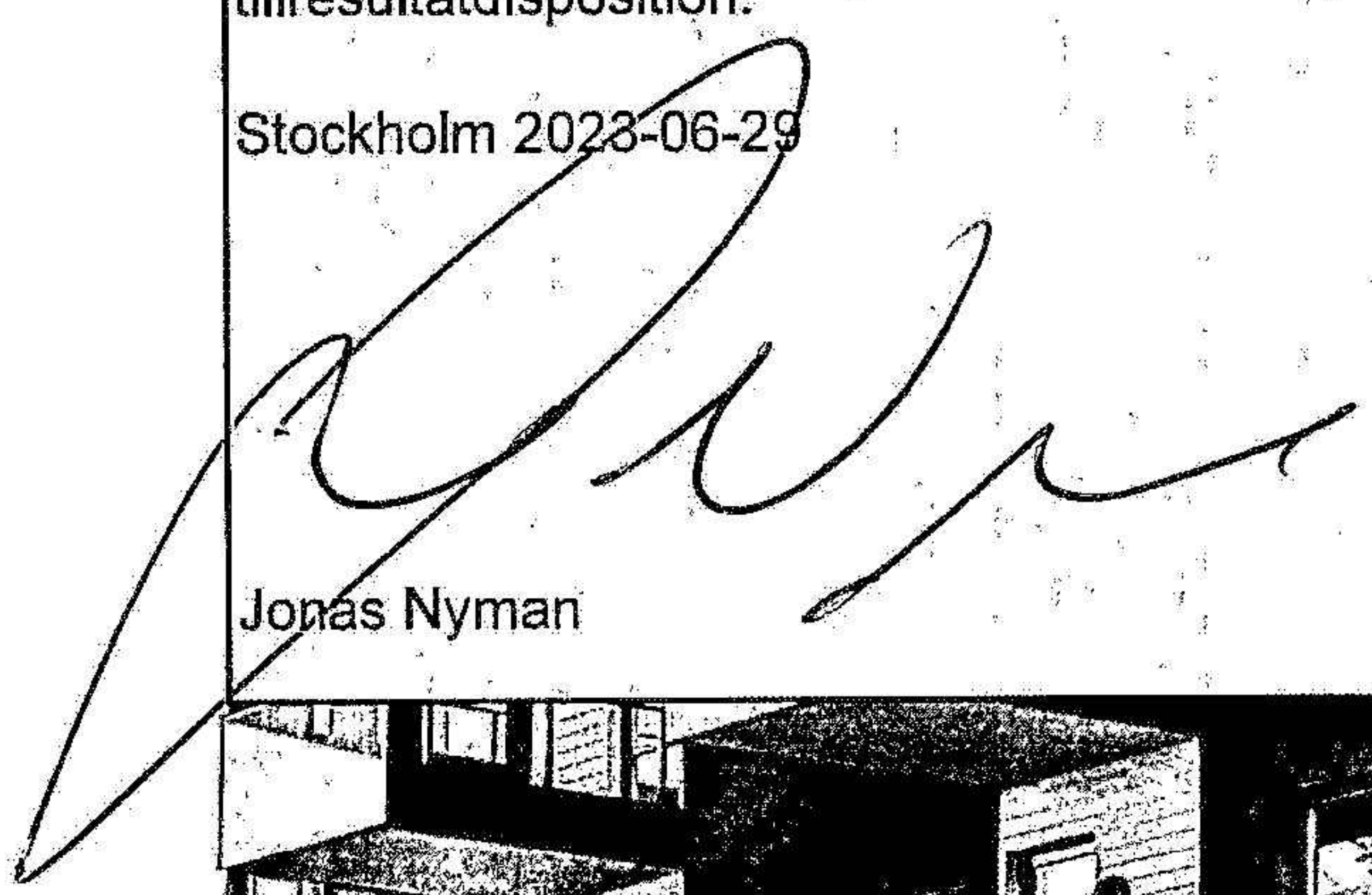


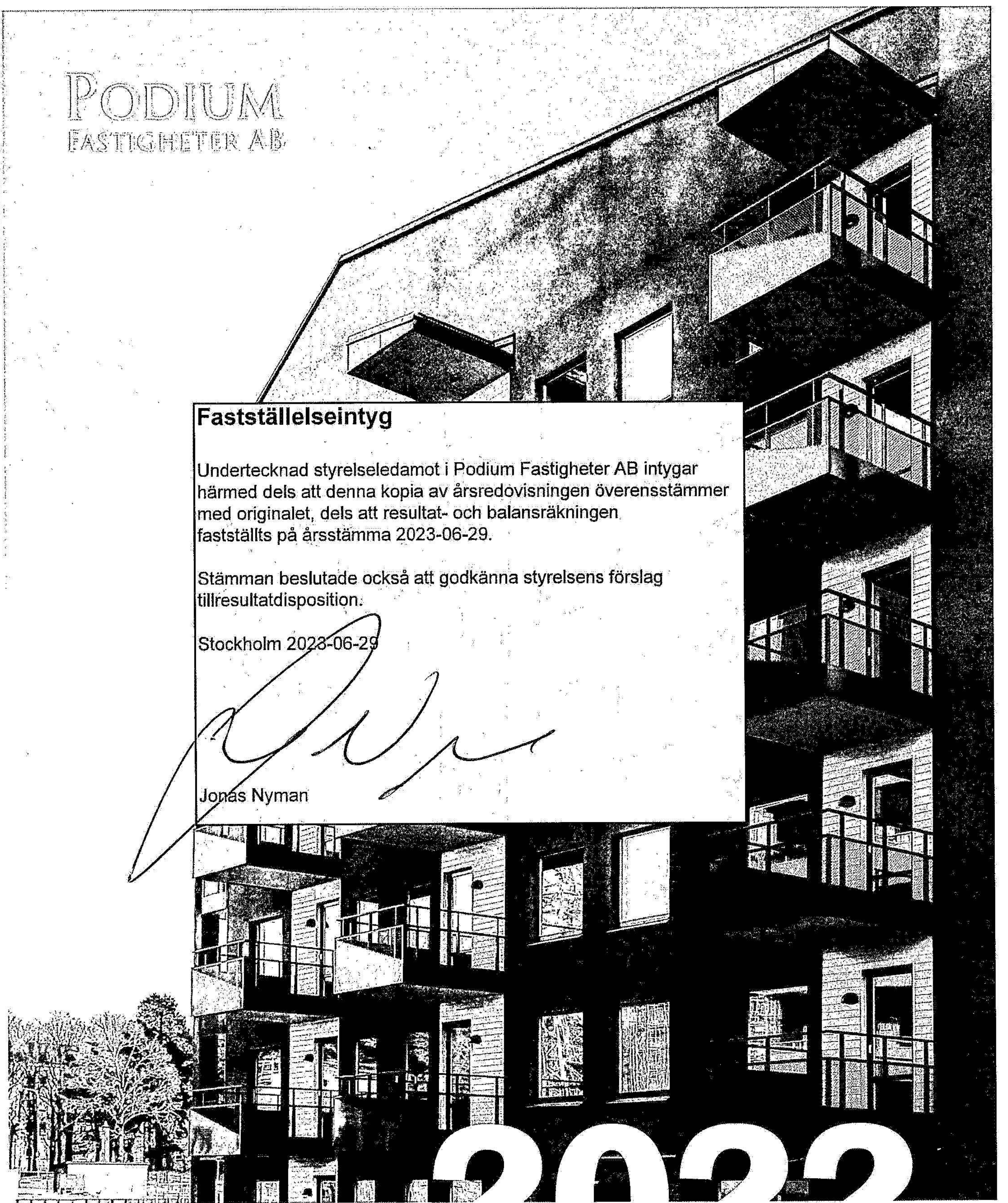
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Podium Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-29.

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-29

  
Jonas Nyman



# 2022

Finansiella rapporter

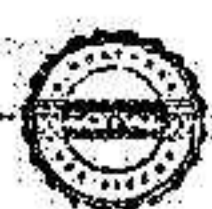
PODIUM  
FASTIGHETER AB

ank=20230630:2023070302397



2022

Årsredovisning



Styrelsen och verkställande direktören för Podium Fastigheter AB får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Innehåll

I korthet	3
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens rapport över totalresultat	9
Balansräkning för koncernen	10
Balansräkning för koncernen	11
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Kassaflödesanalys för koncernen	13
Resultaträkning för moderbolaget	14
Balansräkning för moderbolaget	15
Balansräkning för moderbolaget	16
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys för moderbolaget	18
Noter till resultaträkning	26
Noter till balansräkningen	30

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

# VD summerar året

Det är med stolthet och ödmjukhet jag presenterar årsredovisningen för verksamhetsåret 2022 för Podium Fastigheter AB.

Vår omvärld påverkar oss.

Efter att världen lämnat flera utmanande år av global pandemi bakom sig, startar Ryssland krig mot Ukraina genom en oförlåtlig invasion med ett oändligt mänskligt lidande som följd. Dessa utmaningar har gjort att den globala ekonomin under flera år utsatts för svåra påfrestningar. I Sverige är vi inte undantagna från dessa. Inflationen ökade markant under året som gick vilket påverkade våra driftkostnader.

Som ett resultat av den kraftigt ökade inflationen steg även räntorna, vilket fick en direkt inverkan på Podium Fastigheters finansiella kostnader. Trots ökade drift- och räntekostnader har vi lyckats upprätthålla en stabil ekonomisk position och även förbättrat vårt förvaltningsresultat för 2022.

Podium Fastigheter har fortsatt fokus att erbjuda en trygg och bra boendemiljö för våra hyresgäster. Ett ökat fokus under 2022 har varit att minska energiåtgång och investera i energibesparande åtgärder.

Under året har vi arbetat med ett flertal spännande projekt.

Vi har fortsatt vårt arbete med att färdigställa 78 nya lägenheter i Öster Mälarstrand Västerås, och 108 nya

lägenheter i centrala Eskilstuna, vilka skall stå inflyttningsklara under 2023. Båda dessa nya byggnader byggs enligt kraven för Svanen miljömärkning och för att vara energieffektiva.

Arbetet med projekteringen av fastigheten Granen i Malmberg Västerås, där en kontorsbyggnad görs om till 32 nya klimateffektiva hyreslägenheter har pågått för fullt.

Podium Fastigheter och Eskilstuna-Kuriren har fastigheter bredvid varandra och har påbörjat ett arbete med en ny detaljplan som skall kunna tillföra över 100 nya bostäder i närheten av Fristadstorget i Eskilstuna.

Podium Fastigheter har tillsammans med kommunen och övriga fastighetsägare startat ett projekt för att öka attraktiviteten i citykärnan i Eskilstuna.

Jag ser positivt på Podium Fastigheters framtid och känner att vår starka balansräkning och diversifierade fastighetsportfölj ger oss en fortsatt solid grund att bygga på.

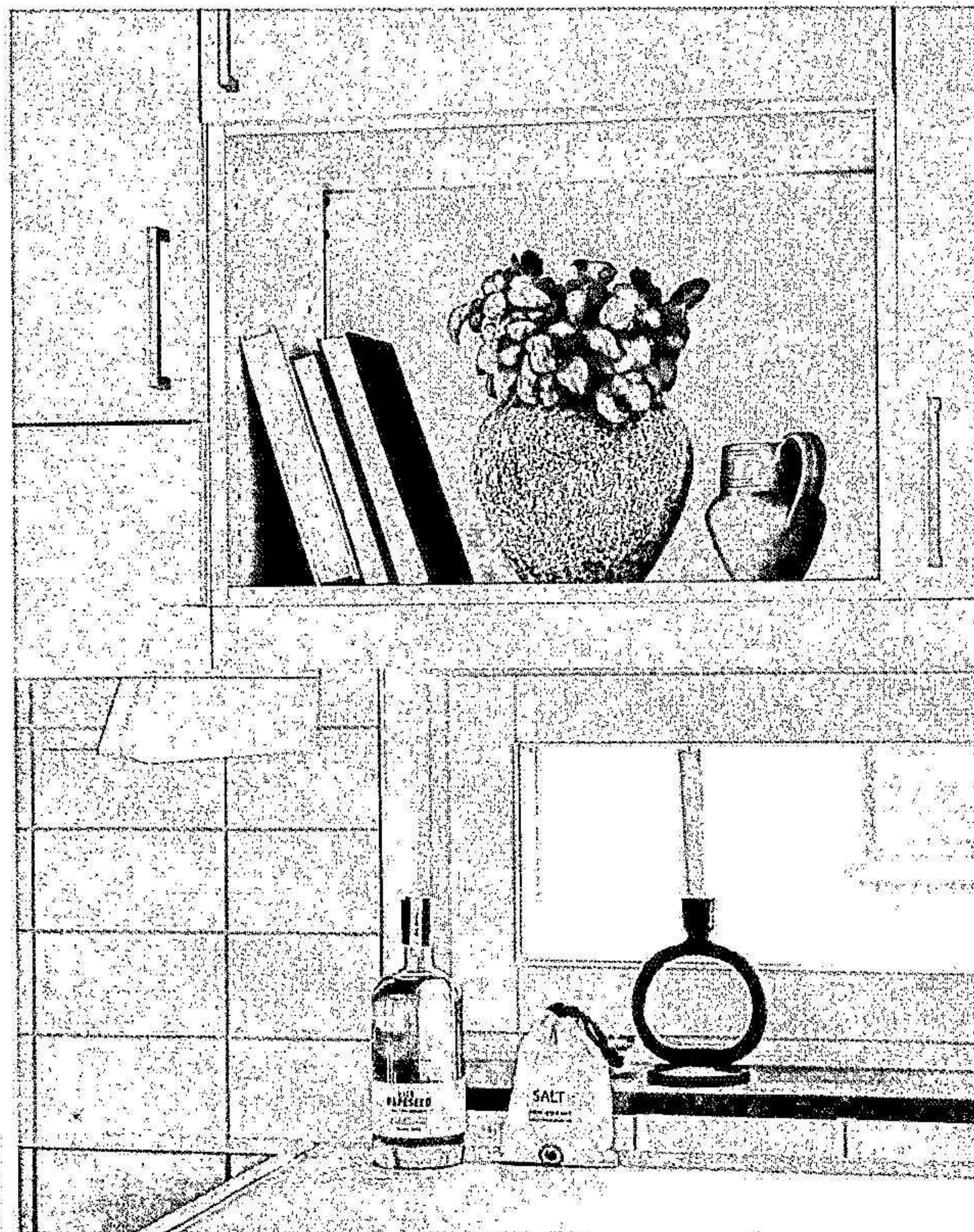
Jag vill uttrycka min tacksamhet för vårt teams hårda arbete och engagemang under verksamhetsåret 2022.

Stockholm 2023-06-27

Jonas Nyman



Fostadon - Öster Mälarstrand i Västerås



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Podium Fastigheter AB, organisationsnummer 556297-7990, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Kompletterande redovisningsregler för koncerner, RFR 1, utgivna av Rådet för Finansiell Rapportering tillämpats.

## Information om verksamheten

Podium Fastigheter AB bedriver fastighetsförvaltning genom fastighetsägande dotterbolag samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Podium Fastigheter AB är moderbolag i en koncern som består av 14 st dotterbolag, se not 22. Dotterbolagen äger och förvaltar fastigheter.

## Affärsidé

Podium Fastigheter AB skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter.

## Strategi

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

## Fastighetsbestånd

Podium Fastigheter AB äger genom dotterbolag ett flertal fastigheter i centrala lägen i mindre och mellanstora svenska orter i Svealand, norra Götaland och norra Småland. Koncernen äger 31 fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår vid räkenskapsårets utgång till 71 619 kvm varav 46 491 kvm avser bostäder och 25 128 kvm lokaler. Moderbolagets del utgör 0 kvm.

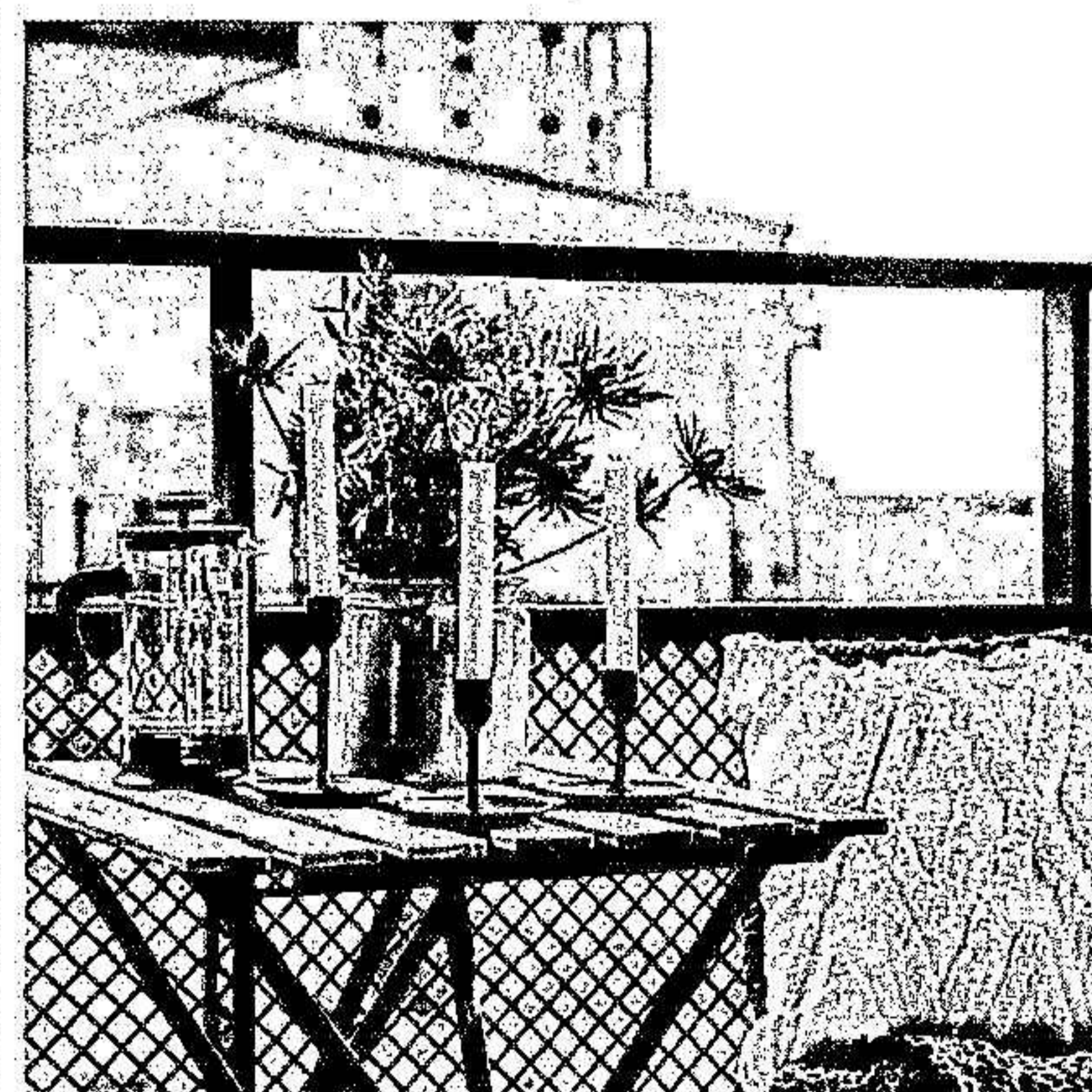
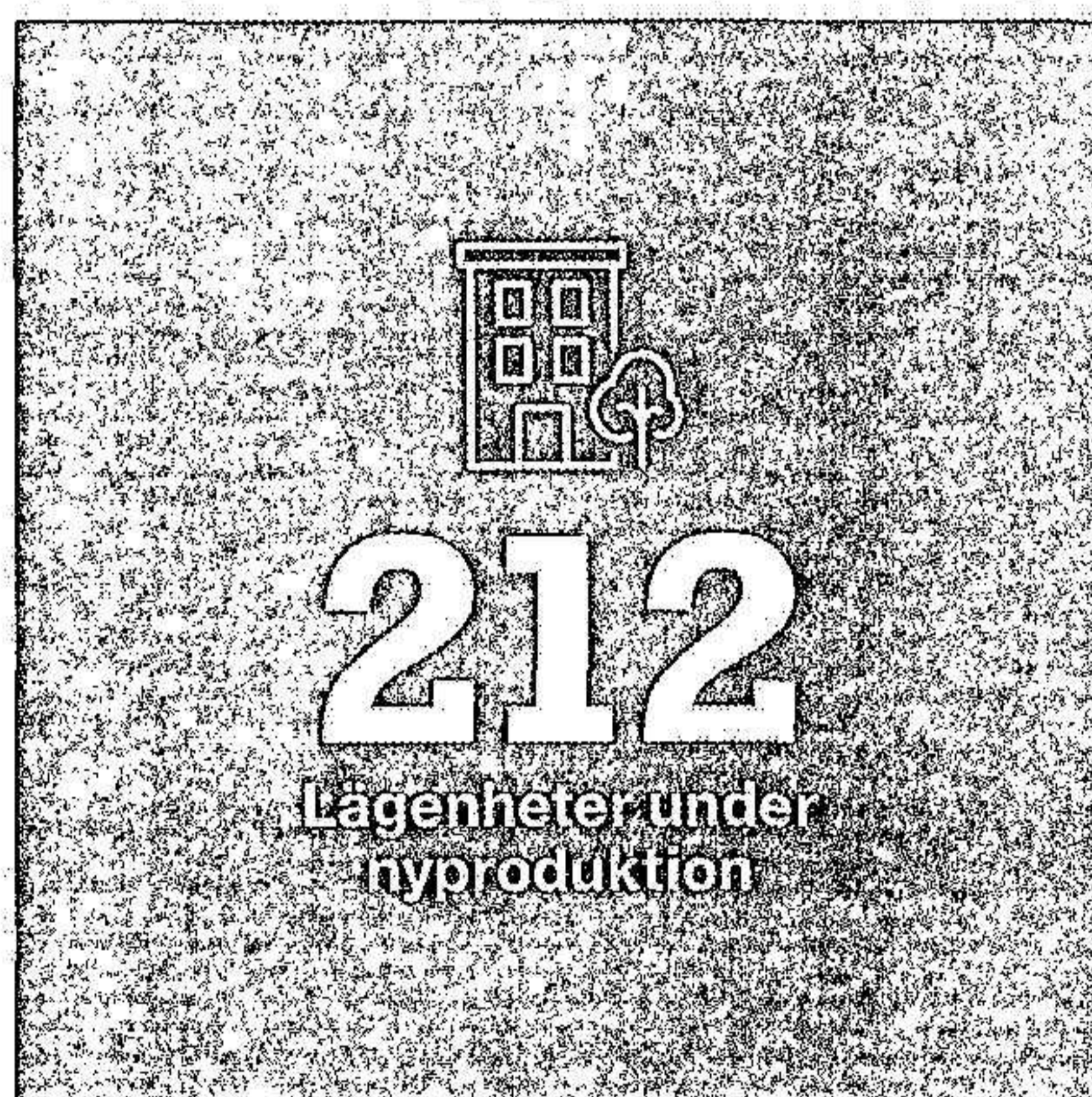
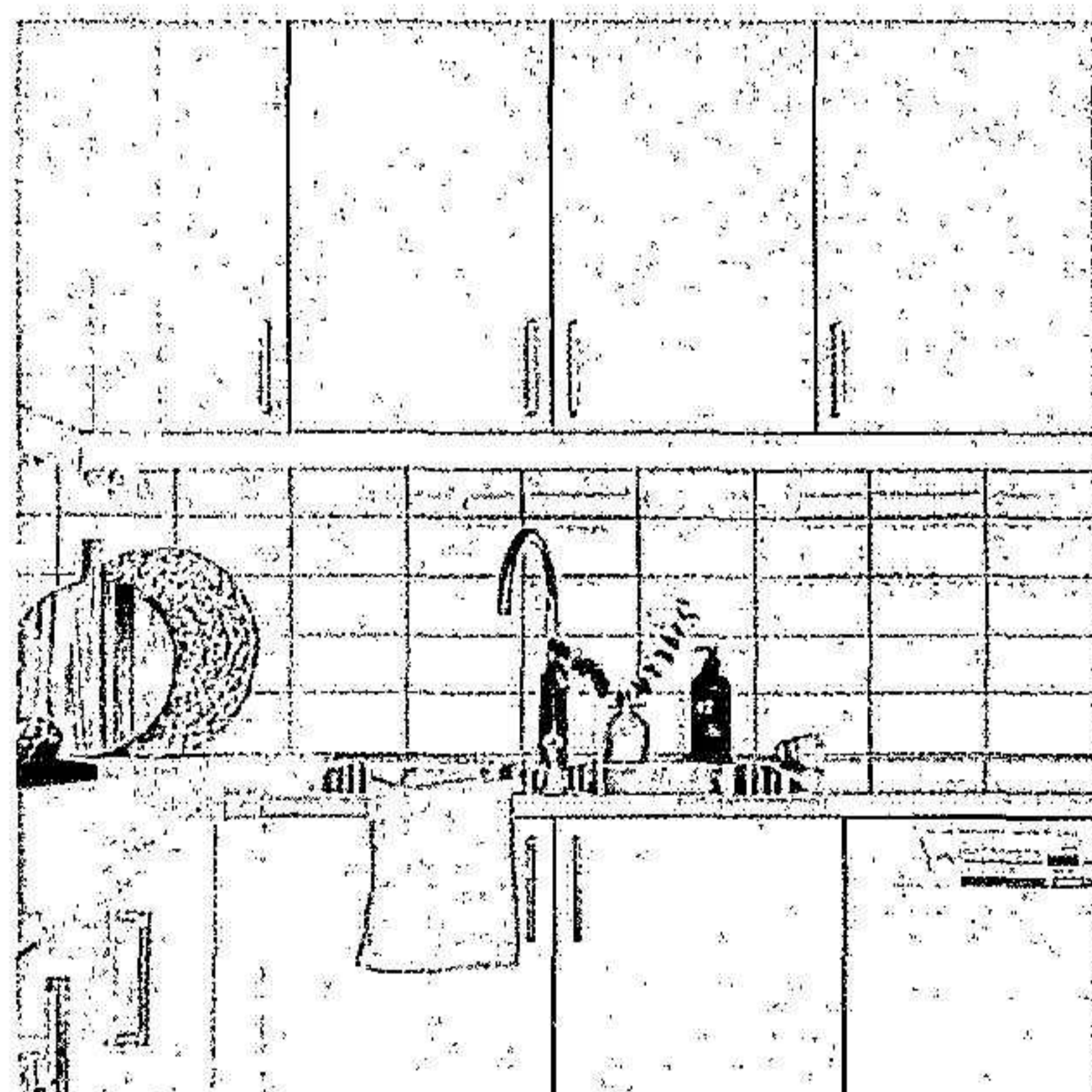
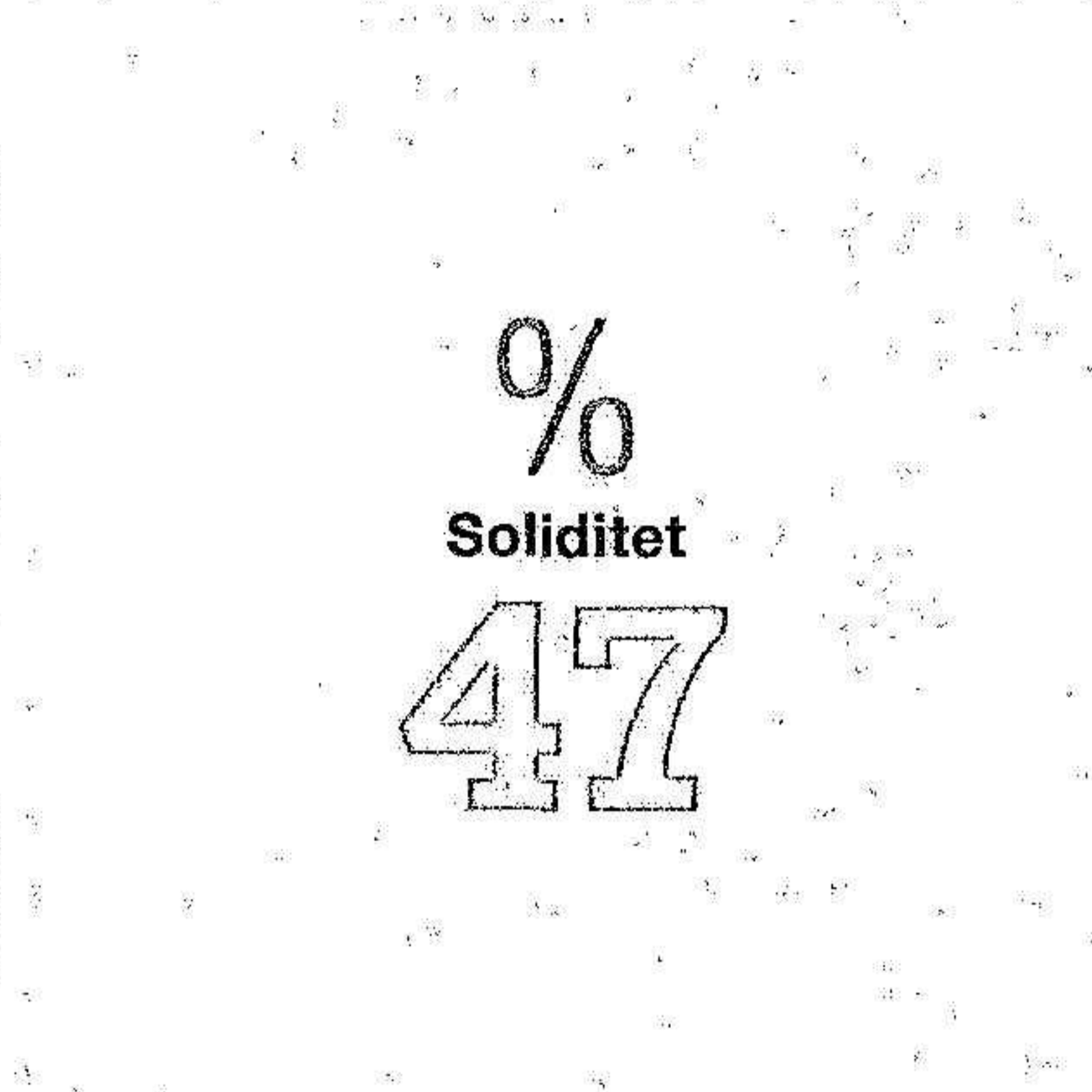
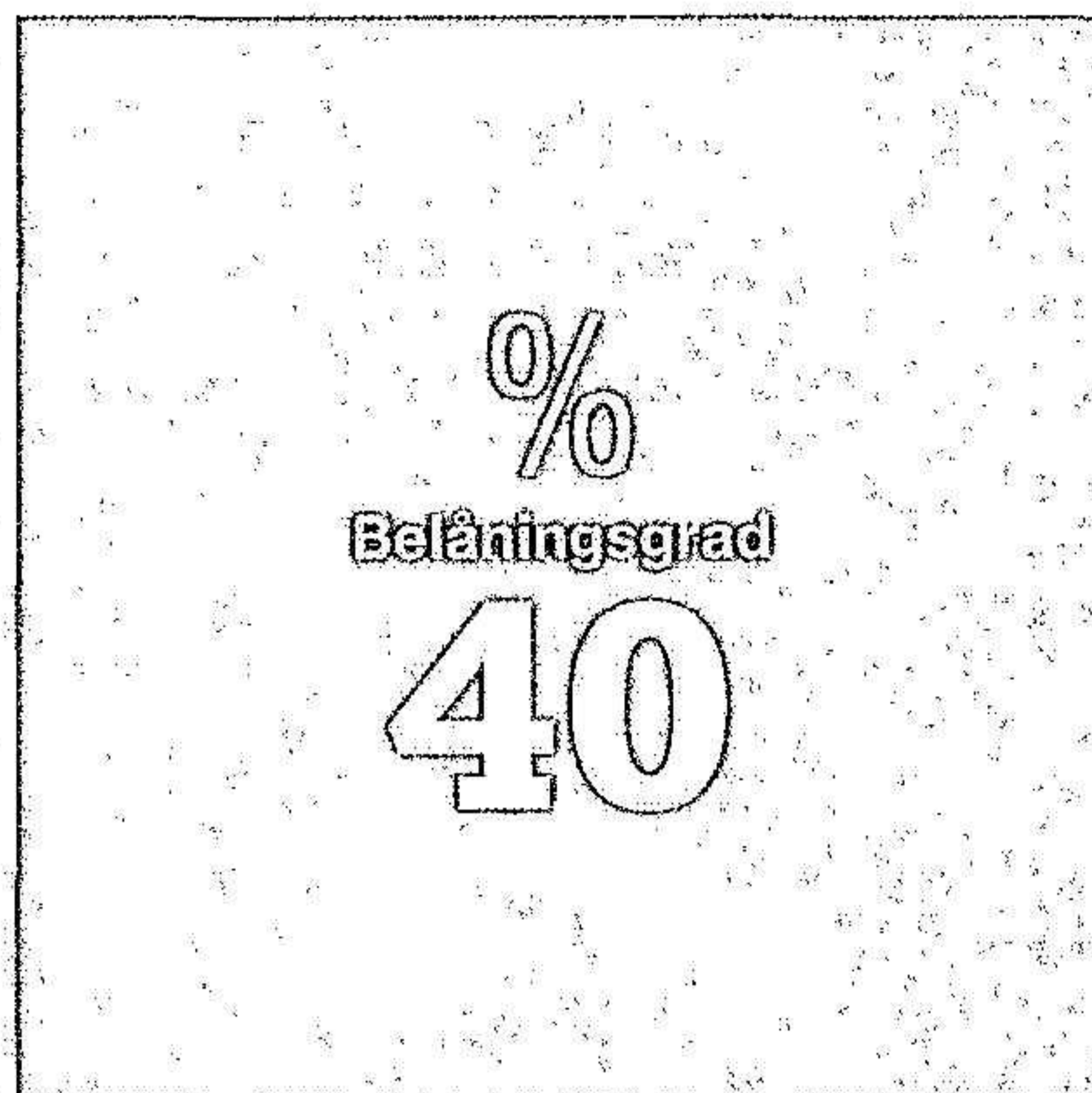
## Väsentliga händelser

Den sista januari frånträdde Podium Fastigheter AB aktierna i Fastighetsbolaget Nässjöhusen AB till ett underliggande fastighetsvärde om 92,5 mkr.

Den sista mars förvärvade Podium Fastigheter AB två fastigheter i centrala Eskilstuna om 7 266 kvm uthyrningsbar yta plus garage till ett underliggande fastighetsvärde om 145 mkr. Affären gjordes genom förvärv av aktierna i bolagen Nyfosa Vagnmakaren 8 och Nyfosa Vinkelhaken 5.

Året som gått har till stor del präglats av det krig som Ryssland inledde mot Ukraina den 24 februari vilket medfört ett stort mänskligt lidande, stigande energipriser, räntor, ökad inflation och oro på finansmarknaderna. Inflationen har tvingat riksbanken att under året kraftigt höja styrräntan från 0 % i början på året till 2,5 % i slutet. Den höga inflationen, energipriserna och de stigande räntorna har under året inneburit högre drift-, underhålls- samt finansieringskostnader för bolaget.

Regeringen och Folkhälsomyndigheten meddelade under året att Covid -19, inte längre klassas som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom.



### Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 32 114 tkr (30 677).

Årets resultat efter skatt uppgick till -48 672 tkr (150 106). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 80 460 tkr (76 184). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 % (92). Fastighetskostnaderna uppgick till -30 219 tkr (-26 055) under året.

Driftöverskottet är 50 241 tkr (50 129).

Finansnettot uppgick till -5 325 tkr (-7 026) varav orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 24 tkr (-1 298) och tomträttsavgälden uppgick till 497 tkr (428).

### Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens tillgångar uppgick 31 december till 1 442 Mkr

(1 481). Dessa har finansierats dels med NAV 799 145 tkr (880 237) eget kapital om 674 660 tkr (723 332), dels med räntebärande skulder 550 471 tkr (492 999).

Årets kassaflöde från verksamheten uppgick till 4 094 tkr (-3 471).

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 9 551 tkr (5 457).

### Förvärv och investeringar

#### Koncernen

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 150 000 tkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 5 830 tkr (19 559).

Kostnadsförda reparations- och underhållskostnader uppgick under räkenskapsåret till 4 436 tkr (8 178).

**Flerårsöversikt och nyckeltal**

<b>Fastighetsrelaterade</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Koncernen</i>				
Uthyrningsbar area, tusental m <sup>2</sup>	72	70	70	69
Antal fastigheter, st	31	37	37	36
Marknadsvärde, Mkr	1 363	1 398	1 221	1 087
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	95
Snitthyra, kr/m <sup>2</sup>	1 432	1 226	1 204	1 173
<b>Finansiella</b>				
<i>Koncernen</i>				
Hysesintäkter, Tkr	80 460	76 184	75 003	75 870
Driftnetto, Tkr	50 241	50 129	50 857	51 634
Förvaltningsresultat, Tkr	32 114	30 677	31 997	33 331
Resultat före skatt, Tkr	-65 817	187 318	148 534	91 887
Årets resultat, Tkr	-48 672	150 106	118 371	72 880
Balansomslutning, Tkr	1 441 697	1 481 372	1 285 527	1 106 916
Substansvärde NAV	799 146	880 237	697 864	552 310
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	1,9	1,40	1,60	1,60
Soliditet, %	46,8	49,3	45,0	41,0
Avkastning på eget kapital, %	-7,2	25,0	20,9	17,1
Belåningsgrad, %	40,4	35,2	38,9	44,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	5,1	5,4	4,6
<b>Finansiella</b>				
<i>Moderbolaget</i>				
Resultat efter finansiella poster	24 053	2 001	2 681	4 763
Resultat före avskr (EBITDA)	-4 991	-3 981	-2 921	-2 715
Balansomslutning	438 945	346 553	342 699	311 323
Soliditet, %	29,3	30,0	31,0	28,0

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG****Koncern och moderbolag**

Podium Fastigheter AB har den 20 april tillträtt Fastighetsaktiebolaget Kronos med fastigheten Poseidon 1 i Västerås som bolaget avtalade om att förvärva från Peab i december 2020. På fastigheten, belägen i det eftertraktade området Öster Mälarstrand, har en Svanenmärkt miljöklassad byggnad med 78 hyreslägenheter uppförts.

Världens och Sveriges utmaning med hög inflation har fortsatt vilket har medfört att riksbanken fortsatt höja styrräntan som för närvarande är 3,5 %.

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

**Miljöfrågor**

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan och/eller

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

Miljöarbetet inom Podium Fastigheter AB är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

## Möjligheter och risker

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

### Hyror och kunder

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Podium Fastigheter AB att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93 % (92). Vakanserna är ett resultat av tomställandet av Granen 5 i Västerås inför ombyggnad till bostäder som beräknas påbörjas under 2023.

### Skuldförvaltning och riskhantering

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

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

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

Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter, som genom ökad efterfrågan samt att hyror regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 1,9 mkr (1,7). Av koncernens totala lånestock vid årsskiftet har 100 % (100) av lånen ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 16, Finansiella risker och finanspolicys.

### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader så som kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Koncernens kommersiella kunder har dock ett relativt omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Varje förvaltningsområde ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Podium Fastigheter AB arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande drift-

kostnader 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 resultat före skatt med +/- 298 tkr (261).

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Podium Fastigheter AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 – 10 %. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Podium Fastigheter AB följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter samt låter regelbundet hela fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 68 mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 %. Soliditeten, skulle vid 5 % positiv värdeförändring uppgå till 48,3 % och vid vid 5 % negativ värdeförändring uppgå till 45,6 %.

### Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hysesintäkter	+/- 1 %	0,8 mkr (0,8 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	0,8 mkr (0,8 mkr)
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 %	2,5 mkr (1,7 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 %	0,3 mkr (0,3 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 %	14 mkr (12 mkr)

**Fastigheternas värde**

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Per bokslutsdagen har Podium Fastigheter AB genomfört en extern värdering av samtliga fastigheter baserad på en 5-årig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar, minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 5.

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 4 procent.

**Hyresinbetalningar**

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

**Drifts- och underhållsutbetalningar**

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade, normaliserade kostnader använts.

**Direktavkastning**

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

**Skatt**

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -3 029 tkr (-3 811) och en minskning av uppskjuten skattekostnad med 20 174 tkr.

**Ägarförhållanden**

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

**Egna aktier**

Bolaget äger inga egna aktier.

**Framtida utveckling**

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

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

**Förslag till vinstdisposition moderbolaget**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel, Tkr	105 425
Årets resultat, Tkr	23 160
	<b>128 586</b>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i nyräkning balanseras, Tkr	128 586
	<b>128 586</b>

# Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	80 460	76 184
Fastighetskostnader	Not 3	-30 219	-26 055
<b>Bruttoresultat</b>		<b>50 241</b>	<b>50 129</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	Not 4	-97 930	156 641
Externa kostnader	Not 5	-6 728	-5 574
Personalkostnader	Not 6	-5 887	-6 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187	-339
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-60 491</b>	<b>194 344</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	Not 7	5 031	39
Finansiella kostnader	Not 8	-10 356	-7 065
<b>Finansnetto</b>		<b>-5 325</b>	<b>-7 026</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-65 817</b>	<b>187 318</b>
Aktuell skatt	Not 9	-3 029	-3 811
Uppskjuten skatt	Not 9	20 174	-33 401
<b>Årets resultat</b>		<b>-48 672</b>	<b>150 106</b>

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

# Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	Not 4	1 362 900	1 397 500
Leasingavtal, nyttjanderätt	Not 2	20 600	20 600
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	845	448
Finansiella anläggningstillgångar	Not 11	39 259	38 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 423 604</b>	<b>1 457 047</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	Not 12	5 278	3 342
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		–	5 378
Skattefordran		–	8 455
Övriga fordringar		1 387	810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 877	882
Likvida medel		9 551	5 457
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 093</b>	<b>24 324</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 441 697</b>	<b>1 481 372</b>



# Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	Not 14	100	100
Balanserat resultat		723 232	573 126
Årets resultat		-48 672	150 106
<b>Summa eget kapital</b>		<b>674 660</b>	<b>723 332</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatt	Not 9	124 485	156 905
Långfristiga räntebärande skulder	Not 16	543 935	492 045
Övriga långfristiga skulder	Not 11	38 068	37 666
Leasingskuld		20 172	20 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>726 661</b>	<b>706 788</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder		6 535	954
Leverantörsskulder		5 438	7 238
Leasingskuld		428	428
Skulder till koncernföretag	Not 17	11 351	6 869
Skulder till närstående företag		–	16 987
Skatteskulder		1 151	8 190
Övriga skulder		976	568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	14 497	10 018
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 377</b>	<b>51 252</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>767 037</b>	<b>758 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 441 697</b>	<b>1 481 372</b>

ank=20230630;2023070302407



# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat och årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>573 126</b>	<b>573 226</b>
Årets totalresultat		150 106	150 106
<i>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</i>			
Utdelning		-	-
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>100</b>	<b>723 232</b>	<b>723 232</b>
<b>Ingående kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>723 232</b>	<b>723 332</b>
Årets totalresultat		-48 672	-48 672
<i>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</i>			-
Utdelning			-
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>674 560</b>	<b>674 660</b>

ank=20230630;2023070302408

# Kassaflödesanalys för koncernen

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-60 526	187 318
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		187	339
Erhållen ränta		104	39
Övriga finansiella poster		4 927	-
Erlagd ränta		-10 291	-7 065
Justering till verkligt värde		97 930	-156 641
Årets inkomstskatt		-3 029	-3 811
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>29 302</b>	<b>20 179</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</b>			
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar		10 325	-9 821
Minskning(-) ökning(+) av rörelseskulder		-16 055	2 304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23 572</b>	<b>12 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella och finansiella anläggningstillgångar		-759	-25 079
Nettoförvärv fastigheter och övr anl tillg		-63 914	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-64 673</b>	<b>-25 079</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna räntebärande skulder		57 471	8 946
Minskning uppskjuten skatteskuld		-12 277	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>45 194</b>	<b>8 946</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 093</b>	<b>-3 471</b>
Likvida medel vid årets början		5 457	8 928
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 551</b>	<b>5 457</b>

anl=20230630;2023070302409



# Resultaträkning för moderbolaget

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	Not 2	6 019	6 579
Externa kostnader	Not 5	-5 123	-4 049
Personalkostnader	Not 6	-5 887	-6 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76	-235
Summa rörelsens kostnader		-11 086	-10 795
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 067</b>	<b>-4 215</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 295	6 272
Finansiella intäkter	Not 7	23 828	-
Finansiella kostnader	Not 8	-4	-56
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 053</b>	<b>2 001</b>
Bokslutsdispositioner	Not 21	-136	13 887
Aktuell skatt	Not 9	-757	-3 519
<b>Årets resultat</b>		<b>23 160</b>	<b>12 368</b>

Moderbolaget har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

ank=20230630;2023070302410

# Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	296	292
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>296</b>	<b>292</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra finansiella tillgångar	Not 11	36 584	36 000
Aktier och andelar i dotterbolag	Not 22	361 427	268 536
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>398 011</b>	<b>304 536</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>398 307</b>	<b>304 827</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	36	3
Fordringar hos koncernföretag	Not 23	27 086	39 361
Övriga fordringar		12 296	1 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	825	277
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>40 242</b>	<b>40 987</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>396</b>	<b>739</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 638</b>	<b>41 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>438 945</b>	<b>346 553</b>

ank=20230630;2023070302411



## Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	Not 14	100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		105 425	93 057
Årets resultat		23 160	12 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>128 586</b>	<b>105 425</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>128 706</b>	<b>105 545</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		23 174	23 174
<b>Summa avsättningar</b>		<b>23 174</b>	<b>23 174</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	–	1 666
Skulder till koncernföretag	Not 17	11 351	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 351</b>	<b>1 666</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 411	1 032
Skulder till koncernföretag		272 879	197 425
Skuld till närstående företag		–	16 690
Skatteskulder		–	–
Övriga skulder		540	486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		884	535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>275 715</b>	<b>216 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>438 945</b>	<b>346 553</b>

ank=20230630;2023070302412



# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

ank=20230630;2023070302413

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående kapital 2021-01-01	100	20	93 057	93 177
Årets totalresultat			12 368	12 368
Utdelning			-	-
<b>Utgående egetkapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>105 425</b>	<b>105 545</b>
Ingående kapital 2022-01-01	100	20	105 425	105 545
Årets totalresultat			23 160	23 160
Utdelning			-	-
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>128 586</b>	<b>128 706</b>



# Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före skatt		-5 067	-4 215
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		76	235
Erlagd ränta		-4	-56
Resultat vid avyttring		23 830	
Betald inkomstskatt		-6 928	-8 549
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>11 908</b>	<b>-12 585</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet:</b>			
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar		-17 574	5 779
Minskning(+) ökning(-) av rörelseskulder		10 745	-5 087
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 078</b>	<b>-11 893</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella och finansiella anläggningstillgångar		-584	-500
Nettoinvestering i dotterbolag		-81 641	-8 952
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-82 226</b>	<b>-9 452</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning skulder koncernbolag		76 805	1 666
Utdelning		-	-
Erhållna koncernbidrag		-	20 159
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>76 805</b>	<b>21 825</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-343</b>	<b>480</b>
Likvida medel vid årets början		739	259
Likvida medel vid årets slut		<b>396</b>	<b>739</b>

ank=20230630;2023070302414

## NOT I REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmän information

De finansiella rapporterna för Podium Fastigheter AB, per den 31 december 2022, har godkänts av styrelsen den 29 juni 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 29 juni 2023 för fastställande. Podium Fastigheter AB, organisationsnummer 556297-7990, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 22, Andelar i koncernföretag.

Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Linnégatan 18, 114 47 Stockholm.

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

### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Kompletterande redovisningsregler för koncerner, RFR 1, utgivna av Rådet för Finansiell Rapportering tillämpats.

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

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

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

Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses

över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs, om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 15, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

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

### Klassificering m.m.

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

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

### Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Podium Fastigheter 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 vilket klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det på förvärvsdagen verkliga samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling.

ank=20230630:2023070302415

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 företags nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de per överlåtelse dagen verkliga värdena för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument vilka lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. Vid förvärv av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. 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 rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

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

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner – dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### **Hyresintäkter**

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

### **Kostnader för operationella leasingkontrakt**

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

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

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

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

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9 Finansiella Instrument. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, 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 enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

#### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. Lånefordringar och kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde och redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### Likvida medel

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

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehåller för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehåller för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

#### Derivat

Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Ränteswapparna är direkt kopplade till koncernens lån där risk finns för ränteförändringar. Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskonteringsränta av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

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

#### Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar

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

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

#### Övriga finansiella skulder

Koncernens finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader.

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

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats från leverantörer i den löpande verksamheten. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till anskaffningsvärdet med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Förvaltningsfastigheter

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

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

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

beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

### Nedskrivningar

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

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

### Återföring av nedskrivningar

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

### Kassaflödesanalys

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

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättning.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Samtliga bolagets pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende utgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkning när det uppstår.

### **Ävsättningar**

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

### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder 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 Podium Fastigheter AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

### **Eventualförpliktelser**

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

## **ÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER OCH UPPLYSNINGAR**

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

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

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

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för Finansiell Rapportering rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS regler och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för

årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendation anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

### Dotterbolag

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

### Anticiperade utdelningar

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

### Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

### Skatter

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

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för Finansiell Rapportering RFR 2. Aktieägartillskott för direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

### Definitioner

#### Area uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

#### Snitthyra, kr per m<sup>2</sup>

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig outhyrd yta.

#### Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

#### Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

#### Förvaltningsresultat

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

#### Soliditet

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

#### Avkastning på eget kapital

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

#### Belåningsgrad

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

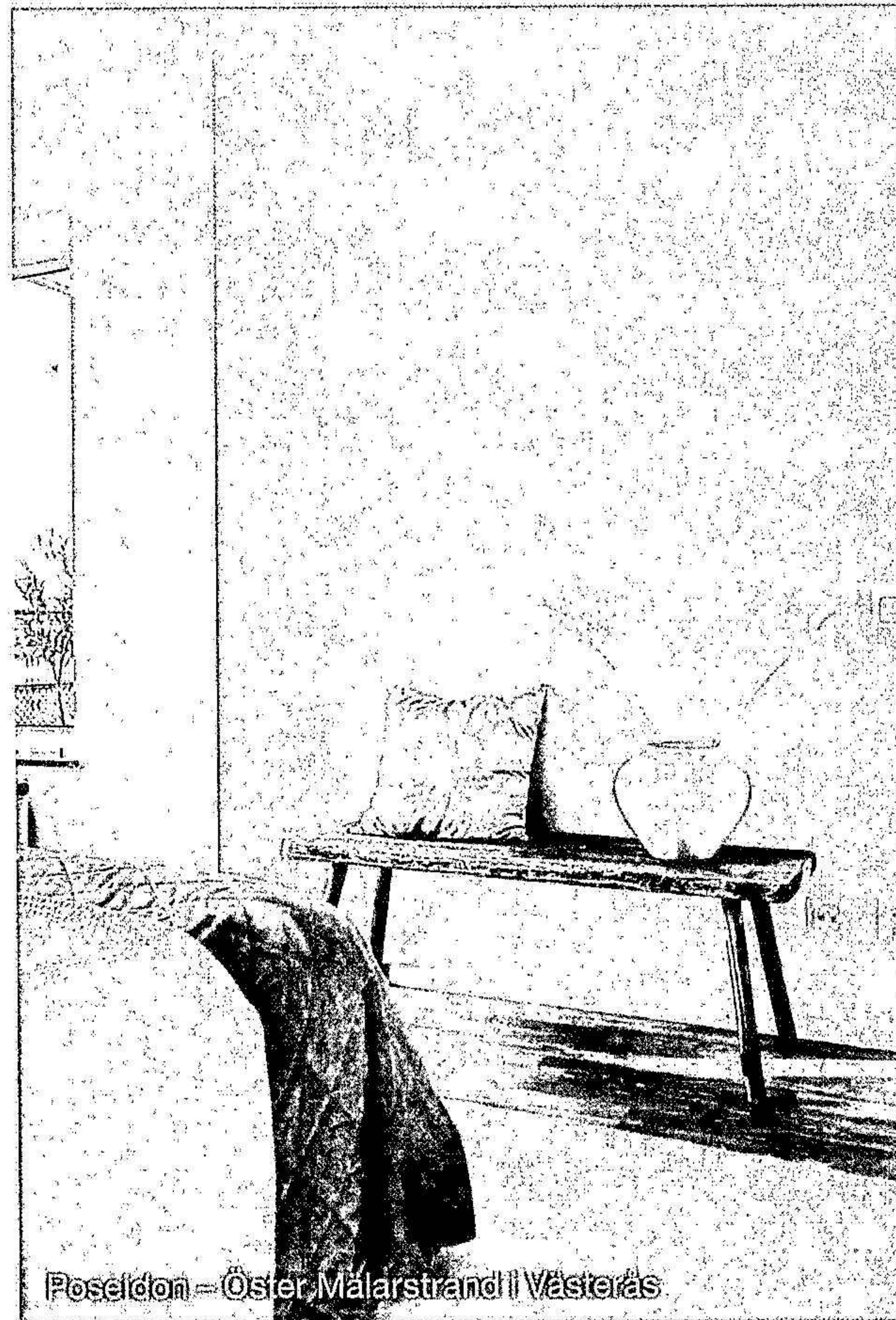
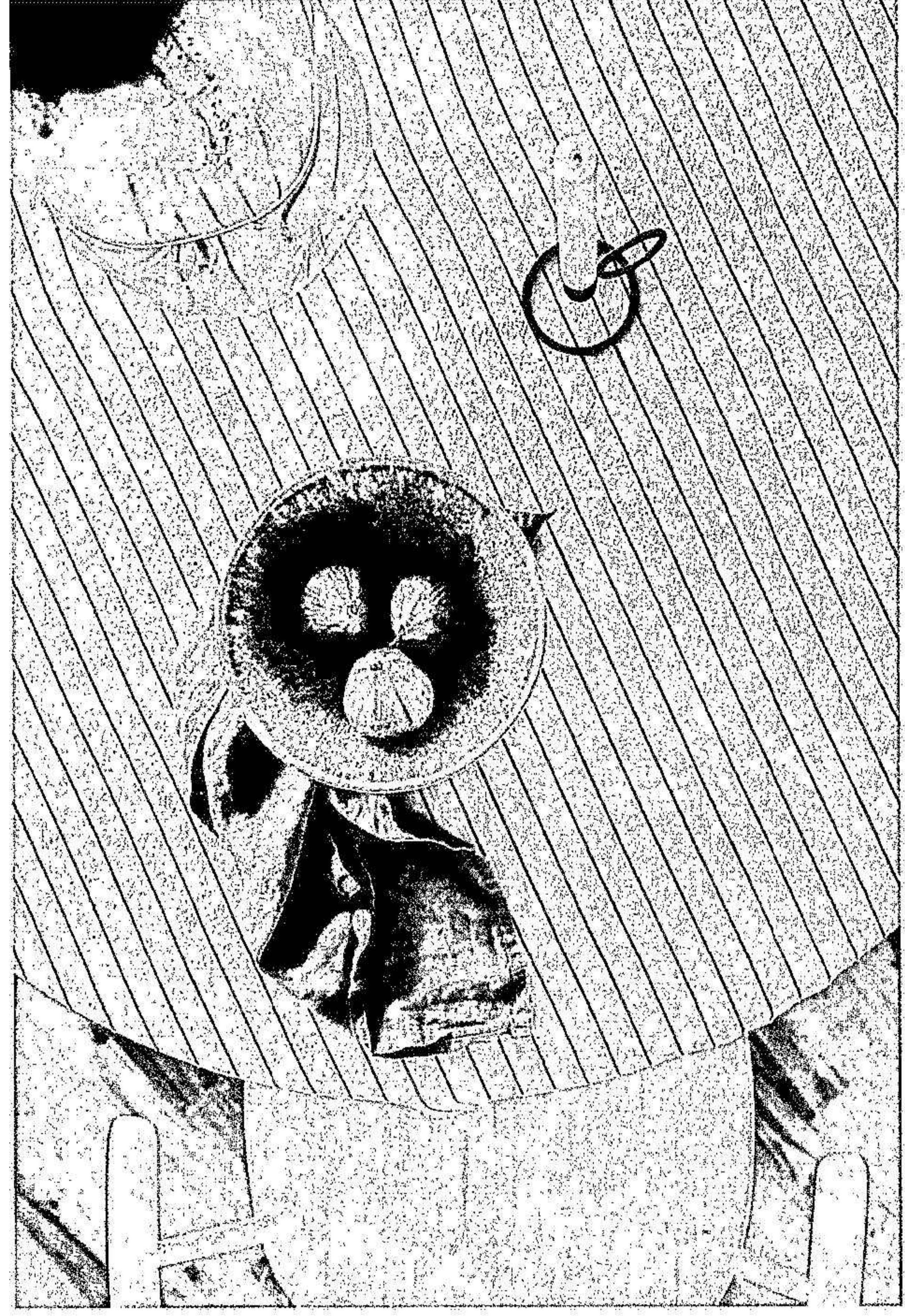
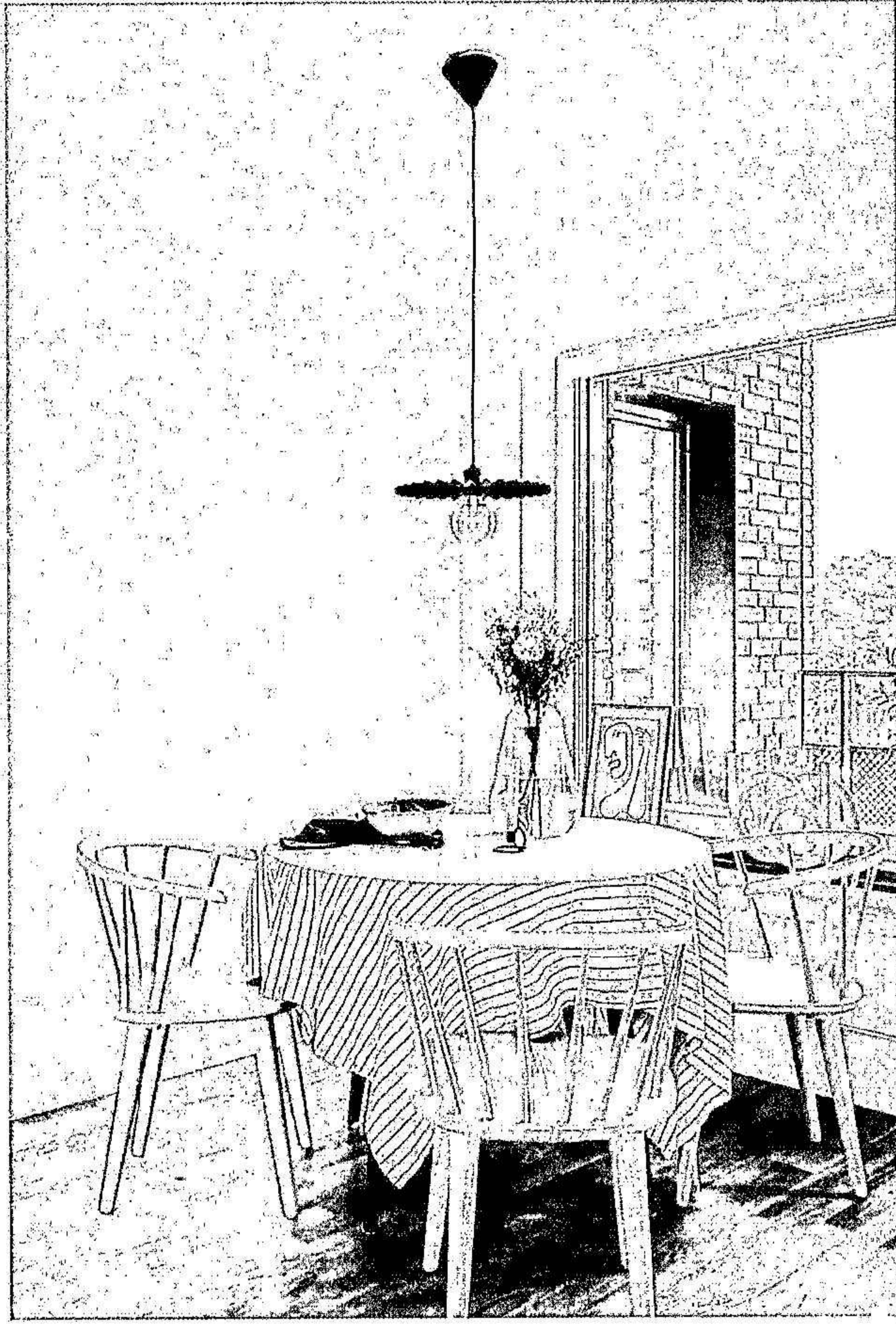
#### Räntetäckningsgrad

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

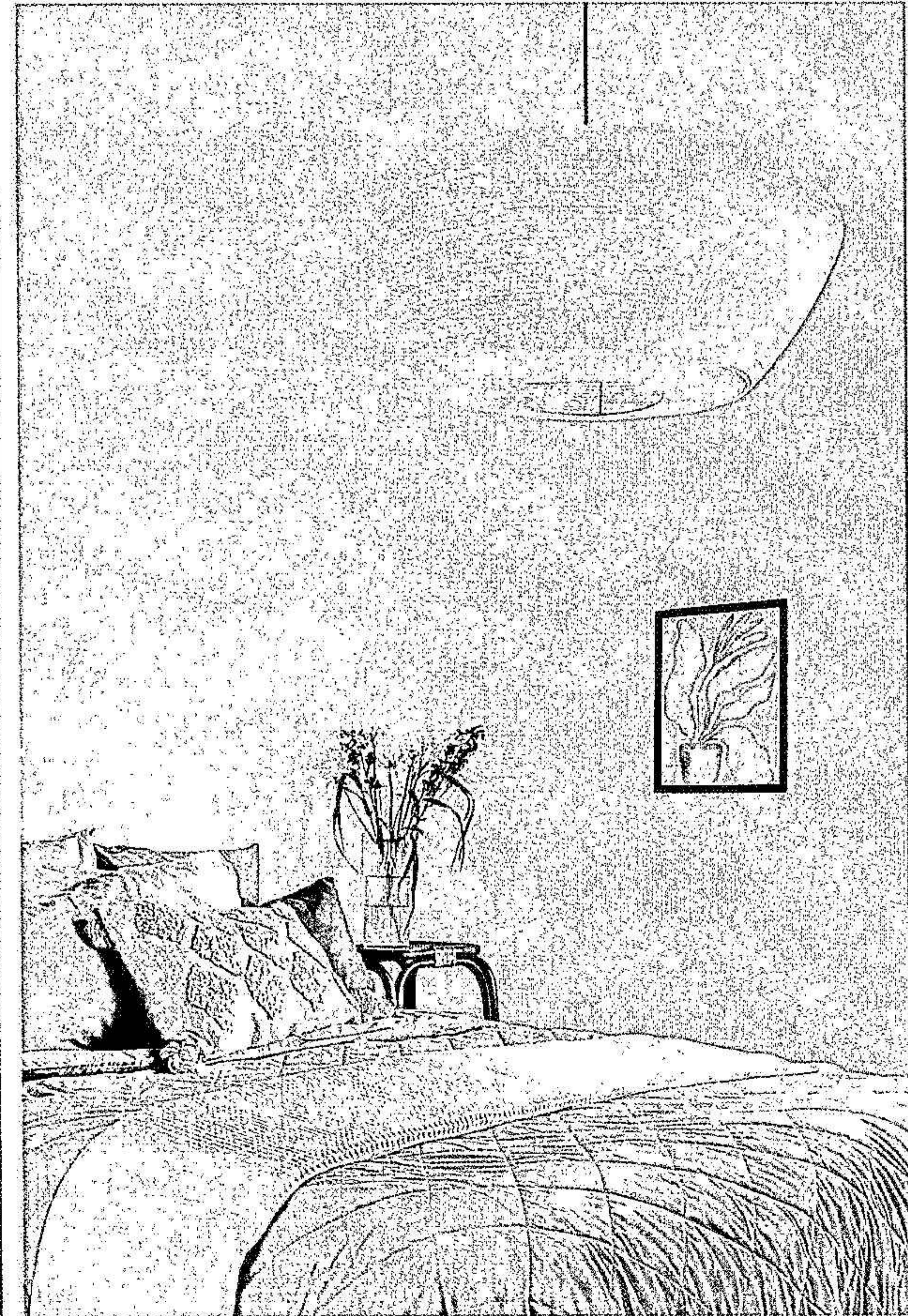
#### Substansvärde NAV

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

ank=20230630;2023070502421



Posidon - Öster Målarstrand | Västerås



# Noter till resultaträkning

## NOT 2 LEASING

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	80 460	76 184	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	6 019	6 579
<b>Totalt</b>	<b>80 460</b>	<b>76 184</b>	<b>6 019</b>	<b>6 579</b>

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

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

### Tomträtter och arrendeavtal

Tomträtter och arrendeavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld. Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt

att redovisa dessa på separat rad i balansräkningen i posten "Leasingavtal nyttjanderätt". En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten "Leasingkulld" motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter respektive leasingkulld den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

### Redovisningsprinciper för moderbolaget som tillämpas från 1 januari 2019

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

### Löptidsanalys:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förfall inom ett år	-	-	-	-
Förfall inom 2-5 år	-	-	-	-
Förfall senare än 5 år	20 600	20 600	-	-
	<b>20 600</b>	<b>20 600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOT 3 SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Driftkostnader	23 783	16 426	-	-
Reparation och underhåll	4 523	8 180	-	-
Fastighetsskatt	1 913	1 449	-	-
	<b>30 219</b>	<b>26 055</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**NOT 4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

	Koncernen	
	2022	2021
Ingående verkligt värde	1 397 500	1 221 300
Förvärv	150 000	–
Investeringar i befintliga fastigheter	5 830	19 559
Försäljningar	-92 500	–
Värdeförändringar	-97 930	156 641
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 362 900</b>	<b>1 397 500</b>

**Värdering av förvaltningsfastigheter**

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

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

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 4 procent.

**Hyresinbetalningar**

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

**Drifts- och underhållsutbetalningar**

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

**Direktavkastning**

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Portfölj
Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	4,10–11,20
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	2,55–9,0
Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	4,25

**Investeringsåtaganden**

Under 2020 tecknade Podium Fastigheter avtal med Peab om att förvärva två fastigheter om sammanlagt 187 lägenheter i Västerås och Eskilstuna genom så kallat "Forward Purchase". Investeringsåtagandet uppgår till 482 miljoner kronor varav 35 miljoner kronor erlagts som handpenning under 2020. Detta gör att det återstående åtagandet uppgår till ca 447 miljoner kr. Tillträde till fastigheterna kommer ske under Q1 och Q4 2023. Podium Fastigheter AB's totala fastighetsvärde beräknas efter färdigställande uppgå till ca 2 000 miljoner kronor.

ank=20230630;2023070302423



**NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Mazars Revisionsbyrå</b>				
Revisionsuppdraget	173	182	173	182
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	5	-	5	-
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>182</b>	<b>178</b>	<b>182</b>

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

**NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	8	9	8	9
<b>Totalt</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
<b>Löner, ersättningar, socialaavgifter och pensionskostnader</b>				
Styrelse och VD	826	905	826	905
Övriga anställda	3 703	4 092	3 703	4 092
Övriga sociala avgifter	1 164	1 244	1 164	1 244
Övriga personalkostnader	17	107	17	107
Pensionskostnader för övriga anställda	177	164	177	164
<b>Totalt</b>	<b>5 887</b>	<b>6 512</b>	<b>5 887</b>	<b>6 512</b>

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte.

**NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	104	39	2	-
Ränteintäkter, dotterbolag				-
Försäljning av Fastighetsbolaget Nässjöhusen	4 927	-		-
<b>Summa</b>	<b>5 031</b>	<b>39</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

**NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-10 380	-5 767	-4	-56
Värdeförändring räntederivat	24	-1 298	-	-
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-	-
Räntekostnader, närstående bolag	-	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-10 356</b>	<b>-7 065</b>	<b>-4</b>	<b>-56</b>

**NOT 9 SKATTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter (+)</b>				
Aktuell skatt	-3 029	-3 811		-3 519
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-3 029</b>	<b>-3 811</b>	<b>-</b>	<b>-3 519</b>

	Koncernen	
	2022	2021
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-873	-1 133
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	20 174	-32 268
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-	-
Skatteeffekt skattesänkning till 20,6 %	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>19 300</b>	<b>-33 401</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>16 271</b>	<b>-37 212</b>

	Koncernen	
	2022	2021
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	-65 817	187 318
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	13 558	-38 588
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 713	1 376
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-
Skatteeffekt av utnyttjade underskottsavdrag	-	-
Effekt av ändrad skatt	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>16 271</b>	<b>-37 212</b>

	Moderbolaget	
	2022	2021
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	24 053	15 888
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-4 955	-3 273
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4 728	-246
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-25	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-252</b>	<b>-3 519</b>

	Balans per bolag 2022-01-01	Resultat över resultat-räkning	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per bolag 2022-12-31
<i>Koncernen</i>				
<b>Förändringar av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-153 004	20 174	13 119	-119 711
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Obeskattade reserver	-3 901	-873	-	-4 774
<b>Summa</b>	<b>-156 905</b>	<b>19 301</b>	<b>13 119</b>	<b>-124 485</b>

# Noter till balansräkningen

## NOT 10 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 212	2 691	1 855	2 334
Inköp	694	104	70	104
Försäljningar och utrangeringar	-71	-583	-71	-583
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 835</b>	<b>2 212</b>	<b>1 854</b>	<b>1 855</b>
Ingående avskrivningar	-1 764	-1 911	-1 563	-1 851
Årets avskrivningar	-334	-244	-103	-103
Försäljningar och utrangeringar	108	391	108	391
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 990</b>	<b>-1 764</b>	<b>-1 558</b>	<b>-1 563</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>845</b>	<b>448</b>	<b>296</b>	<b>292</b>

## NOT 11 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

35 miljoner kronor har erlagts som handpenning till Peab i samband med att Podium Fastigheter tecknat avtal med Peab om att förvärva två fastigheter om sammanlagt 187 lägenheter i Västerås och Eskilstuna genom så kallat "Forward Purchase" till ett sammanlagt värde om 482 miljoner kronor. Peab erlägger en årlig ränta till Podium Fastigheter för handpenningen.

## NOT 12 KUNDFORDRINGAR

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Åldersfördelning kundfordringar				
- 30 dagar	4 484	2 184	36	3
31-60 dagar	281	52	-	-
61-90 dagar	76	26	-	-
91 dagar -	441	1 080	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 278</b>	<b>3 342</b>	<b>36</b>	<b>3</b>

### Kundfordringar netto

2022 års resultat för koncernen har belastats med 668 tkr (13 tkr) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

## NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftkostnader	-	-	-	-
Övrigt	1 692	719	548	247
Förutbetalda försäkringspremier	185	163	277	30
<b>Summa</b>	<b>1 877</b>	<b>882</b>	<b>825</b>	<b>277</b>

**NOT 14 EGET KAPITAL**

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

**Aktiekapital**

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

**Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)**

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till 128 586 (105 425) tkr vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

**Balanserade vinstmedel i koncernen**

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen sedan verksamheten startade. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om -48 579 tkr (150 106), uppgick vid årets slut till 673 653 tkr (723 232).

**NOT 15 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

Företaget har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningar avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

**Förvaltningsfastigheter**

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

**Substansvärde NAV**

Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Podium Fastigheter fall uppskjuten skatteskuld. Detta innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 124 251 tkr (156 905)

**Utdelning**

Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2023 att ingen utdelning skall ske.

**Eget kapital**

Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 12 (koncernen) och 17 (moderbolaget).

**NOT 16 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICIES****Finanspolicy**

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

**Kapitalrisk**

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

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

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

Skuldsättningsgraden per 31 december 2022 respektive 2021 var som följer:

	2022	2021
Totalt räntebärande	550 471	492 999
Avgår: likvida medel	9 551	5 457
Nettoskuld	540 920	487 542
Marknadsvärde fastigheter	1 362 900	1 397 500
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>39,7 %</b>	<b>34,8 %</b>

**Beräkning av verkligt värde**

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

**Refinansieringsrisk**

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

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 9 551 tkr (5 457).

**Ränterisk**

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

**Upplåning, förfallostruktur och räntor**

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 550 471 tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 9 551 tkr uppgick till 540 920 tkr. Med hänsyn tagen till den korta kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde. Samtliga lån är mot ställande av pantbrev i fastighet.

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

Samtliga kreditavtal innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor med löpande 12 månaders förlängning. Den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat uppgick per bokslutsdagen till 1,9 % (1,4). Den genomsnittliga räntebindingstiden inklusive räntederivat var vid samma datum 4 år (5). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 % (100). Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 2,5 mkr (1,7). En större del, 80 %, av det totala lånebeloppet har räntan säkrad med räntederivat vilka har en löptid upp till 5 år.

**Löptidsanalys finansiella skulder**

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

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

Koncernen 2021-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	> 8 år
Förfallostruktur lån	2 862	1 908	1 908	485 367
Leverantörsskulder	7 238	-	-	-
Kundfordringar	3 342	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 442</b>	<b>1 908</b>	<b>1 908</b>	<b>485 367</b>

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

Moderbolaget 2021-12-31	0-3 år	4-5 år	6-7 år	> 8 år
Förfallostruktur lån	-	-	-	-
Leverantörsskulder	1 032	-	-	-
Kundfordringar	3	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 035</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER TILL NÄRSTÅENDE**

För skulder till närstående finns inga fastställda amorteringsplaner.

**NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftkostnader	3 311	1 236	-	-
Upplupna räntor	1 351	372	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	9 356	7 875	-	-
Upplupen semesterskuld	479	535	479	535
<b>Summa</b>	<b>14 497</b>	<b>10 018</b>	<b>479</b>	<b>535</b>

**NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	641 349	592 083	-	-
Företagsinteckningar	3 500	6 400	3 500	3 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>644 849</b>	<b>598 483</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**NOT 20 INKÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR MELLAN KONCERNFÖRETAG****Moderbolaget**

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

I moderbolaget avser 0 % av kostnaderna från koncernföretag (fg år 0 %).

**NOT 21 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	Moderbolaget	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	-	19 399
Lämnade koncernbidrag	-136	-12
Avsättning till periodiseringsfond	-	-5 500
<b>Summa</b>	<b>-136</b>	<b>13 887</b>

**NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Dotterbolag	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde
Fastighetsbolaget Bershamrahusen AB	100	100	21 984
Fastighetsbolaget Degerforshusen AB	100	100	12 144
Fastighetsbolaget Drottning Kristina KB	100	100	55 498
Fastighetsbolaget Filipstadshusen AB	100	100	100
Fastighetsbolaget Hallstavikhusen AB	100	100	100
Fastighetsbolaget Grindhusen AB	100	100	50
Fastighetsbolaget Lidingöhusen AB	100	100	102 653
Fastighetsbolaget Norrtäljehusen AB	100	100	50
Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB	100	100	22 000
Fastighetsbolaget Västerås Park KB	100	100	33 392
Fastighetsbolaget Västmanlandshusen AB	100	100	1 550
Fastighetsbolaget Vagnmakaren 8 AB	100	100	48 387
Fastighetsbolaget Vinkelhaken 5 AB	100	100	63 494
Fastighetsbolaget Kabinbanehusen AB	100	100	25
<b>Summa</b>			<b>361 427</b>

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

## Not 22 Fortsättning

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	268 536	259 584
Inköp	111 900	2 680
Försäljning andelar	-24 304	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Återbetalda aktieägartillskott	-	-
Andel av resultat i kommanditbolag	5 295	6 272
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>361 427</b>	<b>268 536</b>

**NOT 23 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

Posten avser fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

**NOT 24 SKULDER TILL DOTTERFÖRETAG**

För skulder till dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

**NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	Moderbolaget	
	2022	2021
Borgen för dotterbolag	550 471	492 999
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>550 471</b>	<b>492 999</b>

**NOT 26 KONCERNUPPGIFTER**

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

**NOT 27 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

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

**NOT 28 FINANSIELLA INSTRUMENT**

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

	Kund- och lånefordringar	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkning	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde Summa	Totalt Verkligt värde
<i>Koncernen</i>					
2022-12-31					
Andra långfristiga fordringar	39 259	-	-	39 259	39 259
Fordringar hos intresseföretag	-	-	-	-	-
Kundfordringar	5 279	-	-	5 279	5 279
<b>Summa fordringar</b>	<b>44 538</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44 538</b>	<b>44 538</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	543 935	-	543 935	543 935
Kortfristiga räntebärande skulder	-	6 535	-	6 535	6 535
Leverantörsskulder	-	5 438	-	5 438	5 438
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>555 908</b>	<b>-</b>	<b>555 908</b>	<b>555 908</b>

## Not 28 Fortsättning

	Kund- och lånefordringar	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkning	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde Summa	Totalt Verkligt värde
2021-12-31					
Andra långfristiga fordringar	38 500	–	–	38 500	38 500
Fordringar hos intresseföretag	5 378	–	–	5 378	5 378
Kundfordringar	3 342	–	–	3 342	3 342
<b>Summa fordringar</b>	<b>47 220</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>47 220</b>	<b>47 220</b>
Långfristiga räntebärande skulder	–	529 711	–	529 711	529 711
Kortfristiga räntebärande skulder	–	954	–	954	954
Leverantörsskulder	–	7 238	–	7 238	7 238
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>537 903</b>	<b>–</b>	<b>537 903</b>	<b>537 903</b>
Moderbolaget					
2022-12-31					
Andra långfristiga fordringar	–	–	–	–	–
Kundfordringar	36	–	–	36	36
Fordringar koncernföretag	27 086	–	–	27 086	27 086
<b>Summa fordringar</b>	<b>27 122</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>27 122</b>	<b>27 122</b>
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	–
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Skulder koncernföretag	–	284 230	–	284 230	284 230
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	1 411	–	1 411	1 411
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>285 641</b>	<b>–</b>	<b>285 641</b>	<b>285 641</b>
2021-12-31					
Andra långfristiga fordringar	–	–	–	–	–
Kundfordringar	3	–	–	3	3
Fordringar koncernföretag	39 361	–	–	39 361	39 361
<b>Summa fordringar</b>	<b>39 364</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>39 364</b>	<b>39 364</b>
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	–	–	–	–	–
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Skulder koncernföretag	–	197 425	–	197 425	197 425
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	1 032	–	1 032	1 032
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>198 457</b>	<b>–</b>	<b>198 457</b>	<b>198 457</b>

ank=20230630;2023070302432



Stockholm 2023-



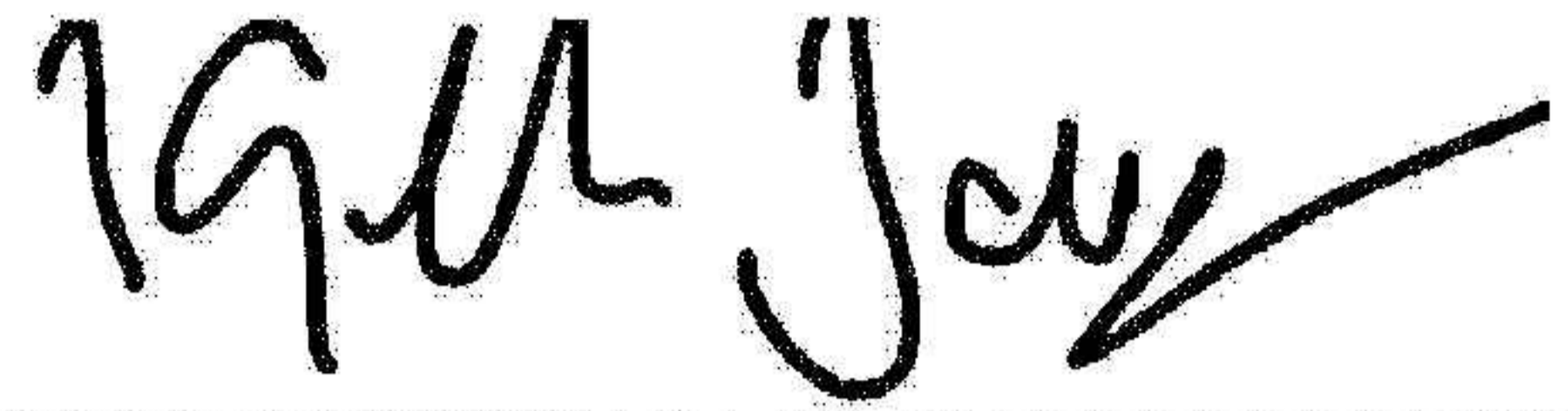
Jonas Nyman  
Styrelseledamot och vd



Nils Nyman  
Styrelseledamot



Per Berggren  
Styrelseordförande

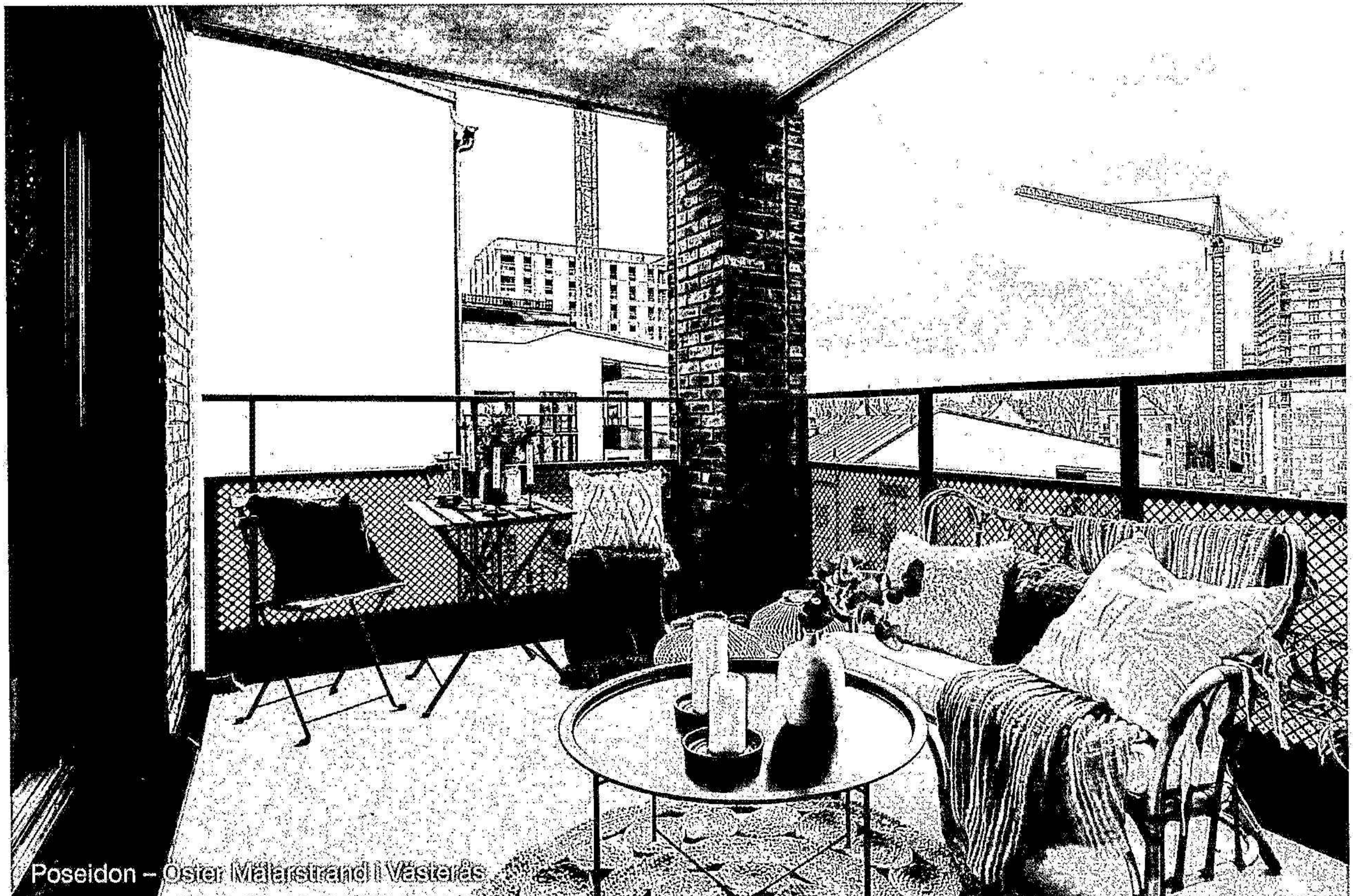


Kjell Jansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023-

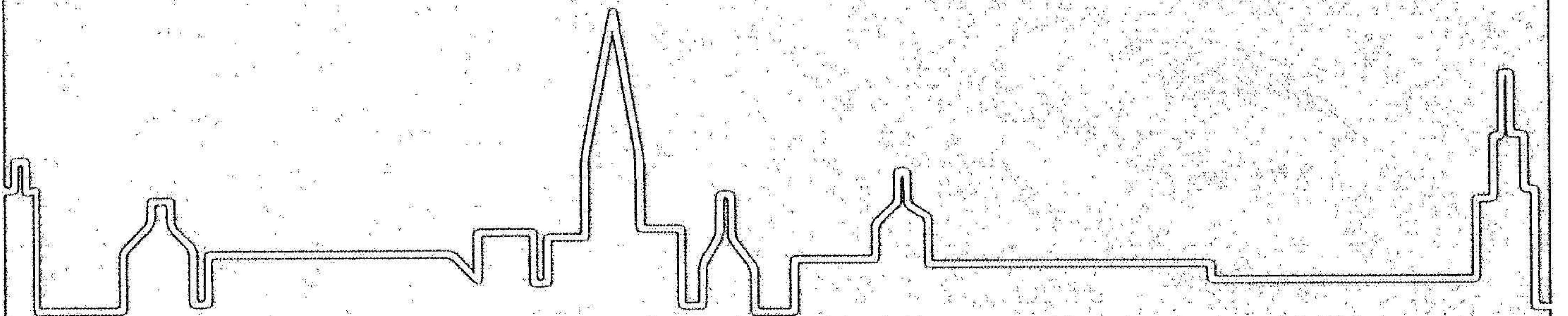


Mazars AB  
Bo Jonsson  
Auktoriserad revisor



# PODIUM FASTIGHETER AB

[www.podiumfastigheter.se](http://www.podiumfastigheter.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557495807483

## Dokument

Podium\_ÅR-2022\_Korr6 - signver.  
Huvuddokument  
38 sidor  
Startades 2023-06-29 09:45:24 CEST (+0200) av Podium  
Fastigheter AB (PFA)  
Färdigställt 2023-06-29 11:07:59 CEST (+0200)

## Initierare

Podium Fastigheter AB (PFA)  
Fastighetsbolaget Lidingöhusen AB  
Org. nr 559103-5810  
info@podiumfastigheter.se  
+4687660092

## Signerande parter

Per Berggren (PB)  
Podium Fastigheter AB  
Personnummer 590929-8936  
per.berggren@slatto.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Johan Mikael Berggren"  
Signerade 2023-06-29 09:50:02 CEST (+0200)

Nils Nyman (NN)  
Podium Fastigheter AB  
Personnummer 19640630-1199  
nils.nyman@astridlindgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Olof Nyman"  
Signerade 2023-06-29 09:48:06 CEST (+0200)

Jonas Nyman (JN)  
Podium Fastigheter AB  
Personnummer 19661210-1177  
jonas.nyman@podium.se

Kjell Jansson (KJ)  
Podium Fastigheter AB  
Personnummer 580407-0190  
kjell.jansson@ragulin.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557495807483

ank=20230630\_2023070302436



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS NYMAN"  
Signerade 2023-06-29 09:47:10 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell  
Olov Jansson"  
Signerade 2023-06-29 10:11:16 CEST (+0200)

Bo Jonsson (BJ)  
Mazars  
Personnummer 540728-7597  
bo.jonsson@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Gunnar Jonsson"  
Signerade 2023-06-29 11:07:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Podium Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 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 resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig

felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Podium Fastigheter AB för år 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

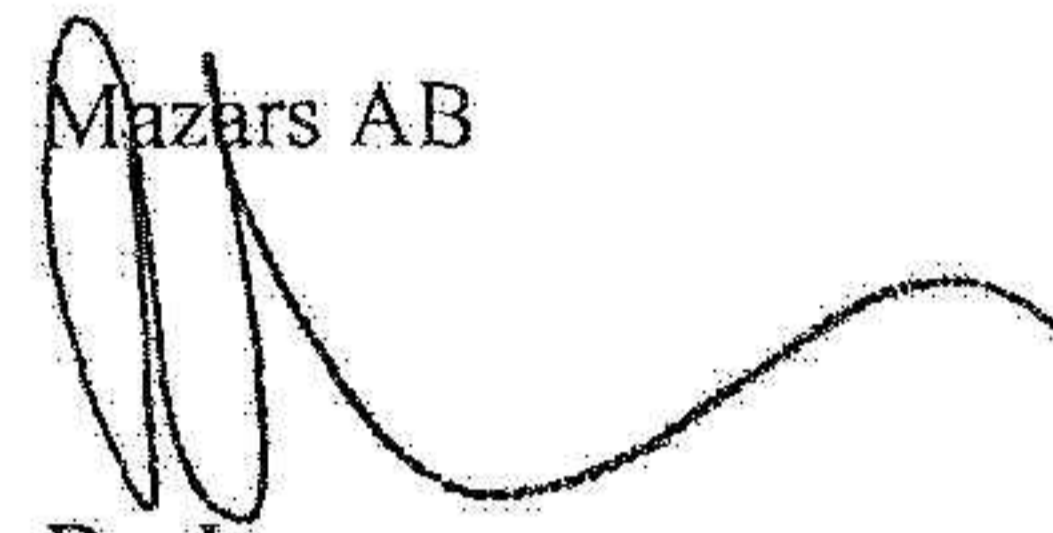
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29/6 2023

Mazars AB



Bo Jonsson  
Auktoriserad revisor