

PAAA Kapital AB
Org nr 556636-0102

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	12
- koncernens rapport över finansiell ställning	13
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	15
- koncernens rapport över kassaflöden	16
- moderbolagets rapport över totalresultat	17
- balansräkning för moderbolaget	18
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	20
- kassaflödesanalys för moderbolaget	21
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	22

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

Undertecknad styrelseledamot i PAAA Kapital AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2022-10-31.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Falkenberg den 2022-10-31


Roger Johansson

PAAA Kapital AB
Org nr 556636-0102

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret
2021-05-01 - 2022-04-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	12
- koncernens rapport över finansiell ställning	13
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	15
- koncernens rapport över kassaflöden	16
- moderbolagets rapport över totalresultat	17
- balansräkning för moderbolaget	18
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	20
- kassaflödesanalys för moderbolaget	21
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	22

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 2021/2022. 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.

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 bussuppställningsplats 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 överförs 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 - Är vid balansdagen ett vilande bolag.

Fiberettan i Falkenberg AB - Äger en stor industrifastighet på södra åstranden i Falkenberg, fastigheten uthyres idag i huvudsak till logistikverksamhet. Bolaget har målsättningen 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.

Bolaget äger även aktier i intresseföretagen:

Centrumgårdet Holding AB - Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat Centrumgårdet AB som tidigare var ett intresseföretag direkt under PAAA Kapital AB.

Centrumgårdet Holding AB har även förvärvat R11 och R13 AB som äger två fastigheter i direkt anslutning till Centrumgårdet ABs fastigheter. Dessa fastigheter kommer tillsammans bilda 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.

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 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. Säljrevers är till fullo reglerad efter räkenskapsårets slut.

Ekskon två Sverige AB (fd Sköna Hus Holding AB) - Bolaget har under räkenskapsåret avyttrat dotterbolagen Sköna Hus Försäljning AB och UAE Arkitekthus AB.

TSB i Falkenberg AB - Bedriver en sportbutik i Falkenberg under varumärket Team Sportia. Verksamheten bedrivs i fastigheten som ägs av Kustvåg 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 54 233 kvadratmeter (54 228), fördelat på logistikyta 26 244 (26 244), butiksyta 18 260 (18 260), kontorsyta 609 (609), bostadsyta 164 (164), samhällsfastigheter 5 896 (5 896) samt övriga ytor 3 060 (3 055).

Därutöver äger intresseföretagen 9 stycken fastigheter (8 st). Dessa fastigheters sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår vid räkenskapsårets utgång till 15 472 kvadratmeter (11 547) där den större delen är logistiksyta 7 427 (7 427).

Hyresvärdet i koncernens helägda fastighetsbestånd bedöms till 51,9 mkr (51,1 mkr) till detta tillkommer debiteringar av hyresgästernas omfattande drift-, media- och underhållsansvar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har under räkenskapsåret gjorts en del ägarförändringar i framför allt intresseföretag. Andelar i Centrumgårdet AB (ägarandel 50 %) har avyttrats till Centrumgårdet Holding AB (ägarandel 38 %). Förenade Fastigheter i Falkenberg AB har avyttrat sina andelar i Ålyckan Fastigheter AB inklusive dess intresseföretag till Förenade Fastigheter Fredsfalken AB.

Moderbolaget har under året avyttrat Lebak Fastigheter AB med betydande överskott. Lebak Fastigheter AB ägde fastigheten Falkenberg Vinberg 1:3.

Koncernens hyresintäkter har ökat med 3 mkr vilket motsvarar cirka 6 %, ökning beror delvis på höjning av KPI men även att nya hyresgäster betalt hyra under större delen av året jämfört med förgående år.

Fördyring av driftkostnader har påverkat koncernens resultat med cirka 1,5 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.

Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 23 655 tkr (17 781 tkr), vilket motsvarar 36 618 kr per aktie (25 732 kr)*.

Årets resultat efter skatt uppgick till 62 330 tkr (42 356 tkr), motsvarande 96 486 kr per aktie (61 297 kr)*. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 29 829 tkr (29 541 tkr), realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 0 tkr (523 tkr) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 0 tkr (100 tkr). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 52 021 tkr (49 042 tkr). Kontraktsporföljen bedöms per 30 april ha ett hyresvärde på helårsbasis om 51,9 mkr (51,1 mkr), till detta tillkommer drift-, media- och underhållsansvar för hyresgästerna som helt eller delvis debiteras hyresgästerna. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen 98,5 % (99,5 %). Fastighetskostnaderna uppgick till 21 773 tkr (22 953 tkr) under året.

Driftsöverskottet har ökat till 30 248 tkr (26 089 tkr). Finansnettot uppgick till -3 955 tkr (-4 891 tkr) varav orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 0 tkr (100 tkr). Derivatens 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 2022-04-30 finns det inga utestående swappar.

*Beräkningen av förvaltningsresultat respektive resultat per aktie har baserats på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 646 stycken (691 stycken). Per balansdagen är antal aktier 646 stycken (646 stycken).

Kassaflöde, finansiell ställning och likviditet

Koncernens tillgångar uppgick den 30 april till 859 915 tkr (815 004 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 429 418 tkr (367 088 tkr) och dels med skulder 430 497 tkr (447 916 tkr) varav 315 942 tkr (339 807 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 24 319 tkr (17 810 tkr).

Koncernens likvida medel uppgick till 17 084 tkr (2 625 tkr).

Förvärv och investeringar

Koncernen

Investeringar i fastighetsförvärv, samt fastigheter via bolag, uppgick till 1 993 tkr (3 000 tkr).

Under året gjorda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 12 528 tkr (26 099 tkr).

Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 6 035 tkr (9 086 tkr).

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<u>Koncernen</u>					
Hysesintäkter	52 021	49 042	43 528	41 466	35 684
Driftöverskott	30 248	26 089	24 494	26 367	22 263
Resultat efter finansiella poster	71 200	51 688	43 390	40 878	32 914
Förvaltningsresultat före skatt	23 655	17 781	15 674	20 015	19 697
Balansomslutning	859 915	815 004	751 630	677 960	646 459
Soliditet i %	50	45	47	47	48
Avkastning på totalt kapital %	9	7	6	7	6
Avkastning på eget kapital i %	17	14	12	13	11
Skuldsättningsgrad %	37	42	40	40	40
Räntetäckningsgrad ggr	7,0	4,6	4,6	6,3	7,7
Medelantal anställda	7	4	1	0	0

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<u>Moderbolaget</u>					
Resultat efter finansiella poster	18 995	16 750	5 478	24 570	2 222
Balansomslutning	201 142	200 386	93 490	107 659	104 973
Soliditet i %	70	60	41	34	38
Avkastning på totalt kapital %	10	9	6	23	3
Avkastning på eget kapital i %	14	14	14	68	6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har efter räkenskapsåret förvärvat ytterligare 40 % i TSB i Falkenberg AB. Ägd del efter förvärv uppgår till 85 %.

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 en solcellsanläggning och har efter räkenskapsårets slut beställt ytterligare solcellsanläggningar så att koncernen kommer producera cirka 400 000 kwh.

Koncernen har även under och efter räkenskapsåret effektiviserat och investerat för att elförbrukningen ska minska, totalt beräknar vi att bespara cirka 400 000 kwh och att koncernen är självförsörjande för el till cirka 35 %.

Koncernen har i januari 2022 ersatt en gaspanna med fjärrvärme, som försörjer en logistikfastighet om 27 000 kvm.

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 % (99,5 %). De 3 största kunderna svarar för 48 % (48 %) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 5,0 år (6,0 år). Den totala genomsnittliga kontraktstiden för samtliga helägda fastigheter är 4,6 år (4,7 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 2022-04-30 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 (3,0 mkr) räkenskapsåret 2022/2023.

Andelen lån med räntebindningstid kortare än 12-månader uppgick till 100 % (100 %). För mer information se not 20, 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).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 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 +/- 39,0 mkr (37,7 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 51 % (47 %) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 49 % (43 %).

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	0,5 mkr (0,5 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-2,9 mkr (-3,0 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,2 mkr (0,2 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	7,8 mkr (7,5 mkr)

Fastigheternas värde

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

Per bokslutsdagen 2022-04-30 har koncernen inhämtat en extern värdering utförd av Newsec avseende 80 % av fastighetsvärdet samt så har resterande 20 % värderats internt av bolaget i samråd med Newsec. 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 3,5 % under 2022 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 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. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -227 tkr (+14 tkr) och en uppskjuten skattekostnad om -8 643 tkr (-9 346 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 5,0 mkr (5,6 mkr).

Riksdagen fattade i juni 2018 beslut om "Nya skatteregler för företagssektorn" som i enlighet med EU:s direktiv innehåller ränteavdragsbegränsning. Beslutet innebär att avdrag för räntekostnader begränsas till 30 % av skattepliktigt EBITDA och en sänkt bolagsskatt som införs i två etapper, 21,4 % från och med 2019 för att 2021 sänkas till 20,6 %. De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsning har inte haft någon effekt på PAAA Kapital-koncernens betalda inkomstskatt för 2021/2022.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 30 april 2022 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 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 ifrån investerare. Newsecs bedömning i oktober 2022 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	23 519 494
Årets resultat	20 302 979
	<hr/>
	kronor 43 822 473

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	43 822 473
	<hr/>
	kronor 43 822 473

Koncernens rapport över totalresultat		Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Hysesintäkter	2		52 021	49 042
Fastighetskostnader	2, 3, 8		-21 773	-22 953
Driftsöverskott			<u>30 248</u>	<u>26 089</u>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	4		-	523
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4		29 829	29 541
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 8		-2 929	-3 895
Övriga rörelseintäkter			291	587
Övriga rörelsekostnader			-	-9
Andel i intresseföretags resultat	7		17 716	3 743
Rörelseresultat	21		<u>75 155</u>	<u>56 579</u>
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	9		703	326
Finansiella kostnader	10		-4 658	-5 317
Värdeförändring derivat, orealiserade			-	100
Finansnetto			<u>-3 955</u>	<u>-4 891</u>
Resultat före skatt			71 200	51 688
Inkomstskatt	11		-8 870	-9 332
Årets resultat			<u>62 330</u>	<u>42 356</u>
Årets totalresultat			62 330	42 356
Årets resultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare			62 330	42 356
Årets totalresultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare			62 330	42 356
Förvaltningsresultat före skatt			23 655	17 781
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr			36 618	25 732
Resultat efter skatt per aktie, kr	12		96 486	61 297

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-04-30	2021-04-30
Förvaltningsfastigheter	4	780 682	753 932
Maskiner och inventarier	13	1 308	339
		<hr/>	<hr/>
		781 990	754 271

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	30 666	30 917
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	26 511	22 763
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1 000	1 000
		<hr/>	<hr/>
		58 177	54 680

Summa anläggningstillgångar

840 167

808 951

Omsättningstillgångar

Råvaror och förnödenheter/pågående arbete		442	442
Kundfordringar		98	345
Övriga fordringar		1 239	1 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	885	1 059
Likvida medel	17, 18	17 084	2 625
		<hr/>	<hr/>

Summa omsättningstillgångar

19 748

6 053

Summa tillgångar

859 915

815 004

✓

2022110405071

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Aktiekapital	19	1 000	1 000
Balanserat resultat		366 088	323 732
Årets resultat		62 330	42 356

Totalt eget kapital

429 418 367 088

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	11	94 248	85 605
Räntebärande skulder till närstående	20, 24	6 533	18 433

Summa långfristiga skulder

100 781 104 038

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20, 25	309 409	321 374
Leverantörsskulder	20	1 087	2 818
Aktuella skatteskulder		1 296	659
Övriga skulder		4 168	4 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	13 756	14 854

Summa kortfristiga skulder

329 716 343 878

Summa eget kapital och skulder

859 915 815 004

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	Balanserat resultat och årets <u>resultat</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 2020-05-01	1 000	352 607	353 607
Årets totalresultat		42 356	42 356
Inlösen aktier (154 st)	-193	-28 682	-28 875
Fondemission	193	-193	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	<u>0</u>	<u>-28 875</u>	<u>-28 875</u>
Utgående eget kapital 2021-04-30	1 000	366 088	367 088
Ingående eget kapital 2021-05-01	1 000	366 088	367 088
Årets totalresultat		62 330	62 330
Summa transaktioner med bolagets ägare	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående eget kapital 2022-04-30	1 000	428 418	429 418

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Den löpande verksamheten	18		
Driftsöverskott		30 248	26 089
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader		291	578
Förvaltnings- och administrationskostnader		-2 929	-3 895
Poster som inte påverkar kassaflödet		254	82
Erhållen ränta mm		703	326
Betald ränta mm		-4 658	-5 317
Erhållen/Betald skatt		410	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 319	17 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		764	-857
Förändring rörelseskulder		-2 834	5 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 249	22 742
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-1 993	-3 000
Investeringar i befintliga fastigheter		-12 528	-26 099
Investeringar i maskiner och inventarier		-1 223	-242
Sålda fastigheter/koncernföretag		17 600	13 923
Investeringar i intresseföretag		-784	-1 495
Sålda intresseföretag		11 301	-
Utdelning från intresseföretag		7 450	643
Förändring fordringar intresseföretag		-3 748	-18 213
Kassaflöde från investeringsverksamheten		16 075	-34 483
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	49 390
Amortering av skuld		-23 865	-14 465
Inlösen aktier		-	-28 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 865	6 050
Årets kassaflöde		14 459	-5 691
Likvida medel vid årets början		2 625	8 316
Likvida medel vid årets slut		17 084	2 625

Moderbolagets rapport över totalresultat	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Nettoomsättning		129	202
Driftsöverskott		129	202
Bruttoresultat		129	202
Förvaltnings- och administrationskostnader	6	-246	-160
Rörelseresultat		-117	42
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	27	9 907	17 321
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	28	9 078	-8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	29	703	326
Räntekostnader	30	-576	-931
		19 112	16 708
Resultat efter finansiella poster		18 995	16 750
Bokslutsdispositioner	31	1 639	410
Skatt på årets resultat	11	-331	-
Årets vinst		<u>20 303</u>	<u>17 160</u>

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

Balansräkning för moderbolaget	Not	2022-04-30	2021-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	32	150 592	149 145
Fordringar hos koncernföretag	33	14 216	24 587
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	474	1 770
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	26 511	22 763
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	1 000	1 000
		<hr/>	<hr/>
		192 793	199 265
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		192 793	199 265
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		2 038	685
Övriga kortfristiga fordringar		116	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	208	68
		<hr/>	<hr/>
		2 362	893
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		5 987	228
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		8 349	1 121
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		201 142	200 386
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning för moderbolaget	Not	2022-04-30	2021-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	19	1 000	1 000
Uppskrivningsfond	34	95 000	95 000
Reservfond		20	20
		<u>96 020</u>	<u>96 020</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		23 520	6 360
Årets vinst		20 303	17 160
		<u>43 823</u>	<u>23 520</u>
Summa eget kapital		<u>139 843</u>	<u>119 540</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	24	50 519	61 364
Räntebärande skulder till närstående		6 533	18 433
		<u>57 052</u>	<u>79 797</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 903	94
Skulder till intresseföretag		38	-
Aktuella skatteskulder		331	40
Övriga kortfristiga skulder		955	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	20	904
		<u>4 247</u>	<u>1 049</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>201 142</u>	<u>200 386</u>

2022110405077

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal <u>aktier, st</u>	Aktie- <u>kapital</u>	Uppskriv- <u>ningsfond</u>	Reserv- <u>fond</u>	Balanserat resultat och årets <u>resultat</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 2020-05-01	800	1 000	0	20	35 234	36 254
Årets uppskrivning			95 000			95 000
Årets resultat					17 160	17 160
Inlösen aktier (154 st)	-154	-193	0	0	-28 681	-28 874
Fondemission	0	193	0	0	-193	0
Summa transaktioner med bolagets ägare	-154	0	0	0	-28 874	-28 874
Utgående eget kapital 2021-04-30	646	1 000	95 000	20	23 520	119 540
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

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-117	42
Erhållen ränta	703	326
Erhållna utdelningar	450	2 763
Betald ränta	-576	-931
Betald skatt	-40	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	420	2 200
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-1 469	523
Förändringar rörelseskulder	2 907	-29 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 858	-27 232
Investeringsverksamheten		
Investeringar i koncernföretag	-1 547	-5 202
Sålda koncernföretag	10 007	4 721
Investeringar i intresseföretag	-784	-1 495
Sålda intresseföretag	10 708	-
Ökning i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-8 325
Minskning i övriga finansiella anläggningstillgångar	6 623	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 007	-10 301
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder, koncernföretag	-10 845	62 047
Amortering av skuld	-11 900	-
Upptagna lån	-	6 619
Erhållet koncernbidrag	6 004	4 772
Lämnat koncernbidrag	-4 365	-7 462
Inlösen aktier	-	-28 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 106	37 101
Årets kassaflöde	5 759	-432
Likvida medel vid årets början	228	660
Likvida medel vid årets slut	5 987	228

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för PAAA Kapital AB, per den 30 april 2022, har godkänts av styrelsen det datum som framgår av elektronisk underskrift och kommer att föreläggas årsstämman den 31 oktober 2022 för fastställande. PAAA Kapital AB, organisationsnummer 556636-0102, med säte i Falkenberg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 32, 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.

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 hysesintäkterna 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 leasingkund. 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 förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. 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 eget kapitalinstrument 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.

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 (80 % av fastighetsvärdet) och bolaget internt i samråd med Newsec (20 % av fastighetsvärdet) har genomfört en marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd. 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.

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 skattefordring 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 2022/2023 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 maj 2022 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 2021/2022 är 549 tkr (340 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: 197 tkr (262 tkr)

Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år: 126 tkr (117 tkr)

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

	Koncernen	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	120	120
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	49 373	46 661
1-5 år	125 423	135 560
>5år	55 448	76 894
	<u>230 364</u>	<u>259 235</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 4,5 år (4,7 år).

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Driftkostnader	6 540	4 851
Reparation och underhåll	6 035	9 086
Fastighetsskatt	2 130	1 313
Fastighetsskötsel	6 625	7 259
Övrigt	443	444
Summa	21 773	22 953

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-04-30	2021-04-30
Ingående verkligt värde	753 932	708 692
Förvärv	1 993	3 000
Investeringar i befintliga fastigheter	12 528	26 099
Värdeförändring	29 829	29 541
Försäljning	-17 600	-13 400
Utgående verkligt värde	780 682	753 932
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	191 471	155 093
Mark	38 644	44 255
Summa taxeringsvärde	230 115	199 348

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 80 % av fastighetsvärdet samt så har resterande 20 % värderats internt av bolaget i samråd med Newsec. 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 3,5 % under 2022 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	6,2-8,2	5,0-7,0	6,3

Investeringsåtaganden

Per den 30 april 2022 har koncernen totalt 6 mkr (5 mkr) i investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad/exploateringsavtal.

Not 5 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen

Årets avskrivningar på maskiner & inventarier om totalt 254 tkr (82 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Not 6 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	316	259	113	85
Övriga tjänster	-	36	-	-
Summa	<u>316</u>	<u>295</u>	<u>113</u>	<u>85</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 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
TSB i Falkenberg AB	556758-6705	Falkenberg	45
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

18

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Redovisat värde</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Redovisat värde i koncernen</u>
<u>Direkt ägda</u>					
Förenade Fastigheter i Falkenberg AB	50	50	25	500	3 041
Nanork Holding i Falkenberg AB	35	35	18	350	823
TSB i Falkenberg AB	45	45	180	2 700	1 509
Fonssons Holding AB	50	50	90	250	90
BPM Butik i Varberg AB	33	33	50	50 000	50
Förenade Fastigheter Fredsfalken AB	50	50	24	500	16 095
Centrumgårdet Holding AB	38	38	57	380	322
Centrumgårdet Utveckling AB	33	33	30	3 000	30
Summa:			474		21 960
<u>Indirekt ägda</u>					
Ekskon två Sverige AB	33	33	-	333	8 706
Summa:			0		8 706
Utgående värde i koncernen:					30 666

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	30 917	26 322	2 420	925
Inköp	49	810	49	810
Aktieägartillskott	735	685	735	685
Sålda aktier	-11 301	-	-1 413	-
Årets resultatandel inkl värdeförändring	17 716	3 743	-	-
Avgår erhållen utdelning	-7 450	-643	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>30 666</u>	<u>30 917</u>	<u>1 791</u>	<u>2 420</u>
Ingående nedskrivning	-	-	-650	-
Nedskrivning	-	-	-667	-650
Utgående nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1 317</u>	<u>-650</u>
Redovisat värde	<u>30 666</u>	<u>30 917</u>	<u>474</u>	<u>1 770</u>

LA

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har i medeltal 5 st (2 st) anställda män och 2 st (2 st) kvinnor.

Lön till VD och styrelseledamot: 1 126 tkr (831 tkr).

Lön till övriga anställda: 2 429 tkr (542 tkr).

Sociala avgifter: 965 tkr (374 tkr).

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

Pensionskostnader övriga anställda: 130 tkr (20 tkr).

SUMMA: 4 660 tkr (1 777 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.

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen	
	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Ränteintäkter	703	326
Summa	<u>703</u>	<u>326</u>

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen	
	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Räntekostnader till kreditinstitut	-4 017	-3 877
Övriga räntekostnader	-65	-77
Räntekostnader till närstående	-576	-931
Övriga finansiella kostnader	-	-432
Summa	<u>-4 658</u>	<u>-5 317</u>

8

Not 11 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-05-01	2020-05-01	2021-05-01	2020-05-01
	<u>-2022-04-30</u>	<u>-2021-04-30</u>	<u>-2022-04-30</u>	<u>-2021-04-30</u>
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-227	14	-331	-
Summa aktuell skatt	<u>-227</u>	<u>14</u>	<u>-331</u>	<u>0</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-289	-33	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-8 238	-9 292	-	-
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-116	-	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	-	-21	-	-
Summa uppskjuten skatt	<u>-8 643</u>	<u>-9 346</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt redovisad skatt	<u>-8 870</u>	<u>-9 332</u>	<u>-331</u>	<u>0</u>

<u>Koncernen</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	71 200	51 688
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (21,4 %)	-14 667	-11 061
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	2 148	928
Skatteeffekt skattefri resultatandel/värdeförändring intresseföretag	3 649	801
Effekt ändrad skattesats		
Redovisad effektiv skatt	<u>-8 870</u>	<u>-9 332</u>

<u>Moderbolaget</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	20 634	17 160
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (21,4 %)	-4 251	-3 672
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	<u>3 920</u>	<u>3 672</u>
Redovisad effektiv skatt	-331	0

<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		-89 775	-89 775
Obeskattade reserver		-5 506	-5 506
Derivat			
Underskottsavdrag	1 033		1 033
Kvittning	<u>-1 033</u>	<u>1 033</u>	<u>—</u>
Summa	0	-94 248	-94 248

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per 2021-05-01</u>	<u>Redovisat över resultaträkningen</u>	<u>Förvärv och avyttring av bolag</u>	<u>Balans per 2022-04-30</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-81 537	-8 238		-89 775
Obeskattade reserver	-5 217	-289		-5 506
Underskottsavdrag	<u>1 149</u>	<u>-116</u>	<u>—</u>	<u>1 033</u>
Summa	-85 605	-8 643	0	-94 248

Not 12 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 62 330 tkr (42 356 tkr) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 646 stycken (691).

Någon utspädning har ej skett under året.

Not 13 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 253	826
Årets förändringar		
-Inköp	1 223	-
-Inköp genom förvärv av koncernföretag	-	427
-Försäljningar och uttrangeringar	-38	-
	<u>2 438</u>	<u>1 253</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	-914	-647
Årets förändringar		
-Inköp genom förvärv av koncernföretag	-	-185
-Försäljningar och uttrangeringar	38	-
-Årets avskrivningar enligt plan	-254	-82
	<u>-1 130</u>	<u>-914</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 308</u>	<u>339</u>

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Ingående värde	22 763	4 550	22 763	4 550
Tillkommande fordringar	21 837	18 713	21 837	18 713
Avgående fordringar	-18 089	-500	-18 089	-500
	<u>26 511</u>	<u>22 763</u>	<u>26 511</u>	<u>22 763</u>
Utgående värde				

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Upplupna hyresintäkter	81	39	-	-
Upplupna ränteintäkter	208	68	208	68
Förutbetalda första förhöjda leasingavgifter	292	414	-	-
Övriga poster	304	538	-	-
Summa	<u>885</u>	<u>1 059</u>	<u>208</u>	<u>68</u>

Not 17 Checkräkningskredit

	Koncernen	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	-	<u>3 000</u>

Not 18 Kassaflödesanalys

	Koncernen	
	<u>2021-05-01</u> <u>-2022-04-30</u>	<u>2020-05-01</u> <u>-2021-04-30</u>
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	17 084	2 625
Summa enligt balansräkningen	17 084	2 625
Summa enligt kassaflödesanalysen	17 084	2 625
Erhållna och betalda räntor		
Erhållen ränta mm	703	326
Betald ränta mm	-4 658	-5 317
Summa	<u>-3 955</u>	<u>-4 991</u>

Not 19 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

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

Aktierna är fullbetalda.

Not 20 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 2021/2022 var koncernens strategi att upprätthålla en betryggande skuldsättningsgrad.

Skuldsättningsgraden per 30 april 2022 respektive 2021 var som följer:

	2022-04-30	2021-04-30
Total räntebärande	309 409	321 374
Avgår: likvida medel	-17 084	-2 625
Nettoskuld	292 325	318 749
Marknadsvärde fastigheter	780 682	753 932

Skuldsättningsgrad 37 % (42 %)

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 17 084 tkr (2 625 tkr).

	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

2022110405101

<u>Koncernen</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella tillgångar som kan säljas</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2021-04-30					
Kundfordringar	345	-	-	-	345
Likvida medel	<u>2 625</u>	-	-	-	<u>2 625</u>
Summa fordringar	2 970	0	0	0	2 970
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	18 433	18 433
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	321 374	321 374
Leverantörsskulder	-	-	-	<u>2 818</u>	<u>2 818</u>
Summa skulder	0	0	0	342 625	342 625

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella tillgångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2022-04-30				
Kundfordringar	-	-	-	-
Likvida medel	<u>5 987</u>	-	-	<u>5 987</u>
Summa fordringar	5 987	0	0	5 987
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	6 533	6 533
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Summa skulder	0	0	6 533	6 533
2021-04-30				
Kundfordringar	-	-	-	-
Likvida medel	<u>228</u>	-	-	<u>228</u>
Summa fordringar	228	0	0	228
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	18 433	18 433
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Summa skulder	0	0	18 433	18 433

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 2022-04-30 finns det inga utestående swappar.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder med 2,9 mkr (3,0 mkr) räkenskapsåret 2022/2023.

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 +/- 0,5 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 309 409 tkr (321 374 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel) om 17 084 tkr (2 625 tkr) uppgick till 292 325 tkr (318 749 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 1,29 procent (1,26 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 220501-230430.

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 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:	<u>349 929</u>	<u>22 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>Koncernen 2021-04-30</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	321 374	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	18 433	-	-	-
Räntekostnader	15 411	15 495	-	-
Leverantörsskulder	2 818	-	-	-
Summa	<u>358 036</u>	<u>15 495</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<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	<u>7 033</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>Moderbolaget 2021-04-30</u>	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Övriga räntebärande skulder	18 433	-	-	-
Räntekostnader	1 500	-	-	-
Summa	<u>19 933</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 21 Närstående

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen ägs per 2022-04-30 av:

Håkan Johansson	50 %
Roger Johansson	50 %

Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 32, Andelar i dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Dotterbolaget Ekängen Projekt AB har sålt för 699 tkr (6 647 tkr) avseende fastighetsskötsel och administration till övriga koncernföretag.

Intresseföretagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och fastighetsskötsel av Ekängen Projekt AB för 2 tkr (240 tkr).

Intresseföretagen har betalt räntor till moderbolaget avseende utlånat kapital om 703 tkr (326 tkr).

Moderbolaget har skulder till närstående privatpersoner med 2 687 tkr (13 333 tkr).
Räntekostnaderna på skulder till närstående privatpersoner uppgick under året till 397 tkr (766 tkr).

Moderbolaget har skulder till närstående bolag med 3 846 tkr (5 100 tkr). Resultatet har belastats med räntekostnader på dessa skulder med 179 tkr (165 tkr).

Koncernföretaget Ekängen Fastighetsservice AB har fakturerat 6 727 tkr (1 740 tkr) avseende fastighetsskötsel och administration till övriga koncernföretag. Innan 3 januari 2021 var Ekängen Fastighetsservice AB ett närstående bolag och för perioden 1 maj 2020-2 januari 2021 fakturerade bolaget 4 811 tkr avseende fastighetsskötsel och administration till dotterbolaget Ekängen Projekt AB.

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 samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 4 Förvaltningsfastigheter.

Not 23 Uppgifter om moderbolaget

PAAA Kapital AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Falkenberg. Adressen till huvudkontoret är Box 139, 311 22 Falkenberg. Besöksadressen är Sandgatan 36. Koncernredovisningen för år 2021/2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 24 Upplåning

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

Not 25 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 2022-04-30 finns det inga utestående swappar.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Upplupna räntekostnader	435	1 265	-	884
Förutbetalda hyresintäkter	12 357	12 786	-	-
Upplupna löner inkl semesterlöner	199	133	-	-
Upplupna sociala avgifter	63	42	-	-
Övriga poster	702	628	20	20
Summa	<u>13 756</u>	<u>14 854</u>	<u>20</u>	<u>904</u>

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2021-05-01</u> <u>-2022-04-30</u>	<u>2020-05-01</u> <u>-2021-04-30</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	9 907	3 200
Utdelning	-	2 121
Anteciperad utdelning	-	12 000
	<u>9 907</u>	<u>17 321</u>

Not 28 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Moderbolaget	
	<u>2021-05-01</u> <u>-2022-04-30</u>	<u>2020-05-01</u> <u>-2021-04-30</u>
Utdelningar	450	642
Realisationsresultat vid försäljningar	9 295	-
Nedskrivningar	-667	-650
Summa	<u>9 078</u>	<u>-8</u>

4

Not 29 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2021-05-01 <u>-2022-04-30</u>	2020-05-01 <u>-2021-04-30</u>
Ränteintäkter	703	326
Ränteintäkter koncernföretag	-	-
Summa	<u>703</u>	<u>326</u>

Not 30 Räntekostnader

	Moderbolaget	
	2021-05-01 <u>-2022-04-30</u>	2020-05-01 <u>-2021-04-30</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-	-
Räntekostnader till närstående	-576	-931
Summa	<u>-576</u>	<u>-931</u>

Not 31 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021-05-01 <u>-2022-04-30</u>	2020-05-01 <u>-2021-04-30</u>
Återföring av periodiseringsfond	-	3 100
Erhållna koncernbidrag	6 004	4 772
Lämnade koncernbidrag	-4 365	-7 462
Summa	<u>1 639</u>	<u>410</u>

Not 32 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
Centrumparkering i Falkenberg AB	556862-0818	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 Fastighetservice AB	559010-0466	Falkenberg	100
Sandgatan 56 Fastighet AB	559123-3597	Falkenberg	100

	<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
Centrumparkering i Falkenberg AB	100	100	1 000	50
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
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 Fastighetservice AB	100	100	1 000	3 940
Sandgatan 56 Fastighet AB	100	100	1 000	1 547
Summa				<u>150 592</u>

	Moderbolaget	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	55 247	51 566
Årets förändringar		
-Inköp av andelar	1 547	5 202
-Försäljningar av andelar	-100	-1 521
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 694	55 247
	<hr/>	<hr/>
Ingående uppskrivningar och nedskrivningar	93 898	-1 102
Årets förändringar		
-Uppskrivningar	-	95 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående uppskrivningar och nedskrivningar	93 898	93 898
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>150 592</u>	<u>149 145</u>

Not 33 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Ingående värde	24 587	34 475
Tillkommande fordringar	605	25
Avgående fordringar	-10 976	-9 913
	<hr/>	<hr/>
Utgående värde	<u>14 216</u>	<u>24 587</u>

Not 34 Uppskrivningsfond

	Moderbolaget	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Ingående saldo	95 000	-
Årets uppskrivningar	-	95 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående saldo	<u>95 000</u>	<u>95 000</u>

Ovan avser i sin helhet uppskrivning av aktier i koncernföretag.

Not 35 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	331 258	321 733
Summa ställda säkerheter	<u>331 258</u>	<u>321 733</u>

Not 36 Eventualförpliktelser

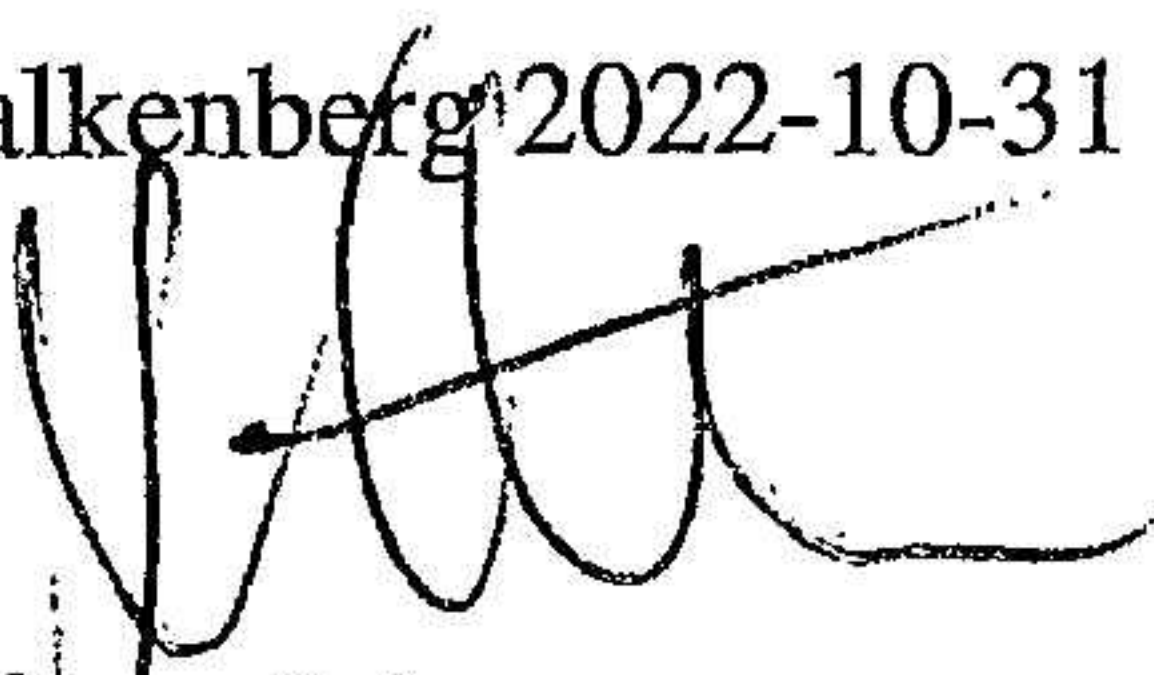
	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>	<u>2021-04-30</u>
Borgen för intresseföretags förbindelser	5 100	-	5 100	-
Summa eventualförpliktelser	<u>5 100</u>	<u>0</u>	<u>5 100</u>	<u>0</u>

Not 37 Händelser efter räkenskapsårets utgång

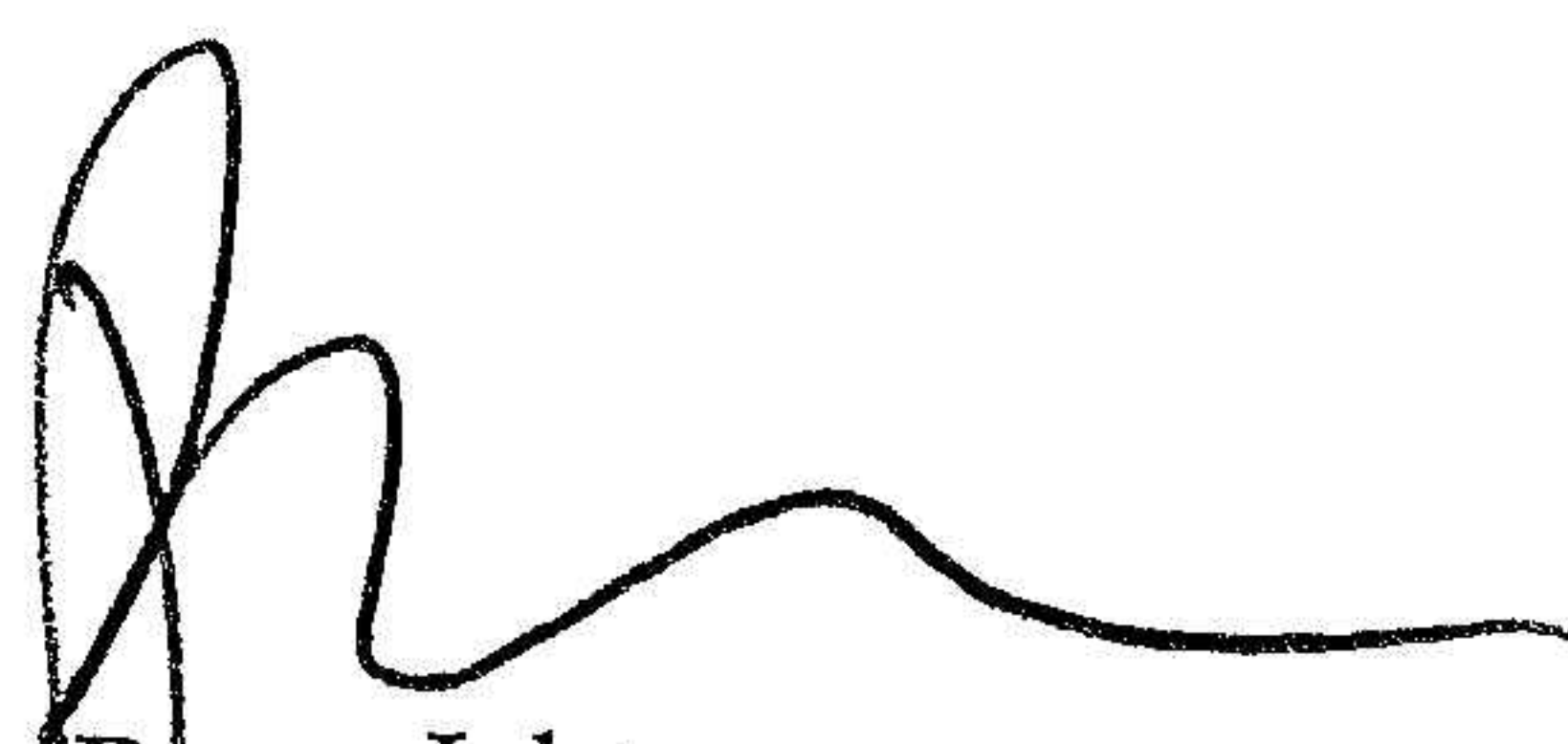
Bolaget har efter räkenskapsåret förvärvat ytterligare 40 % i TSB i Falkenberg AB. Ägd del efter förvärv uppgår till 85 %.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2022-10-31 för fastställelse.

Falkenberg 2022-10-31



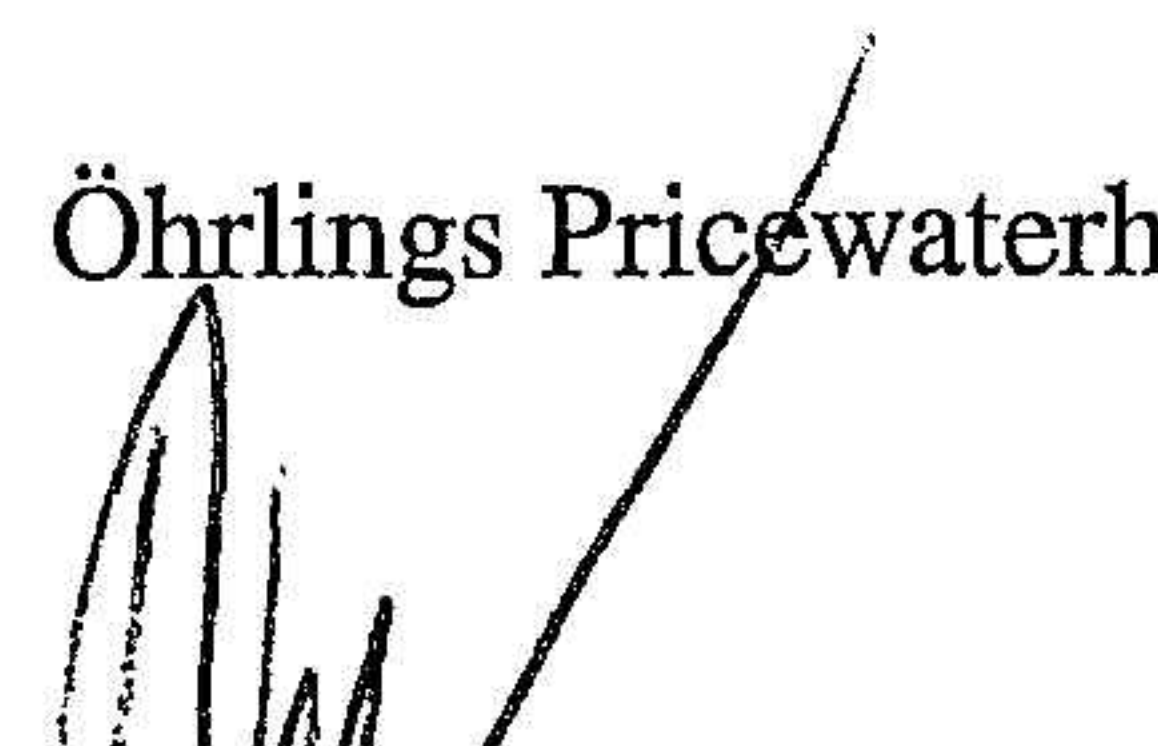
Håkan Johansson
Verkställande direktör



Roger Johansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-31.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor



Viktoria Larsson
Auktoriserad revisor



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 2021 till 30 april 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 april 2022 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 rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen samt rapport över totalresultat och balansräkningen för moderbolaget.

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.

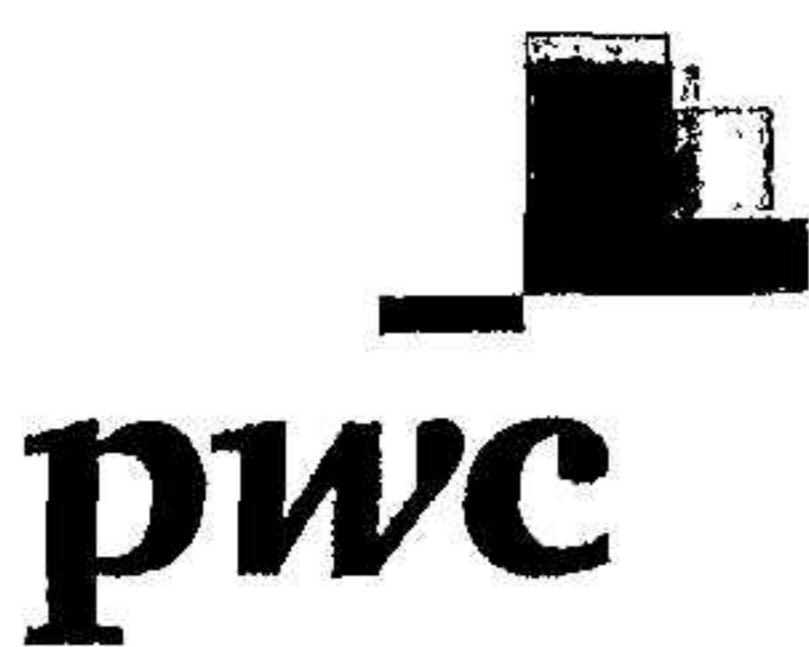
Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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 2021 till 30 april 2022 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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



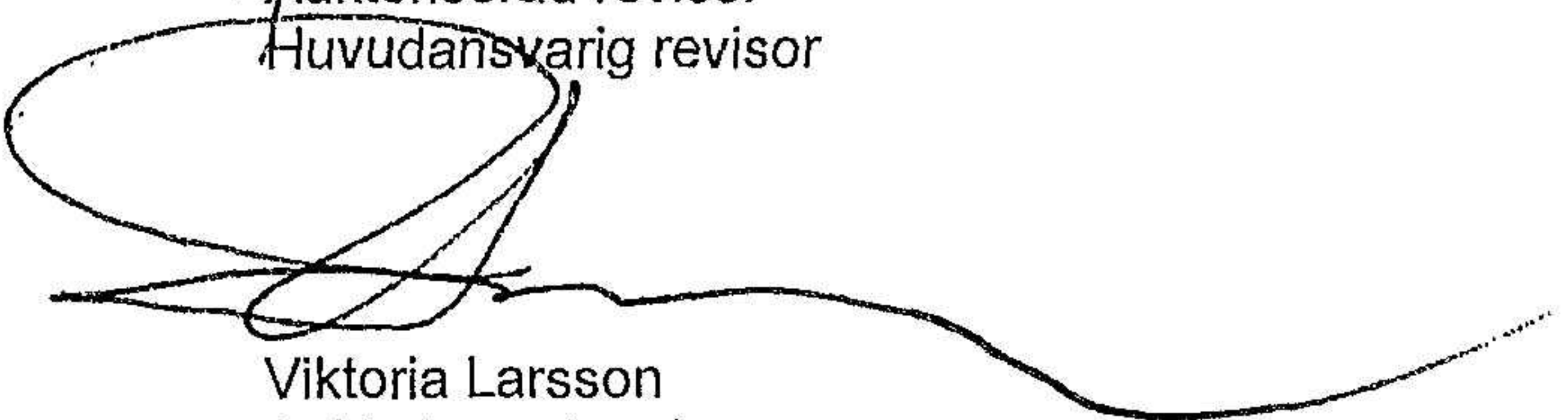
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 31 oktober 2022

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Axon
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Viktoria Larsson
Auktoriserad revisor