20241128022333

Årsredovisning

för

PAAA Kapital AB

556636-0102

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i PAAA Kapital AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 oktober 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Falkenberg den 25 oktober 2024

Roger Johansson

PAAA Kapital AB
Org nr 556636-0102

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för PAAA Kapital AB, organisationsnummer 556636-0102, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023/2024. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

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

Information om verksamheten

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

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

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

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

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

Ekängen Breared Förvaltning AB - Äger och förvaltar en större kommersiell fastighet i Varberg med bland annat hyresgästerna Coop Forum, Systembolaget och Nordic Wellness. Mindre utbyggnad har påbörjats efter räkenskapsårets slut.

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

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

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

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

i industriområdet Tångarondellen, Falkenberg.

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

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

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

PAAA Fastigheter i Falkenberg AB - Bolaget bedriver konsultverksamhet.

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

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

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

<u>Bolaget äger även aktier i intresseföretagen:</u>

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

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

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

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

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

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

Ekome Utveckling AB - Bolaget äger genom dotterbolag ett markområde i Falkenberg som ska detaljplaneras för bostäder vilket beräknas vara klart inom 5-6 år. Ägs till lika delar av PAAA Kapital AB och Derome Bostad AB.

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

Affärsidé

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

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

Strategi

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

Affärsmodell

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

Finansiella mål

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

Organisation / Medarbetare

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

Fastighetsbeståndet

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

Koncernen äger 24 st fastigheter (24 st). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i

koncernen vid räkenskapsårets utgång till 55 755 kvadratmeter (55 134), fördelat på logistikyta 27 492 (27 145), butiksyta 18 501 (18 260), kontorsyta 609 (609), bostadsyta 165 (164), samhällsfastigheter 5 928 (5 896) samt övriga ytor 3 060 (3 060).

Därutöver äger intresseföretagen 21 stycken fastigheter (10 st). Dessa fastigheters sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår vid räkenskapsårets utgång till 17 488 kvadratmeter (15 472).

Hyresvärdet i koncernens helägda fastighetsbestånd bedöms till 62,8 mkr (57,8 mkr) till detta tillkommer debiteringar av hyresgästernas omfattande drift-, media- och underhållsansvar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under räkenskapsåret aktivt arbetat med att förlänga och omförhandla befintliga hyreskontrakt. Koncernens totala hyresvärde för kvarstående kontraktstid uppgår till cirka 360 mkr per 2024-04-30 vilket är cirka 140 mkr mer än förgående år.

Koncernens resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 24 011 tkr (22 500 tkr), vilket motsvarar 37 169 kr per aktie (34 830 kr).

Årets totalresultat uppgick till 39 780 tkr (44 158 tkr). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 23 740 tkr (277 tkr) samt nedskrivning goodwill med 0 tkr (3 244 tkr). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 58 992 tkr (54 641 tkr). Kontraktsportföljen bedöms per 30 april ha ett hyresvärde på helårsbasis om 62,8 mkr (57,8 mkr), till detta tillkommer drift-, media- och underhållsansvar för hyresgästerna som helt eller delvis debiteras hyresgästerna. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen 98,5 % (98,5 %). Fastighetskostnaderna uppgick till 20 385 tkr (21 005 tkr) under året.

Driftsöverskottet har ökat till 38 607 tkr (33 636 tkr). Finansnettot uppgick till -13 420 tkr (-8 074 tkr) varav orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 0 tkr (0 tkr). Per balansdagen 2024-04-30 finns det inga utestående swappar.

Kassaflöde, finansiell ställning och likviditet

Koncernens tillgångar uppgick den 30 april till 956 004 tkr (905 715 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 511 351 tkr (471 571 tkr) och dels med skulder 444 653 tkr (434 144 tkr) varav 304 523 tkr (302 511 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 26 491 tkr (23 222 tkr).

Koncernens likvida medel uppgick till 9 535 tkr (13 191 tkr).

Förvärv och investeringar

Koncernen
Investeringar i fastighetsförvärv, samt fastigheter via bolag, uppgick till 0 tkr (0 tkr). Under året gjorda investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 20 430 tkr (10 073 tkr). Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 6 003 tkr (6 094 tkr).

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr:

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Koncernen					
Hyresintäkter	58 992	54 641	52 021	49 042	43 528
Driftöverskott	38 607	33 636	30 248	26 089	24 494
Resultat efter finansiella poster	50 694	48 925	71 200	51 688	43 390
Förvaltningsresultat före skatt	24 011	22 500	23 655	17 781	15 674
Balansomslutning	956 004	905 715	859 915	815 004	751 630
Soliditet i %	53	52	50	45	47
Avkastning på totalt kapital %	7	6	9	7	6
Avkastning på eget kapital i %	10	10	17	14	12
Skuldsättningsgrad %	35	36	37	42	40
Räntetäckningsgrad ggr	3,0	3,8	7,0	4,6	4,6
Medelantal anställda	13	13	7	4	1
Moderbolaget					
Resultat efter finansiella poster	4 231	6 138	18 995	16 750	5 478
Balansomslutning	217 817	210 565	201 142	200 386	93 490
Soliditet i %	68	68	70	60	41
Avkastning på totalt kapital %	3	4	10	9	6
Avkastning på eget kapital i %	3	4	14	14	14

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Miljöfrågor

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

Koncernen har efter räkenskapsårets utgång driftsatt en solcellspark på fastigheten Fibern 1 och producerar nu tillsammans med övriga solcellsanläggningar cirka 1 miljon kwh per år och är därmed självförsörjande över året.

Koncernen har under räkenskapsåret och efter fortsatt med investeringar i energieffektiviseringar och solceller.

Arbetet i koncernen fortlöper och vi tar ytterligare steg i vårt miljö- och energiarbete. Efter räkenskapsårets utgång har vi inlett arbetet med att förnya energideklarationerna. Hittills har 82% av koncernens yta blivit klassad enligt bankernas kriterier som Gröna och blir därmed konverterade till Gröna lån. Målsättningen är att 100% av koncernens belåning ska var Grön inom snar framtid.

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder
Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

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

Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 98,5 % (98,5 %). De 3 största kunderna svarar för 49 % (48 %) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 8,6 år (4,0 år). Risken har därmed sjunkit markant jämfört med förgående år. Den totala genomsnittliga kontraktstiden för samtliga helägda fastigheter är 6,2 år (3,9 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka förvaltningsresultatet med +/- 0,6 mkr (0,5 mkr).

Skuldförvaltning och riskhantering
Koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls.

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

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,0 år (1,0 år). För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Per balansdagen 2024-04-30 finns det inga utestående swappar.

Ränterisk avser risken för förändringar av marknadsräntor, vilket påverkar koncernens resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad, men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för koncernens räntebärande skulder med 3,0 mkr (2,9 mkr) räkenskapsåret 2024/2025.

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

Per 2024-04-30 var koncernens genomsnittsränta 5,3 % medan vi prognostiserar med en genomsnittsränta på cirka 4,0 % per 2024-12-31. Lägre räntor påverkar även yielden för koncernens fastigheter och därmed högre värderingar.

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter
Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 41,8 mkr (39,6 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 55 % (53 %) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 52 % (51 %).

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	0,6 mkr (0,5 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	0,6 mkr (0,6 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-3,0 mkr (-2,9 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,2 mkr (0,2 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	8,4 mkr (7,9 mkr)

Fastigheternas värde

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

Per bokslutsdagen 2024-04-30 har koncernen inhämtat en extern värdering utförd av Newsec avseende 95 % av fastighetsvärdet samt så har resterande 5 % värderats internt av bolaget i samråd med Newsec. 22 % av värderingarna gjorda av Newsec är av översiktlig karaktär. Värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodel innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 5 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 % under 2024 och därefter 2 % årligen.

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

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

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

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

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -370 tkr (-644 tkr) och en uppskjuten skattekostnad om -10 544 tkr (-4 123 tkr). Aktuell skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent och uppskjuten skatt med skattesatsen 20,6 procent.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I koncernen finns skattemässiga underskott om 0 mkr (4,9 mkr).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 30 april 2024 enligt nedan:

Håkan Johansson	50 %
Roger Johansson	50 %

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Koncernen har de senaste två åren lyckats höja hyresintäkterna med cirka 21 % genom förädling av fastigheterna samt gynnsamma indexhöjningar.

Efter räkenskapsårets slut har koncernens finansieringskostnad minskat genom att marknadsräntor gått ned, lånemarginaler pressats ned samt att koncernens lån görs till gröna lån.

Koncernens nettobelåningsgrad på dess helägda fastigheter uppgår till endast cirka 35 %, därför beräknar vi att koncernens kassaflöde förstärks under kommande räkenskapsår.

Värdeförändringar för koncernens fastigheter bedömer vi kommer vara positiva för de kommande åren på grund av att marknadsräntorna faller tillbaka.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	142 515 734
Avgår utdelning beslutad på extra bolagsstämma 2024-07-02	-3 500 000
Årets resultat	4 099 622
kronor	143 115 356

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	143 115 356
kronor	143 115 356

Koncernens rapport över totalresultat	**Not**	**2023-05-01 -2024-04-30**	**2022-05-01 -2023-04-30**
Hyresintäkter	2	58 992	54 641
Fastighetskostnader	2, 3, 8	-20 385	-21 005
Driftsöverskott		38 607	33 636
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	23 740	277
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 8	-3 510	-3 224
Övriga rörelseintäkter		2 520	162
Övriga rörelsekostnader		-186	-
Omsättning sporthandel		24 552	13 146
Kostnader sporthandel	7	-21 561	-12 930
Nedskrivning goodwill		-	-3 244
Andel i intresseföretags resultat	9	-48	29 176
Rörelseresultat	21	64 114	56 999
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	2 470	772
Finansiella kostnader	11	-15 890	-8 846
Finansnetto		-13 420	-8 074
Resultat före skatt		50 694	48 925
Inkomstskatt	12	-10 914	-4 767
Årets resultat		39 780	44 158
Årets totalresultat		39 780	44 158

Koncernens rapport över totalresultat	**Not**	**2023-05-01 -2024-04-30**	**2022-05-01 -2023-04-30**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		39 637	44 299
Innehav utan bestämmande inflytande		143	-141
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		39 637	44 299
Innehav utan bestämmande inflytande		143	-141
Förvaltningsresultat före skatt (exklusive sporthandel)		24 011	22 500
Förvaltningsresultat före skatt per aktie (exklusive sporthandel), kr		37 169	34 830
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	61 358	68 574

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2024-04-30	2023-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	6 000	6 000
		6 000	6 000
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	835 202	791 032
Maskiner och inventarier	15	750	1 116
		835 952	792 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	58 536	46 040
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	29 494	31 974
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 000	1 000
		89 030	79 014
Summa anläggningstillgångar		930 982	877 162
Omsättningstillgångar			
Färdiga varor och handelsvaror	7	9 991	10 845
Råvaror och förnödenheter/pågående arbete		442	442
Kundfordringar		1 441	480
Övriga fordringar		2 410	1 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 203	1 731
Likvida medel	19, 20	9 535	13 191
Summa omsättningstillgångar		25 022	28 553
Summa tillgångar		956 004	905 715

Koncernens rapport över finansiell ställning	Not	2024-04-30	2023-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	24	1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		508 349	468 712
Summa eget kapital		509 349	469 712
Innehav utan bestämmande inflytande		2 002	1 859
Totalt eget kapital		511 351	471 571
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	109 354	98 810
Räntebärande skulder till närstående	25, 26	2 243	1 733
Summa långfristiga skulder		111 597	100 543
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 27	300 478	299 443
Checkräkningskredit	19	1 802	1 335
Leverantörsskulder	25	8 272	10 194
Aktuella skatteskulder		1 485	2 049
Övriga skulder		3 343	3 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	17 676	17 127
Summa kortfristiga skulder		333 056	333 601
Summa eget kapital och skulder		956 004	905 715

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat och årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-05-01	**1 000**	**428 418**	**-**	**429 418**
Årets totalresultat		44 299	-141	44 158
Tillkommande minoritet			2 000	2 000
Utdelning		-4 005	-	-4 005
				-
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**-4 005**	**0**	**-4 005**
Utgående eget kapital 2023-04-30	**1 000**	**468 712**	**1 859**	**471 571**
Ingående eget kapital 2023-05-01	**1 000**	**468 712**	**1 859**	**471 571**
Årets totalresultat		39 637	143	39 780
				-
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**
Utgående eget kapital 2024-04-30	**1 000**	**508 349**	**2 002**	**511 351**

Koncernens rapport över kassaflöden	**Not**	**2023-05-01 -2024-04-30**	**2022-05-01 -2023-04-30**
Den löpande verksamheten	20		
Driftsöverskott		38 607	33 636
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader		2 334	162
Förvaltnings- och administrationskostnader		-3 510	-3 224
Omsättning sporthandel		24 552	13 146
Kostnader sporthandel		-21 561	-12 930
Poster som inte påverkar kassaflödet		423	397
Erhållen ränta mm		2 470	772
Betald ränta mm		-15 890	-8 846
Erhållen/Betald skatt		-934	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		26 491	23 222
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-125	-1 024
Förändring rörelseskulder		-1 483	5 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 883	28 000
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-20 430	-10 073
Investeringar i maskiner och inventarier		-387	-134
Investeringar i koncernföretag	39	-	-5 320
Sålda maskiner och inventarier		330	-
Investeringar i intresseföretag		-13 950	-1 750
Sålda intresseföretag		946	-
Utdelning från intresseföretag		460	9 005
Förändring fordringar intresseföretag		2 480	-5 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 551	-13 735
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		8 510	-
Amortering av skuld		-6 965	-14 766
Förändring utnyttjad checkräkningskredit		467	613
Utbetald utdelning		-	-4 005
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 012	-18 158
Årets kassaflöde		-3 656	-3 893
Likvida medel vid årets början		13 191	17 084
Likvida medel vid årets slut		9 535	13 191

Moderbolagets rapport över totalresultat	**Not**	**2023-05-01 -2024-04-30**	**2022-05-01 -2023-04-30**
Nettoomsättning		90	114
Driftsöverskott		90	114
Bruttoresultat		90	114
Förvaltnings- och administrationskostnader	6	-304	-374
Övriga rörelseintäkter		22	126
Rörelseresultat		-192	-134
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	29	4 314	7 519
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	30	306	-595
Ränteintäkter och liknande resultatposter	31	3 008	1 424
Räntekostnader	32	-3 205	-2 076
		4 423	6 272
Resultat efter finansiella poster		4 231	6 138
Bokslutsdispositioner	33	-131	1 800
Skatt på årets resultat	12	-	-240
Årets vinst		4 100	7 698

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

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2024-04-30**	**2023-04-30**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	34	157 756	156 056
Fordringar hos koncernföretag	35	8 897	10 838
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	13 954	644
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	29 494	31 974
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 000	1 000
		211 101	200 512
Summa anläggningstillgångar		211 101	200 512
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 881	5 674
Övriga kortfristiga fordringar		298	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	153	153
		3 332	5 935
Kassa och bank		3 384	4 118
Summa omsättningstillgångar		6 716	10 053
Summa tillgångar		217 817	210 565

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2024-04-30**	**2023-04-30**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	24	1 000	1 000
Uppskrivningsfond	36	-	-
Reservfond		20	20
		1 020	1 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		142 516	134 818
Årets vinst		4 100	7 698
		146 616	142 516
Summa eget kapital		147 636	143 536
Långfristiga skulder	26		
Skulder till koncernföretag		67 316	60 150
Räntebärande skulder till närstående		2 243	1 733
Summa långfristiga skulder		69 559	61 883
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		362	4 275
Aktuella skatteskulder		240	571
Övriga kortfristiga skulder		-	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	20	220
Summa kortfristiga skulder		622	5 146
Summa eget kapital och skulder		217 817	210 565

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier, st	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-05-01	**646**	**1 000**	**95 000**	**20**	**43 823**	**139 843**
Årets resultat					7 698	7 698
Fondemission	0	95 000	-95 000	0	0	0
Minskning av aktiekapitalet	0	-95 000	0	0	95 000	0
Utdelning					-4 005	-4 005
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**	**-4 005**	**-4 005**
Utgående eget kapital 2023-04-30	**646**	**1 000**	**0**	**20**	**142 516**	**143 536**
Ingående eget kapital 2023-05-01	**646**	**1 000**	**0**	**20**	**142 516**	**143 536**
Årets resultat					4 100	4 100
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Utgående eget kapital 2024-04-30	**646**	**1 000**	**0**	**20**	**146 616**	**147 636**

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-192	-134
Erhållen ränta	3 008	1 424
Erhållna utdelningar	4 500	8 361
Betald ränta	-3 205	-2 076
Betald skatt	-331	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 780	7 575
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	2 603	-3 573
Förändringar rörelseskulder	-4 193	659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 190	4 661
Investeringsverksamheten		
Investeringar i koncernföretag	-1 700	-5 334
Sålda koncernföretag	-186	13
Investeringar i intresseföretag	-13 950	-1 750
Sålda intresseföretag	946	-
Ökning i övriga finansiella anläggningstillgångar	-8 179	-5 920
Minskning i övriga finansiella anläggningstillgångar	12 600	3 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 469	-9 156
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristiga skulder koncernföretag	7 166	9 631
Amortering av skuld	-	-4 800
Upptagna lån	510	-
Erhållet koncernbidrag	4 929	4 230
Lämnat koncernbidrag	-5 060	-2 430
Utbetald utdelning	-	-4 005
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 545	2 626
Årets kassaflöde	-734	-1 869
Likvida medel vid årets början	4 118	5 987
Likvida medel vid årets slut	3 384	4 118

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för PAAA Kapital AB, per den 30 april 2024, har godkänts av styrelsen det datum som framgår av elektronisk underskrift och kommer att föreläggas årsstämman den 25 oktober 2024 för fastställande. PAAA Kapital AB, organisationsnummer 556636-0102, med säte i Falkenberg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 34, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontoret är Sandgatan 36 (Box 139), 311 22 Falkenberg. PAAA Kapital AB är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Redovisningsprinciper

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

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

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

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har

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

Klassificering m m
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år.

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

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. 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 företagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

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

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

Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförbara till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar och hyresfordringar tas upp när faktura/avisering har skickats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

Lånefordringar och kundfordringar
Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i

rörelsens kostnader.

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

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

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

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

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

utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Immateriella tillgångar

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

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

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

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 år

Avskrivningar på inventarier redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

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

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

Newsec (95 % av fastighetsvärdet) och bolaget internt i samråd med Newsec (5 % av fastighetsvärdet) har genomfört en marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd. 22 % av värderingarna gjorda av Newsec är av översiktlig karaktär. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar
De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av

nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

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

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

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

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

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och

skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordring och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

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

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av PAAA Kapital AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

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

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

Nya redovisningsprinciper 2024/2025 och senare
Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 maj 2024 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens

scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för intresseföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

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

Avkastning på totalt kapital
Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

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

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

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

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

Hyresvärdet
Hyresvärdet avser kontrakterade hyresintäkter på årsbokslutsdagen.

Not 2 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare
Det finns fem stycken leasingavtal avseende personbilar, där koncernen är leasetagare. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnaden för dessa under 2023/2024 är 497 tkr (577 tkr) och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostnader i koncernen.

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år: 393 tkr (152 tkr)
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år: 186 tkr (106 tkr)

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

	Koncernen	
	2024-04-30	2023-04-30
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	120	120
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	62 124	54 437
1-5 år	162 823	123 881
>5år	135 766	40 590
	360 833	219 028

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

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

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 6,2 år (3,9 år).

Not 3 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Driftkostnader	5 265	5 871
Reparation och underhåll	6 003	6 094
Fastighetsskatt	2 025	1 873
Fastighetsskötsel	6 615	6 725
Övrigt	477	442
Summa	20 385	21 005

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-04-30	2023-04-30
Ingående verkligt värde	791 032	780 682
Investeringar i befintliga fastigheter	20 430	10 073
Värdeförändring	23 740	277
Utgående verkligt värde	835 202	791 032
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	191 369	191 471
Mark	42 750	40 486
Summa taxeringsvärde	234 119	231 957

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

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

Fastigheternas verkliga värde baseras på extern och intern värdering. Koncernen har inhämtat en extern värdering utförd av Newsec avseende 95 % av fastighetsvärdet samt så har resterande 5 % värderats internt av bolaget i samråd med Newsec. 22 % av värderingarna gjorda av Newsec är av översiktlig karaktär. Newsec är oberoende värderingsman med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Den externa värderingen är baserad på en på en kassaflödesanalysmodel innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 5 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 % under 2024 och därefter 2 % årligen.

Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

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

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

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

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

Investeringsåtaganden
Per den 30 april 2024 har koncernen totalt 3,0 mkr (0,3 mkr) i investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad/exploateringsavtal.

Not 5 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen
Av årets avskrivningar på maskiner & inventarier om totalt 423 tkr (397 tkr) redovisas 202 tkr (192 tkr) under förvaltnings- och administrationskostnader, 202 tkr (192 tkr) som fastighetskostnader och 19 tkr (13 tkr) som kostnader sporthandel.

Not 6 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
PwC				
Revisionsuppdraget	379	383	177	151
Skatterådgivning	51	9	51	9
Summa	430	392	228	160
Revisionstjänst Falkenberg AB				
Revisionsuppdraget	35	30	-	-
Summa	35	30	0	0

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

Not 7 Kostnader sporthandel/Färdiga varor och handelsvaror

	Koncernen	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Handelsvaror	16 794	9 149
Övriga externa kostnader	1 323	1 475
Personalkostnader	3 425	2 293
Avskrivningar	19	13
	21 561	12 930

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

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

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har i medelantal 8 st (9 st) anställda män och 5 st (4 st) kvinnor.

Lön till VD och styrelseledamot: 1 353 tkr (1 312 tkr).
Lön till övriga anställda: 5 769 tkr (4 541 tkr).
Sociala avgifter: 2 219 tkr (2 109 tkr).
Pensionskostnader VD och styrelseledamot: 64 tkr (63 tkr).
Pensionskostnader övriga anställda: 230 tkr (132 tkr).
SUMMA: 9 635 tkr (8 157 tkr).

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte.

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

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Org nr	Säte	Kapital-andel (%)
Förenade Fastigheter i Falkenberg AB	556842-6059	Falkenberg	50
Nanork Holding i Falkenberg AB	556849-5807	Falkenberg	35
Ekskon två Sverige AB	556735-7750	Falkenberg	33
BPM Butik i Varberg AB	559257-5525	Falkenberg	33
Förenade Fastigheter Fredsfalken AB	559084-0624	Falkenberg	50
Centrumgärdet Holding AB	559084-0723	Falkenberg	38
Centrumgärdet Utveckling AB	559371-2291	Falkenberg	33
Ekome Utveckling AB	559436-7756	Falkenberg	50

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Redovisat värde	Antal andelar	Redovisat värde i koncernen
Direkt ägda					
Förenade Fastigheter i Falkenberg AB	50	50	25	500	6 383
Nanork Holding i Falkenberg AB	35	35	18	350	27
BPM Butik i Varberg AB	33	33	50	50 000	50
Förenade Fastigheter Fredsfalken AB	50	50	174	500	37 389
Centrumgärdet Holding AB	38	38	8 732	380	9 615
Centrumgärdet Utveckling AB	33	33	30	3 000	21
Ekome Utveckling AB	50	50	4 925	500	4 923
Summa:			13 954		58 408
Indirekt ägda					
Ekskon två Sverige AB	33	33	–	333	128
Summa:			0		128
Utgående värde i koncernen:					**58 536**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-04-30	2023-04-30	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärde	46 040	30 666	3 361	1 791
Inköp	25	23	25	23
Aktieägartillskott	13 925	1 727	13 925	1 727
Sålda aktier	-946	-6 547	-138	-180
Årets resultatandel inkl värdeförändring	-48	29 176	-	-
Avgår erhållen utdelning	-460	-9 005	-	-
Utgående anskaffningsvärde	58 536	46 040	17 173	3 361
Ingående nedskrivning	-	-	-2 717	-1 317
Nedskrivning	-	-	-502	-1 400
Utgående nedskrivning	0	0	-3 219	-2 717
Redovisat värde	58 536	46 040	13 954	644

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ränteintäkter	2 470	772
Summa	2 470	772

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Räntekostnader till kreditinstitut	-15 759	-8 564
Övriga räntekostnader	-131	-82
Räntekostnader till närstående	-	-200
Summa	-15 890	-8 846

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-370	-644	-	-240
Summa aktuell skatt	-370	-644	0	-240
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-1 201	-416	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-8 332	-3 685	-	-
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-1 011	-22	-	-
Summa uppskjuten skatt	-10 544	-4 123	0	0
Totalt redovisad skatt	-10 914	-4 767	0	-240

Koncernen	2023/24	2022/23
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	**50 694**	**48 925**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-10 443	-10 079
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-461	-698
Skatteeffekt skattefri resultatandel/värdeförändring intresseföretag	-10	6 010
Redovisad effektiv skatt	**-10 914**	**-4 767**

Moderbolaget	2023/24	2022/23
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	**4 100**	**7 938**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 % (20,6 %)	-845	-1 635
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	845	1 395
Redovisad effektiv skatt	**0**	**-240**

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-101 792	-101 792
Obeskattade reserver		-7 562	-7 562
Underskottsavdrag			
Kvittning			
Summa	**0**	**-109 354**	**-109 354**

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Koncernen	Balans per 2023-05-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2024-04-30
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-93 460	-8 332		-101 792
Obeskattade reserver	-6 361	-1 201		-7 562
Underskottsavdrag	1 011	-1 011		
Summa	**-98 810**	**-10 544**	**0**	**-109 354**

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 39 637 tkr (44 299 tkr) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 646 stycken (646).

Någon utspädning har ej skett under året.

Not 14 Goodwill

	Koncernen	
	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	9 244	-
Årets aktiverade utgifter	-	9 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 244	9 244
Ingående nedskrivningar	-3 244	-
Årets nedskrivningar	-	-3 244
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 244	-3 244
Utgående restvärde enligt plan	6 000	6 000

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 577	2 438
Årets förändringar		
-Inköp	387	134
-Inköp genom förvärv av koncernföretag	-	1 005
-Försäljningar och utrangeringar	-387	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 577	3 577
Ingående avskrivningar	-2 461	-1 130
Årets förändringar		
-Inköp genom förvärv av koncernföretag	-	-934
-Försäljningar och utrangeringar	57	-
-Årets avskrivningar enligt plan	-423	-397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 827	-2 461
Utgående restvärde enligt plan	750	1 116

Not 16 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-04-30	2023-04-30	2024-04-30	2023-04-30
Ingående värde	31 974	26 511	31 974	26 511
Tillkommande fordringar	8 179	5 920	8 179	5 920
Avgående fordringar	-10 659	-457	-10 659	-457
Utgående värde	29 494	31 974	29 494	31 974

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-04-30	2023-04-30	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna hyresintäkter	182	81	-	-
Upplupna ränteintäkter	186	198	153	153
Förutbetalda första förhöjda leasingavgifter	486	230	-	-
Övriga poster	349	1 222	-	-
Summa	1 203	1 731	153	153

Not 19 Checkräkningskredit

	Koncernen	
	2024-04-30	2023-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000	2 000

Not 20 Kassaflödesanalys

	Koncernen 2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	9 535	13 191
Summa enligt balansräkningen	9 535	13 191
Summa enligt kassaflödesanalysen	9 535	13 191
Erhållna och betalda räntor		
Erhållen ränta mm	2 470	772
Betald ränta mm	-15 890	-8 846
Summa	-13 420	-8 074

Not 21 Närstående

Närståenderelationer
Koncernen
Koncernen ägs per 2024-04-30 av:

Håkan Johansson	50 %
Roger Johansson	50 %

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

Sammanställning över närståendetransaktioner
Koncernen
Dotterbolaget Ekängen Projekt AB har sålt för 415 tkr (675 tkr) avseende fastighetsskötsel och administration till övriga koncernföretag.

Intresseföretagen har betalt räntor till moderbolaget avseende utlånat kapital om 2 282 tkr (667 tkr).

Moderbolaget har skulder till närstående privatpersoner med 1 089 tkr (634 tkr). Räntekostnaderna på skulder till närstående privatpersoner uppgick under året till 0 tkr (80 tkr).

Moderbolaget har skulder till närstående bolag med 1 154 tkr (1 100 tkr). Resultatet har belastats med räntekostnader på dessa skulder med 0 tkr (120 tkr).

Koncernföretaget Ekängen Fastighetsservice AB har skulder till närstående privatpersoner med 209 tkr (0 tkr). Räntekostnaderna på skulder till närstående privatpersoner uppgick under året till 0 tkr.

Koncernföretaget Ekängen Fastighetsservice AB har fakturerat 8 950 tkr (8 803 tkr) avseende fastighetsskötsel och administration till övriga koncernföretag.

Koncernföretaget Kustvåg AB har fakturerat hyra till koncernföretaget TSB i Falkenberg AB med 2 096 tkr (1 075 tkr från 1 september 2022 fram till 2023-04-30).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Företagets styrelseledamöter har ej erhållit något styrelsearvode. Se även not 8 för information om lön & ersättning till VD och styrelseledamot.

Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen tillika styrelsen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

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

Klassificering av förvärv
Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För förvärvet 2022/2023 har bedömningen inneburit att transaktionen har klassificerats som rörelseförvärv. Se not 39 Rörelseförvärv.

Not 23 Uppgifter om moderbolaget

PAAA Kapital AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Falkenberg. Adressen till huvudkontoret är Box 139, 311 22 Falkenberg. Besöksadressen är Sandgatan 36. Koncernredovisningen för år 2023/2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 24 Aktiekapital

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

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

Aktierna är fullbetalda.

Not 25 Finansiella risker

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

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

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

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (räntebärande lån från kreditinstitut) med avdrag för likvida medel. Under 2023/2024 var koncernens strategi att upprätthålla en betryggande skuldsättningsgrad.

Skuldsättningsgraden per 30 april 2024 respektive 2023 var som följer:

	2024-04-30	2023-04-30
Total räntebärande	**300 478**	299 443
Avgår: likvida medel	**-9 535**	-13 191
Nettoskuld	**290 943**	**286 252**
Marknadsvärde fastigheter	**835 202**	791 032

Skuldsättningsgrad 35 % (36 %)

Beräkning av verkligt värde
Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:
• Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
• Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
• Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

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

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

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 9 535 tkr (13 191 tkr).

Koncernen	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2024-04-30					
Kundfordringar	1 441	-	-	-	1 441
Likvida medel	9 535	-	-	-	9 535
Summa fordringar	**10 976**	**0**	**0**	**0**	**10 976**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	2 243	2 243
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	302 280	302 280
Leverantörsskulder	-	-	-	8 272	8 272
Summa skulder	**0**	**0**	**0**	**312 795**	**312 795**

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

Moderbolaget	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
2024-04-30				
Kundfordringar	-	-	-	-
Likvida medel	3 384	-	-	3 384
Summa fordringar	**3 384**	**0**	**0**	**3 384**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2 243	2 243
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Summa skulder	**0**	**0**	**2 243**	**2 243**
2023-04-30				
Kundfordringar	-	-	-	-
Likvida medel	4 118	-	-	4 118
Summa fordringar	**4 118**	**0**	**0**	**4 118**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 733	1 733
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Summa skulder	**0**	**0**	**1 733**	**1 733**

Ränterisk
Ränterisk avser risken för förändringar av marknadsräntor, vilket påverkar koncernens resultat och kassaflöde. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet, men innebär generellt högre räntekostnader. Koncernen har valt att ha en kort räntebindningstid på de räntebärande skulderna till bank. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Per balansdagen 2024-04-30 finns det inga utestående swappar.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder med 3,0 mkr (2,9 mkr) räkenskapsåret 2024/2025.

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

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

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

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 300 478 tkr (299 443 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel) om 9 535 tkr (13 191 tkr) uppgick till 290 943 tkr (286 252 tkr).

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

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Kreditbindningstiden skiljer sig mellan bankerna, 0,7 år respektive tillsvidare med uppsägningstiden 0,5 år. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 5,30 procent (4,61 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 1,0 år (1,0 år). Andelen lån med räntebindningstid kortare än 12-månader uppgick till 100 procent (100 procent).

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under räkenskapsåret 240501-250430.

Inga av koncernens banklån innehåller covenanter.

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

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

Koncernen 2024-04-30	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	300 478	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	4 045	-	-	-
Räntekostnader	32 628	20 888	-	-
Leverantörsskulder	8 272	-	-	-
Summa:	**345 423**	**20 888**	**0**	**0**

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

Moderbolaget 2024-04-30	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Övriga räntebärande skulder	2 243	-	-	-
Räntekostnader	200	-	-	-
Summa	**2 443**	**0**	**0**	**0**

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

Not 26 Upplåning

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

Not 27 Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur, vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet. Per balansdagen 2024-04-30 finns det inga utestående swappar.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-04-30	2023-04-30	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	1 373	1 271	-	200
Förutbetalda hyresintäkter	12 826	13 129	-	-
Upplupna löner inkl semesterlöner	560	515	-	-
Upplupna sociala avgifter	176	265	-	-
Övriga poster	2 741	1 947	20	20
Summa	17 676	17 127	20	220

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Realisationsresultat vid försäljningar	-186	-37
Utdelningar	4 500	7 556
	4 314	7 519

Not 30 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Moderbolaget	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Utdelningar	-	805
Realisationsresultat vid försäljningar	808	-
Nedskrivningar	-502	-1 400
Summa	306	-595

Not 31 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ränteintäkter	2 355	722
Ränteintäkter koncernföretag	653	702
Summa	3 008	1 424

Not 32 Räntekostnader

	Moderbolaget	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Räntekostnader till koncernföretag	-3 198	-1 876
Räntekostnader till närstående	-	-200
Övriga räntekostnader	-7	-
Summa	-3 205	-2 076

Not 33 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Erhållna koncernbidrag	4 929	4 230
Lämnade koncernbidrag	-5 060	-2 430
Summa	-131	1 800

Not 34 Andelar i dotterföretag

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

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Redovisat värde
Lokstallarna i Falkenberg AB	100	100	1 000	36 100
Ekängen Förvaltning AB	100	100	1 000	100
Ekängen Service AB	100	100	1 000	100
PAAA Kapital Förvaltning AB	100	100	1 000	100
Ekängen Breared Förvaltning AB	100	100	1 000	60 100
Ekängen Stationshus AB	100	100	1 000	100
Ekängen Projekt AB	100	100	1 000	50
Krämaregård Fastighets AB	100	100	1 000	4 276
Tångarondellens Fastighets AB	100	100	1 000	2 367

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Redovisat värde
Kustvåg AB	100	100	1 200	4 600
PAAA Fastigheter i Falkenberg AB	100	100	1 000	50
Fiberettan i Falkenberg AB	100	100	1 000	37 550
Ekängen Alegränd Fastigheter AB	100	100	1 000	1 262
Ekängen Fastighetsservice AB	100	100	1 000	3 940
Sandgatan 56 Fastighet AB	100	100	1 000	1 548
TSB i Falkenberg AB	85	85	5 100	5 513
Summa				157 756

	Moderbolaget	
	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	62 158	56 694
Årets förändringar		
-Inköp av andelar	-	5 514
-Kapitaltillskott	1 700	-
-Försäljningar av andelar/likvidering	-	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 858	62 158
Ingående uppskrivningar och nedskrivningar	93 898	93 898
Utgående uppskrivningar och nedskrivningar	93 898	93 898
Utgående redovisat värde	157 756	156 056

Not 35 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-04-30	2023-04-30
Ingående värde	10 838	14 216
Avgående fordringar	-1 941	-3 378
Utgående värde	8 897	10 838

Not 36 Uppskrivningsfond

	Moderbolaget	
	2024-04-30	2023-04-30
Ingående saldo	-	95 000
Ökning av aktiekapitalet genom fondemission	-	-95 000
Utgående saldo	0	0

Ovan avser i sin helhet uppskrivning av aktier i koncernföretag.

Not 37 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2024-04-30	2023-04-30
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	331 258	315 258
Företagsinteckningar	2 700	2 700
Summa ställda säkerheter	333 958	317 958

Not 38 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-04-30	2023-04-30	2024-04-30	2023-04-30
Borgen för intresseföretags förbindelser	13 320	36 388	13 320	36 388
Summa eventualförpliktelser	13 320	36 388	13 320	36 388

Not 39 Rörelseförvärv 2022/2023

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

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

*Köpeskilling för 40 % är 5 333 tkr.

Vid balansdagen 2023-04-30 gjordes en nedskrivning av goodwill med 3 244 tkr till 6 000 tkr då omsättning och marginaler gått ned på grund av konjunkturläget.

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

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

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2024-10-25 för fastställelse.

Falkenberg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Håkan Johansson
Verkställande direktör

Roger Johansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Huvudansvarig revisor/Auktoriserad revisor

Viktoria Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PAAA KAPITAL AB 556636-0102 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-10-24 09:44:42 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bernt Håkan Olof Johansson

Håkan Johansson

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2024-10-24 10:04:45 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Sune Roger Johansson

Roger Johansson

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-10-25 08:47:11 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2024-10-25 10:42:35 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA VIKTORIA LARSSON

Viktoria Larsson
Auktoriserad revisor

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Paaa Kapital AB för räkenskapsåret 1 maj 2023 till 30 april 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 april 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 april 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Paaa Kapital AB för räkenskapsåret 1 maj 2023 till 30 april 2024 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.

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Viktoria Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-10-25 08:46:22 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON
Signerat med Svenskt BankID: +46 70 929 12 57

Datum

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2024-10-25 10:42:15 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA VIKTORIA LARSSON
Signerat med Svenskt BankID: +46 70 929 24 66

Datum

Viktoria Larsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post