr (197 tkr)

Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år: 106 tkr (126 tkr)

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

| | Koncernen | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år) | 120 | 120 |
| Kommersiella lokaler: | | |
| Inom ett år | 54 437 | 49 373 |
| 1-5 år | 123 881 | 125 423 |
| >5år | 40 590 | 55 448 |
| | <u>219 028</u> | <u>230 364</u> |

De intäkter som är angivna avseende bostäder är en totalhyra och på lokaler en bashyra exkl. kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt där inte dessa kostnader ingår i den avtalade bashyran.

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9-12 månader.

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 3,9 år (4,5 år). Koncernen har i juni 2023 förlängt ett hyreskontrakt som innebär att den genomsnittliga kontraktslängden ökade till 5,0 år.

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

| | Koncernen | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
| Driftkostnader | 5 871 | 6 540 |
| Reparation och underhåll | 6 094 | 6 035 |
| Fastighetsskatt | 1 873 | 2 130 |
| Fastighetsskötsel | 6 725 | 6 625 |
| Övrigt | 442 | 443 |
| Summa | <u>21 005</u> | <u>21 773</u> |

Not 4 Förvaltningsfastigheter

| | Koncernen | |
|--|----------------|----------------|
| | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
| Ingående verkligt värde | 780 682 | 753 932 |
| Förvärv | - | 1 993 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 10 073 | 12 528 |
| Värdeförändring | 277 | 29 829 |
| Försäljning | - | -17 600 |
| Utgående verkligt värde | <u>791 032</u> | <u>780 682</u> |
| Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter | | |
| Byggnader | 191 471 | 191 471 |
| Mark | 40 486 | 38 644 |
| Summa taxeringsvärde | <u>231 957</u> | <u>230 115</u> |

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 ”Värdering till verkligt värde”.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Fastigheternas verkliga värde baseras på extern och intern värdering. Koncernen har inhämtat en extern värdering utförd av Newsec avseende 82 % av fastighetsvärdet samt så har resterande 18 % värderats internt av bolaget i samråd med Newsec. 27 % av värderingarna gjorda av Newsec är av översiktlig karaktär. Newsec är oberoende värderingsman med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras 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.

Den externa värderingen är baserad på en på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 5 för de flesta enheterna. 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 6,0 % under 2023 och därefter 2 % årligen.

Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

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 förlängt 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 och fastighetens skick. Nedan redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

| | Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, % | Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, % | Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, % |
|--------------------------|---|---|---|
| Kommersiella fastigheter | 7,3-9,3 | 5,1-6,9 | 6,0 |

Investeringsåtaganden

Per den 30 april 2023 har koncernen totalt 0,3 mkr (6,0 mkr) i investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad/exploateringsavtal.

Not 5 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen

Av årets avskrivningar på maskiner & inventarier om totalt 397 tkr (254 tkr) redovisas 192 tkr (254 tkr) under förvaltnings- och administrationskostnader, 192 tkr (0 tkr) som fastighetskostnader och 13 tkr (0 tkr) som kostnader sporthandel.

Not 6 Ersättning till revisorerna

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
| <u>PwC</u> | | | | |
| Revisionsuppdraget | 383 | 316 | 151 | 113 |
| Skatterådgivning | 9 | - | 9 | - |
| Summa | <u>392</u> | <u>316</u> | <u>160</u> | <u>113</u> |

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 7 Kostnader sporthandel/Färdiga varor och handelsvaror

| | Koncernen | |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 2022-05-01 <u>-2023-04-30</u> | 2021-05-01 <u>-2022-04-30</u> |
| Handelsvaror | 9 149 | - |
| Övriga externa kostnader | 1 475 | - |
| Personalkostnader | 2 293 | - |
| Avskrivningar | 13 | - |
| | <u>12 930</u> | <u>0</u> |

Bolaget äger numera 85 % av aktierna i TSB i Falkenberg AB som bedriver en Team Sportia-butik i Falkenberg.

Färdiga varor och handelsvaror i balansräkningen avser i sin helhet lager Team Sportia-butiken.

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har i medelantal 9 st (5 st) anställda män och 4 st (2 st) kvinnor.

Lön till VD och styrelseledamot: 1 312 tkr (1 126 tkr).

Lön till övriga anställda: 4 541 tkr (2 429 tkr).

Sociala avgifter: 2 109 tkr (965 tkr).

Pensionskostnader VD och styrelseledamot: 63 tkr (10 tkr).

Pensionskostnader övriga anställda: 132 tkr (130 tkr).

SUMMA: 8 157 tkr (4 660 tkr).

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte.

Företagets styrelseledamöter har ej erhållit något styrelsearvode. Utöver VD/styrelse finns inga andra anställda ledande befattningshavare.

202310310677

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | <u>Org nr</u> | <u>Säte</u> | <u>Kapital- andel (%)</u> | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| Förenade Fastigheter i Falkenberg AB | 556842-6059 | Falkenberg | 50 | | |
| Nanork Holding i Falkenberg AB | 556849-5807 | Falkenberg | 35 | | |
| Ekskon två Sverige AB | 556735-7750 | Falkenberg | 33 | | |
| Fonssons Holding AB | 559097-4928 | Falkenberg | 50 | | |
| BPM Butik i Varberg AB | 559257-5525 | Falkenberg | 33 | | |
| Förenade Fastigheter Fredsfalken AB | 559084-0624 | Falkenberg | 50 | | |
| Centrumgårdet Holding AB | 559084-0723 | Falkenberg | 38 | | |
| Centrumgårdet Utveckling AB | 559371-2291 | Falkenberg | 33 | | |
| Ekome Vision Holding AB | 559389-5013 | Falkenberg | 23 | | |
| | | | | <u>Kapital- andel %</u> | <u>Rösträtts- andel %</u> |
| | | | | <u>Redovisat värde</u> | <u>Antal Redovisat värde andelar i koncernen</u> |
| <u>Direkt ägda</u> | | | | | |
| Förenade Fastigheter i Falkenberg AB | 50 | 50 | 25 | 500 | 7 191 |
| Nanork Holding i Falkenberg AB | 35 | 35 | 18 | 350 | 26 |
| Fonssons Holding AB | 50 | 50 | 115 | 250 | 115 |
| BPM Butik i Varberg AB | 33 | 33 | 50 | 50 000 | 50 |
| Förenade Fastigheter Fredsfalken AB | 50 | 50 | 174 | 500 | 37 394 |
| Centrumgårdet Holding AB | 38 | 38 | 209 | 380 | 631 |
| Centrumgårdet Utveckling AB | 33 | 33 | 30 | 3 000 | 30 |
| Ekome Vision Holding AB | 23 | 23 | 23 | 2 294 | 23 |
| Summa: | | | 644 | | 45 460 |
| <u>Indirekt ägda</u> | | | | | |
| Ekskon två Sverige AB | 33 | 33 | — | 333 | 580 |
| Summa: | | | 0 | | 580 |
| Utgående värde i koncernen: | | | | | 46 040 |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Ingående anskaffningsvärde | 30 666 | 30 917 | 1 791 | 2 420 |
| Inköp | 23 | 49 | 23 | 49 |
| Aktieägartillskott | 1 727 | 735 | 1 727 | 735 |
| Sålda aktier | -6 547 | -11 301 | -180 | -1 413 |
| Årets resultatandel inkl värdeförändring | 29 176 | 17 716 | - | - |
| Avgår erhållen utdelning | -9 005 | -7 450 | - | - |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Utgående anskaffningsvärde | 46 040 | 30 666 | 3 361 | 1 791 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Ingående nedskrivning | - | - | -1 317 | -650 |
| Nedskrivning | - | - | -1 400 | -667 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Utgående nedskrivning | 0 | 0 | -2 717 | -1 317 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Redovisat värde | <u>46 040</u> | <u>30 666</u> | <u>644</u> | <u>474</u> |

Not 10 Finansiella intäkter

| | Koncernen | |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | <u>2022-05-01 -2023-04-30</u> | <u>2021-05-01 -2022-04-30</u> |
| Ränteintäkter | 772 | 703 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Summa | <u>772</u> | <u>703</u> |

Not 11 Finansiella kostnader

| | Koncernen | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | <u>2022-05-01 -2023-04-30</u> | <u>2021-05-01 -2022-04-30</u> |
| Räntekostnader till kreditinstitut | -8 564 | -4 017 |
| Övriga räntekostnader | -82 | -65 |
| Räntekostnader till närstående | -200 | -576 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Summa | <u>-8 846</u> | <u>-4 658</u> |

Not 12 Skatter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 | 2022-05-01 -2023-04-30 | 2021-05-01 -2022-04-30 |
| Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+) | | | | |
| Aktuell skatt | -644 | -227 | -240 | -331 |
| Summa aktuell skatt | <u>-644</u> | <u>-227</u> | <u>-240</u> | <u>-331</u> |
| Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+) | | | | |
| Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver | -416 | -289 | - | - |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter | -3 685 | -8 238 | - | - |
| Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag | -22 | -116 | - | - |
| Summa uppskjuten skatt | <u>-4 123</u> | <u>-8 643</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Totalt redovisad skatt | <u>-4 767</u> | <u>-8 870</u> | <u>-240</u> | <u>-331</u> |

| <u>Koncernen</u> | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| Resultat före skatt | 48 925 | 71 200 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %) | -10 079 | -14 667 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader | -698 | 2 148 |
| Skatteeffekt skattefri resultatandel/värdeförändring intresseföretag | 6 010 | 3 649 |
| Effekt ändrad skattesats | | |
| Redovisad effektiv skatt | <u>-4 767</u> | <u>-8 870</u> |

| <u>Moderbolaget</u> | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| Resultat före skatt | 7 938 | 20 634 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %) | -1 635 | -4 251 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader | <u>1 395</u> | <u>3 920</u> |
| Redovisad effektiv skatt | <u>-240</u> | <u>-331</u> |

| <u>Koncernen</u> | <u>Uppskjuten skattefordran</u> | <u>Uppskjuten skatteskuld</u> | <u>Netto</u> |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Uppskjuten skattefordran och skatteskuld | | | |
| Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande: | | | |
| Fastigheter | | -93 460 | -93 460 |
| Obeskattade reserver | | -6 361 | -6 361 |
| Underskottsavdrag | 1 011 | | 1 011 |
| Kvittning | <u>-1 011</u> | <u>1 011</u> | <u> </u> |
| Summa | 0 | -98 810 | -98 810 |

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

| <u>Koncernen</u> | <u>Balans per 2022-05-01</u> | <u>Redovisat över resultat- räkningen</u> | <u>Förvärv och avyttring av bolag</u> | <u>Balans per 2023-04-30</u> |
|--|----------------------------------|---|---|----------------------------------|
| Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag | | | | |
| Fastigheter | -89 775 | -3 685 | | -93 460 |
| Obeskattade reserver | -5 506 | -416 | -439 | -6 361 |
| Underskottsavdrag | <u>1 033</u> | <u>-22</u> | <u> </u> | <u>1 011</u> |
| Summa | -94 248 | -4 123 | -439 | -98 810 |

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 44 299 tkr (62 330 tkr) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 646 stycken (646).

Någon utspädning har ej skett under året.

2023110310681

Not 14 Goodwill

| | Koncernen | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Ingående anskaffningsvärden | - | - |
| Årets aktiverade utgifter | 9 244 | - |
| | <u>9 244</u> | <u>0</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 244 | 0 |
| Ingående nedskrivningar | - | - |
| Årets nedskrivningar | -3 244 | - |
| | <u>-3 244</u> | <u>-</u> |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -3 244 | 0 |
| | <u>-3 244</u> | <u>0</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>6 000</u> | <u>0</u> |

Not 15 Maskiner och inventarier

| | Koncernen | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Ingående anskaffningsvärden | 2 438 | 1 253 |
| Årets förändringar | | |
| -Inköp | 134 | 1 223 |
| -Inköp genom förvärv av koncernföretag | 1 005 | - |
| -Försäljningar och utrangeringar | - | -38 |
| | <u>3 577</u> | <u>2 438</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 577 | 2 438 |
| Ingående avskrivningar | -1 130 | -914 |
| Årets förändringar | | |
| -Inköp genom förvärv av koncernföretag | -934 | - |
| -Försäljningar och utrangeringar | - | 38 |
| -Årets avskrivningar enligt plan | -397 | -254 |
| | <u>-2 461</u> | <u>-1 130</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 461 | -1 130 |
| | <u>-2 461</u> | <u>-1 130</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>1 116</u> | <u>1 308</u> |

202310310682

Not 16 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Ingående värde | 26 511 | 22 763 | 26 511 | 22 763 |
| Tillkommande fordringar | 5 920 | 21 837 | 5 920 | 21 837 |
| Avgående fordringar | -457 | -18 089 | -457 | -18 089 |
| Utgående värde | <u>31 974</u> | <u>26 511</u> | <u>31 974</u> | <u>26 511</u> |

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser 4.166 aktier i Båstad tennis & Hotell AB, 556594-3288.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Upplupna hyresintäkter | 81 | 81 | - | - |
| Upplupna ränteintäkter | 198 | 208 | 153 | 208 |
| Förutbetalda första förhöjda leasingavgifter | 230 | 292 | - | - |
| Övriga poster | 1 222 | 304 | - | - |
| Summa | <u>1 731</u> | <u>885</u> | <u>153</u> | <u>208</u> |

Not 19 Checkräkningskredit

| | Koncernen | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | <u>2 000</u> | - |

Not 20 Kassaflödesanalys

| | Koncernen | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2022-05-01 | 2021-05-01 |
| | <u>-2023-04-30</u> | <u>-2022-04-30</u> |
| Likvida medel | | |
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | |
| Kassa och bank | 13 191 | 17 084 |
| Summa enligt balansräkningen | 13 191 | 17 084 |
| Summa enligt kassaflödesanalysen | 13 191 | 17 084 |
| | | |
| Erhållna och betalda räntor | | |
| Erhållen ränta mm | 772 | 703 |
| Betald ränta mm | -8 846 | -4 658 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | -8 074 | -3 955 |

Not 21 Närstående

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen ägs per 2023-04-30 av:

| | |
|-----------------|------|
| Håkan Johansson | 50 % |
| Roger Johansson | 50 % |

Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 34, Andelar i dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Dotterbolaget Ekängen Projekt AB har sålt för 675 tkr (699 tkr) avseende fastighetsskötsel och administration till övriga koncernföretag.

Intresseföretagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel av Ekängen Projekt AB för 0 tkr (2 tkr).

Intresseföretagen har betalt räntor till moderbolaget avseende utlånat kapital om 667 tkr (703 tkr).

Moderbolaget har skulder till närstående privatpersoner med 634 tkr (2 687 tkr). Räntekostnaderna på skulder till närstående privatpersoner uppgick under året till 80 tkr (397 tkr).

Moderbolaget har skulder till närstående bolag med 1 100 tkr (3 846 tkr). Resultatet har belastats med räntekostnader på dessa skulder med 120 tkr (179 tkr).

Koncernföretaget Ekängen Fastighetsservice AB har fakturerat 8 803 tkr (6 727 tkr) avseende

fastighetsskötsel och administration till övriga koncernföretag.

Koncernföretaget Kustvåg AB har fakturerat hyra till koncernföretaget TSB i Falkenberg AB med 1 075 tkr från 1 september 2022 fram till 2023-04-30.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter har ej erhållit något styrelsearvode. Se även not 8 för information om lön & ersättning till VD och styrelseledamot.

Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen tillika styrelsen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna 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 verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionen har klassificerats som rörelseförvärv. Se not 39 Rörelseförvärv.

Not 23 Uppgifter om moderbolaget

PAAA Kapital AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Falkenberg. Adressen till huvudkontoret är Box 139, 311 22 Falkenberg. Besöksadressen är Sandgatan 36. Koncernredovisningen för år 2022/2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 24 Aktiekapital

| <u>Dag</u> | <u>Månad</u> | <u>År</u> | <u>Händelse</u> | <u>Förändring antal aktier</u> | <u>Totalt antal aktier</u> | <u>Totalt antal ute- stående aktier</u> | <u>Kvotvärde per aktie, kr</u> | <u>Totalt aktie- kapital, kr</u> |
|------------|--------------|-----------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| 19 | nov | 2002 | Starttidpunkt | | 1 000 | 1 000 | 100,00 | 100 000 |
| 10 | mars | 2011 | Fondemission | | 1 000 | 1 000 | 1 000,00 | 1 000 000 |
| 30 | april | 2016 | Inlösen | -120 | 880 | 880 | 1 000,00 | 880 000 |
| 30 | april | 2016 | Fondemission | | 880 | 880 | 1 136,36 | 1 000 000 |
| 31 | okt | 2018 | Inlösen | -80 | 800 | 800 | 1 136,36 | 909 091 |
| 31 | okt | 2018 | Fondemission | | 800 | 800 | 1 250,00 | 1 000 000 |
| 14 | aug | 2020 | Inlösen | -154 | 646 | 646 | 1 250,00 | 807 500 |
| 14 | aug | 2020 | Fondemission | | 646 | 646 | 1 547,99 | 1 000 000 |
| 3 | jan | 2023 | Fondemission | | 646 | 646 | 148 606,81 | 96 000 000 |
| 3 | jan | 2023 | Minskning aktiekapital | | 646 | 646 | 1 547,99 | 1 000 000 |

Aktiekapitalet består av 646 aktier (646 aktier) med kvotvärde 1.548 kr (1.548 kr).

Aktierna är fullbetalda.

Not 25 Finansiella risker

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för flera olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en samlad bedömning av koncernens finansiella ställning.

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 (räntebärande lån från kreditinstitut) med avdrag för likvida medel. Under 2022/2023 var koncernens strategi att upprätthålla en betryggande skuldsättningsgrad.

Skuldsättningsgraden per 30 april 2023 respektive 2022 var som följer:

| | 2023-04-30 | 2022-04-30 |
|---------------------------|------------|------------|
| Total räntebärande | 299 443 | 309 409 |
| Avgår: likvida medel | -13 191 | -17 084 |
| Nettoskuld | 286 252 | 292 325 |
| Marknadsvärde fastigheter | 791 032 | 780 682 |

Skuldsättningsgrad 36 % (37 %)

Beräkning av verkligt värde

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Per balansdagen finns inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att moderbolaget och dess dotterbolag inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. PAAA Kapital AB och dess dotterbolag har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 13 191 tkr (17 084 tkr).

| | Kund- och lånefordringar | Finansiella tillgångar som kan säljas | Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen | Övriga finansiella skulder | Summa |
|-----------------------------------|-----------------------------|--|--|----------------------------------|----------------|
| Koncernen | | | | | |
| 2023-04-30 | | | | | |
| Kundfordringar | 480 | - | - | - | 480 |
| Likvida medel | 13 191 | - | - | - | 13 191 |
| Summa fordringar | 13 671 | 0 | 0 | 0 | 13 671 |
| Långfristiga räntebärande skulder | - | - | - | 1 733 | 1 733 |
| Derivatinstrument | - | - | - | - | - |
| Kortfristiga räntebärande skulder | - | - | - | 300 778 | 300 778 |
| Leverantörsskulder | - | - | - | 10 194 | 10 194 |
| Summa skulder | 0 | 0 | 0 | 312 705 | 312 705 |

| | Kund- och lånefordringar | Finansiella tillgångar som kan säljas | Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen | Övriga finansiella skulder | Summa |
|-----------------------------------|-----------------------------|--|--|----------------------------------|----------------|
| <u>Koncernen</u> | | | | | |
| 2022-04-30 | | | | | |
| Kundfordringar | 98 | - | - | - | 98 |
| Likvida medel | <u>17 084</u> | - | - | - | <u>17 084</u> |
| Summa fordringar | 17 182 | 0 | 0 | 0 | 17 182 |
| Långfristiga räntebärande skulder | - | - | - | 6 533 | 6 533 |
| Derivatinstrument | - | - | - | - | - |
| Kortfristiga räntebärande skulder | - | - | - | 309 409 | 309 409 |
| Leverantörsskulder | - | - | - | <u>1 087</u> | <u>1 087</u> |
| Summa skulder | 0 | 0 | 0 | 317 029 | 317 029 |
| | | | | | |
| | Kund- och lånefordringar | Finansiella tillgångar som kan säljas | Övriga finansiella skulder | Summa | |
| <u>Moderbolaget</u> | | | | | |
| 2023-04-30 | | | | | |
| Kundfordringar | - | - | - | - | - |
| Likvida medel | <u>4 118</u> | - | - | - | <u>4 118</u> |
| Summa fordringar | 4 118 | 0 | 0 | 0 | 4 118 |
| Långfristiga räntebärande skulder | - | - | 1 733 | 1 733 | 1 733 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | - | - | - | - | - |
| Leverantörsskulder | - | - | - | - | - |
| Summa skulder | 0 | 0 | 1 733 | 1 733 | 1 733 |
| | | | | | |
| 2022-04-30 | | | | | |
| Kundfordringar | - | - | - | - | - |
| Likvida medel | <u>5 987</u> | - | - | - | <u>5 987</u> |
| Summa fordringar | 5 987 | 0 | 0 | 0 | 5 987 |
| Långfristiga räntebärande skulder | - | - | 6 533 | 6 533 | 6 533 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | - | - | - | - | - |
| Leverantörsskulder | - | - | - | - | - |
| Summa skulder | 0 | 0 | 6 533 | 6 533 | 6 533 |

Ränterisk

Ränterisk avser risken för förändringar av marknadsräntor, vilket påverkar koncernens resultat och kassaflöde. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet, men innebär generellt högre räntekostnader. Koncernen har valt att ha en kort räntebindningstid på de räntebärande skulderna till bank. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Per balansdagen 2023-04-30 finns det inga utestående swappar.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder med 2,9 mkr (2,9 mkr) räkenskapsåret 2023/2024.

Prisrisk

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 0,6 mkr (0,5 mkr).

Kreditrisk

Kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet kan krävas för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. Huvudsakliga delen av beståndet utgörs av kommersiella fastigheter där merparten av hyresgästerna har mycket betryggande kreditrating.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

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.

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 299 443 tkr (309 409 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel) om 13 191 tkr (17 084 tkr) uppgick till 286 252 tkr (292 325 tkr).

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Kreditbindningstiden skiljer sig mellan bankerna, 0,7 år respektive tillsvidare med uppsägningstiden 0,5 år. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 4,61 procent (1,29 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 1,0 år (1,0 år). Andelen lån med räntebindningstid kortare än 12-månader uppgick till 100 procent (100 procent).

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under räkenskapsåret 230501-240430.

Inga av koncernens banklån innehåller covenant.

Löptidsanalys finansiella skulder

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

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

| <u>Koncernen 2023-04-30</u> | <u>0-3 år</u> | <u>4-5 år</u> | <u>6-7 år</u> | <u>>8 år</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Förfallostruktur lån | 299 443 | - | - | - |
| Övriga räntebärande skulder | 3 068 | - | - | - |
| Räntekostnader | 36 946 | 22 056 | - | - |
| Leverantörsskulder | 10 194 | - | - | - |
| Summa: | 349 651 | 22 056 | 0 | 0 |

| <u>Koncernen 2022-04-30</u> | <u>0-3 år</u> | <u>4-5 år</u> | <u>6-7 år</u> | <u>>8 år</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Förfallostruktur lån | 309 409 | - | - | - |
| Övriga räntebärande skulder | 6 533 | - | - | - |
| Räntekostnader | 32 900 | 22 000 | - | - |
| Leverantörsskulder | 1 087 | - | - | - |
| Summa | 349 929 | 22 000 | 0 | 0 |

| <u>Moderbolaget 2023-04-30</u> | <u>0-3 år</u> | <u>4-5 år</u> | <u>6-7 år</u> | <u>>8 år</u> |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Övriga räntebärande skulder | 1 733 | - | - | - |
| Räntekostnader | 150 | - | - | - |
| Summa | 1 883 | 0 | 0 | 0 |

| <u>Moderbolaget 2022-04-30</u> | <u>0-3 år</u> | <u>4-5 år</u> | <u>6-7 år</u> | <u>>8 år</u> |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Övriga räntebärande skulder | 6 533 | - | - | - |
| Räntekostnader | 500 | - | - | - |
| Summa | 7 033 | 0 | 0 | 0 |

Not 26 Upplåning

Ingen fastställd amorteringsplan finns för skulder till koncernföretag och räntebärande skulder till närstående.

Not 27 Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur, vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet. Per balansdagen 2023-04-30 finns det inga utestående swappar.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Upplupna räntekostnader | 1 271 | 435 | 200 | - |
| Förutbetalda hyresintäkter | 13 129 | 12 357 | - | - |
| Upplupna löner inkl semesterlöner | 515 | 199 | - | - |
| Upplupna sociala avgifter | 265 | 63 | - | - |
| Övriga poster | 1 947 | 702 | 20 | 20 |
| Summa | <u>17 127</u> | <u>13 756</u> | <u>220</u> | <u>20</u> |

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|--|---|---|
| | <u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u> | <u>2021-05-01</u> <u>-2022-04-30</u> |
| Realisationsresultat vid försäljningar | -37 | 9 907 |
| Utdelningar | 7 556 | - |
| | <u>7 519</u> | <u>9 907</u> |

20231031091

Not 30 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | Moderbolaget | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | 2022-05-01 <u>-2023-04-30</u> | 2021-05-01 <u>-2022-04-30</u> |
| Utdelningar | 805 | 450 |
| Realisationsresultat vid försäljningar | - | 9 295 |
| Nedskrivningar | -1 400 | -667 |
| Summa | <u>-595</u> | <u>9 078</u> |

Not 31 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | Moderbolaget | |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 2022-05-01 <u>-2023-04-30</u> | 2021-05-01 <u>-2022-04-30</u> |
| Ränteintäkter | 722 | 703 |
| Ränteintäkter koncernföretag | 702 | - |
| Summa | <u>1 424</u> | <u>703</u> |

Not 32 Räntekostnader

| | Moderbolaget | |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 2022-05-01 <u>-2023-04-30</u> | 2021-05-01 <u>-2022-04-30</u> |
| Räntekostnader till koncernföretag | -1 876 | - |
| Räntekostnader till närstående | -200 | -576 |
| Summa | <u>-2 076</u> | <u>-576</u> |

Not 33 Bokslutsdispositioner

| | Moderbolaget | |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 2022-05-01 <u>-2023-04-30</u> | 2021-05-01 <u>-2022-04-30</u> |
| Erhållna koncernbidrag | 4 230 | 6 004 |
| Lämnade koncernbidrag | -2 430 | -4 365 |
| Summa | <u>1 800</u> | <u>1 639</u> |

Not 34 Andelar i dotterföretag

| | <u>Org nr</u> | <u>Säte</u> | <u>Kapitalandel (%)</u> |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------------------|
| Lokstallarna i Falkenberg AB | 556611-6769 | Falkenberg | 100 |
| Ekängen Förvaltning AB | 556614-6923 | Falkenberg | 100 |
| Ekängen Service AB | 556674-0428 | Falkenberg | 100 |
| PAAA Kapital Förvaltning AB | 556717-8792 | Falkenberg | 100 |
| Ekängen Breared Förvaltning AB | 556748-9603 | Falkenberg | 100 |
| Ekängen Stationshus AB | 556738-8268 | Falkenberg | 100 |
| Ekängen Projekt AB | 556908-0244 | Falkenberg | 100 |
| Krämaregård Fastighets AB | 556789-7631 | Falkenberg | 100 |
| Tångarondellens Fastighets AB | 556691-4981 | Falkenberg | 100 |
| Kustvåg AB | 556719-1472 | Falkenberg | 100 |
| PAAA Fastigheter i Falkenberg AB | 559106-7318 | Falkenberg | 100 |
| Fiberettan i Falkenberg AB | 556715-6202 | Falkenberg | 100 |
| Ekängen Alegränd Fastigheter AB | 556784-4575 | Falkenberg | 100 |
| Ekängen Fastighetsservice AB | 559010-0466 | Falkenberg | 100 |
| Sandgatan 56 Fastighet AB | 559123-3597 | Falkenberg | 100 |
| TSB i Falkenberg AB | 556758-6705 | Falkenberg | 85 |

| | <u>Kapital- andel %</u> | <u>Rösträtts- andel %</u> | <u>Antal aktier</u> | <u>Redovisat värde</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Lokstallarna i Falkenberg AB | 100 | 100 | 1 000 | 36 100 |
| Ekängen Förvaltning AB | 100 | 100 | 1 000 | 100 |
| Ekängen Service AB | 100 | 100 | 1 000 | 100 |
| PAAA Kapital Förvaltning AB | 100 | 100 | 1 000 | 100 |
| Ekängen Breared Förvaltning AB | 100 | 100 | 1 000 | 60 100 |
| Ekängen Stationshus AB | 100 | 100 | 1 000 | 100 |
| Ekängen Projekt AB | 100 | 100 | 1 000 | 50 |
| Krämaregård Fastighets AB | 100 | 100 | 1 000 | 2 576 |
| Tångarondellens Fastighets AB | 100 | 100 | 1 000 | 2 367 |

| | Kapital- andel % | Rösträtts- andel % | Antal aktier | Redovisat värde |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| Kustvåg AB | 100 | 100 | 1 200 | 4 600 |
| PAAA Fastigheter i Falkenberg AB | 100 | 100 | 1 000 | 50 |
| Fiberettan i Falkenberg AB | 100 | 100 | 1 000 | 37 550 |
| Ekängen Alegränd Fastigheter AB | 100 | 100 | 1 000 | 1 262 |
| Ekängen Fastighetsservice AB | 100 | 100 | 1 000 | 3 940 |
| Sandgatan 56 Fastighet AB | 100 | 100 | 1 000 | 1 548 |
| TSB i Falkenberg AB | 85 | 85 | 5 100 | 5 513 |
| Summa | | | | <u>156 056</u> |

| | Moderbolaget | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Ingående anskaffningsvärden | 56 694 | 55 247 |
| Årets förändringar | | |
| -Inköp av andelar | 5 514 | 1 547 |
| -Försäljningar av andelar/likvidering | -50 | -100 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>62 158</u> | <u>56 694</u> |
| Ingående uppskrivningar och nedskrivningar | 93 898 | 93 898 |
| Utgående uppskrivningar och nedskrivningar | 93 898 | 93 898 |
| Utgående redovisat värde | <u>156 056</u> | <u>150 592</u> |

Not 35 Fordringar hos koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Ingående värde | 14 216 | 24 587 |
| Tillkommande fordringar | - | 605 |
| Avgående fordringar | -3 378 | -10 976 |
| Utgående värde | <u>10 838</u> | <u>14 216</u> |

Not 36 Uppskrivningsfond

| | Moderbolaget | |
|---|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Ingående saldo | 95 000 | 95 000 |
| Ökning av aktiekapitalet genom fondemission | -95 000 | - |
| Utgående saldo | <u>0</u> | <u>95 000</u> |

Ovan avser i sin helhet uppskrivning av aktier i koncernföretag.

Not 37 Ställda säkerheter

| | Koncernen | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Avseende skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar | 315 258 | 331 258 |
| Summa ställda säkerheter | <u>315 258</u> | <u>331 258</u> |

Not 38 Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> | <u>2023-04-30</u> | <u>2022-04-30</u> |
| Borgen för intresseföretags förbindelser | 36 388 | 5 100 | 36 388 | 5 100 |
| Summa eventualförpliktelser | <u>36 388</u> | <u>5 100</u> | <u>36 388</u> | <u>5 100</u> |

Not 39 Rörelseförvärv

PAAA Kapital AB har den 1 september 2022 förvärvat ytterligare 40 % av aktierna i TSB i Falkenberg AB. Ägd del efter förvärv uppgår till 85 %. Köpeskillingen för förvärvet av dessa 40 % uppgick till 5 333 tkr. Värdet av de förvärvade tillgångarna och skulderna i bolaget vid förvärvet var följande:

| | Redovisat i <u>bolaget</u> | <u>Justering</u> | Redovisat i <u>koncernen</u> |
|---|-------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Likvida medel | 13 | | 13 |
| Inventarier | 71 | | 71 |
| Varulager | 11 132 | | 11 132 |
| Kortfristiga fordringar | 529 | | 529 |
| Utnyttjad checkräkningskredit | -722 | | -722 |
| Kortfristiga skulder | -6 495 | | -6 495 |
| Uppskjuten skatteskuld | | -439 | -439 |
| Summa förvärvade identifierade nettotillgångar | 4 528 | -439 | 4 089 |
| Verkligt värde 100 %* | | | 13 333 |
| Goodwill | | | 9 244 |

*Köpeskilling för 40 % är 5 333 tkr.

Vid balansdagen gjordes en nedskrivning av goodwill med 3 244 tkr till 6 000 tkr då omsättning och marginaler gått ned på grund av konjunkturläget.

Kassautflöde vid förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Kontant köpeskilling | 5 333 |
| Avgår förvärvade likvida medel | -13 |
| Nettoutflöde av likvida medel | 5 320 |

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-10-26 för fastställelse.

Falkenberg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Håkan Johansson
Verkställande direktör

Roger Johansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor

Viktoria Larsson
Auktoriserad revisor

2023102510696

Deltagare

PAAA KAPITAL AB 556636-0102 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Sune Roger Johansson

Roger Johansson

2023-10-24 14:29:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bernt Håkan Olof Johansson

Håkan Johansson

2023-10-25 06:10:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

2023-10-25 10:59:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTORIA LARSSON,

Viktoria Larsson

Auktoriserad revisor

2023-10-25 10:44:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i PAAA Kapital AB, org.nr 556636-0102

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för PAAA Kapital AB för räkenskapsåret 1 maj 2022 till 30 april 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 april 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 30 april 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens och moderbolagets rapport över totalresultatet samt koncernens rapport över finansiell ställning och moderbolagets balansräkning.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Paaa Kapital AB för räkenskapsåret 1 maj 2022 till 30 april 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Viktoria Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-10-25 10:58:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-10-25 10:43:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTORIA LARSSON

Datum

Viktoría Larsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023110310700