

Årsredovisning och koncernredovisning Pionjären Fastighets AB

Org.nr 556114-9773

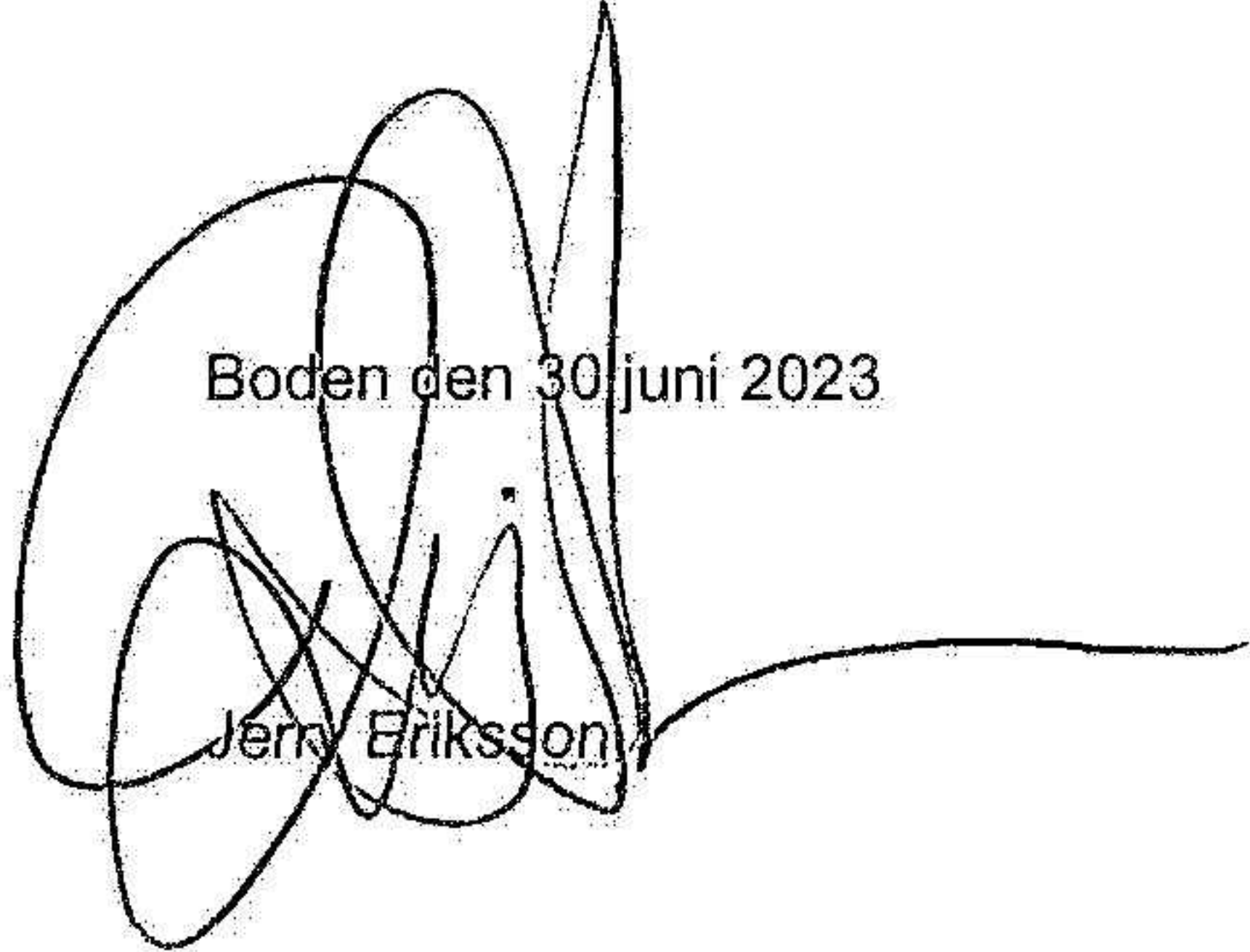
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Boden den 30 juni 2023

Jenny Eriksson



Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Pionjären Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Koncernen | |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Moderföretaget | |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 12 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Tilläggsupplysningar | |
| Redovisningsprinciper m.m. | 14 |
| Noter | 14 |

Styrelsens säte: Boden

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr) ↙

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget och koncernen bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet. Fastighetsbeståndet finns i dagsläget i Boden med omnejd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fyra fastighetsbolag fusionerats in i Pionjären Fastighets AB: Industristaden i Boden AB, Gagnes Fastigheter AB, Garage BD AB och LHB Fastigheter AB. Utöver detta har 3 direkta förvärv av fastigheter genomförts.

Investeringar

Koncernen har under året fortsatt att investera i fastighetsbeståndet. Totalt har koncernen investerat 48 mkr i ny till och ombyggnationer och ytterligare 158 mkr genom förvärv av nya fastighetsbolag.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kreditrisk mot hyresgäster

Koncernen förvaltar både bostäder och lokalfastigheter. Bolaget har en diversifierad kundportfölj med både privata och kommersiella hyresgäster. Tack vare den breda kundbasen är riskerna låga för det området. Koncernen jobbar aktivt med kreditbedömningen av kunderna. Området är vidare attraktivt med god efterfrågan. Risken för prisvariationer av drifts- och underhållskostnader är begränsad då hyresgästerna står för stor del av risken. Osedvanliga snömängder kan dock påverka enskilda år negativt eller positivt.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid en viss tidpunkt ej går att erhålla eller att villkoren vid en refinansiering är mycket sämre än tidigare finansiering. Det kan inte uteslutas att Pionjären i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall koncernen finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att skulderna ökar, vilket kan försämra koncernens ekonomiska ställning och lönsamhet. Det kan inte uteslutas att Pionjären inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad om likviditetsbehov skulle uppstå. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Koncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Koncernen kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

Driftskostnadsrisk

Driftskostnaderna består framförallt av uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll och administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och är till viss del kostnader utanför koncernens kontroll. Kostnaderna utgör således en risk eftersom ökade driftskostnader påverkar driftnettot och således resultatet och avkastningen negativt. Det finns goda möjligheter på orten att konkurrensutsätta leverantörerna.

Kommersiella risker

Det kan inte garanteras att marknadens bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader med mera överensstämmer med Pionjärens bedömning. Detta skulle kunna leda till att fastigheter avyttras till priser som understiger det förväntade priset vilket i sin tur kan ha negativ inverkan på de avkastningskrav som styrelsen ställer på sina investeringar. Detta skulle även kunna få en negativ effekt på förvaltningsfastigheterna som värderas till verkligt värde. Pionjären har anlitat en extern oberoende part för värdering av samtliga fastigheter.

Användandet av finansiella instrument

Bolaget har under året ingått avtal om ränteswappar med ett sammanlagt nominellt värde om 130 msek med avräkning mellan fast och rörlig ränta. Ingångna avtal har varit mycket gynnsamt för bolaget dels kassaflödesmässigt men även som en realiserad vinst i koncernen om 7,5 msek.

Ägarförhållanden

Koncernen ägs till 100 % av Kårbacken Holding AB som i sin tur ägs av Knekten Invest AB, Kålårado Invest AB och Tjärnholmen Holding AB som vardera kontrollerar 1/3 vardera av rösterna och aktierna. *l*

| Flerårsöversikt koncernen* | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 42 566 | 25 547 | 19 332 | 18 820 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 18 284 | 37 344 | 3 338 | 2 241 |
| Rörelsemarginal (%) | 48,9% | 171,2% | 38,9% | 39,9% |
| Avkastning på eget kapital (%) | 11,5% | 35,7% | 5,7% | 10,2% |
| Balansomslutning (tkr) | 509 567 | 267 613 | 108 553 | 71 063 |
| Soliditet (%) | 31,2% | 39,1% | 54,1% | 31,0% |
| Antal anställda | 5 | 4 | 4 | 5 |

| Flerårsöversikt moderföretaget* | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 42 198 | 25 547 | 18 618 | 17 962 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 7 166 | 34 911 | 1 859 | 931 |
| Rörelsemarginal (%) | 28,8% | 145,4% | 12,1% | 6,6% |
| Avkastning på eget kapital (%) | 8,5% | 40,7% | 3,3% | 4,0% |
| Balansomslutning (tkr) | 397 406 | 243 911 | 97 520 | 63 030 |
| Soliditet (%) | 21,2% | 35,2% | 58,5% | 36,6% |
| Antal anställda | 4 | 4 | 4 | 5 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

| | |
|--|---------------|
| Överkursfond | 0 |
| Balanserat resultat | 25 804 |
| Årets resultat | 3 239 |
| | 29 043 |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas (0 kronor per aktie) | 0 |
| i ny räkning överföres | 29 043 |
| | 29 043 |

Koncernens resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 2 | 42 566 | 25 547 |
| Övriga intäkter | | 941 | 32 396 |
| | | 43 507 | 57 943 |
| Fastighetskostnader | 3 | | |
| Driftskostnader | | -20 514 | -13 061 |
| Underhållskostnader | | -1 686 | -1 027 |
| Fastighetsskatt | | -513 | -129 |
| | | -22 713 | -14 217 |
| Driftsnetto | | 20 795 | 43 726 |
| Central administration | 4,5 | -4 489 | -4 145 |
| Finansiella intäkter | | 7 589 | 0 |
| Finansiella kostnader | 6 | -5 611 | -2 237 |
| | | -2 511 | -6 382 |
| Förvaltningsresultat | | 18 284 | 37 344 |
| Värdoförändringar | | | |
| Orealiserad värdoförändring förvaltningsfastigheter | 8 | 60 605 | 21 269 |
| Resultat före skatt | | 78 889 | 58 613 |
| Skatt på årets resultat | 7 | -18 930 | -12 976 |
| Årets resultat | | 59 959 | 45 637 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Årets totalresultat | | 59 959 | 45 637 |
| Hänförligt till | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | 59 959 | 45 637 |
| Minoritetsintresse | | 0 | 0 |

2023072119369

Koncernens balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

8 491 100 223 800

Inventarier, verktyg och installationer

9 580 562

491 680 224 362

Finansiella anläggningstillgångar

Derivatinstrument

10 7 531 0

7 531 0

Summa anläggningstillgångar

499 210 224 362

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 597 6 792

Övriga fordringar

2 424 750

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 189 107

9 210 7 649

Kassa och bank

1 147 35 602

Summa omsättningstillgångar

10 357 43 251

SUMMA TILLGÅNGAR

509 567 267 613

Koncernens balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

| | | | |
|---|--|---------|---------|
| Aktiekapital | | 5 000 | 5 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 000 | 1 000 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 152 985 | 98 722 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 158 985 | 104 722 |

| | | | |
|--------------------|--|----------------|----------------|
| Minoritetsintresse | | 0 | 0 |
| | | 158 985 | 104 722 |

Avsättningar

| | | | |
|------------------------|----|---------------|---------------|
| Uppskjuten skatteskuld | 12 | 56 069 | 33 095 |
| | | 56 069 | 33 095 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------|----|----------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 217 033 | 94 742 |
| Derivatinstrument | | 88 | 1 200 |
| | | 217 121 | 95 942 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|---------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 10 439 | 2 882 |
| Leverantörsskulder | | 8 480 | 2 362 |
| Aktuella skatteskulder | | 5 938 | 4 875 |
| Övriga skulder | 14 | 36 355 | 14 002 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 16 180 | 9 733 |
| | | 77 392 | 33 854 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

509 568 267 613/

2023072119371

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Minoritets-intresse | Totalt |
|-------------------------------------|--------------|----------------------------|---|---------------------|----------------|
| Ingående balans 2021-01-01 | 5 000 | 1 000 | 52 706 | 0 | 58 706 |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | | |
| Erhållet aktieägartillskott | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fusionsresultat | 0 | 0 | 380 | 0 | 380 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 45 636 | 0 | 45 636 |
| Utgående balans 2021-12-31 | 5 000 | 1 000 | 98 722 | 0 | 104 722 |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | | |
| Erhållet aktieägartillskott | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fusionsresultat | 0 | 0 | -5 696 | 0 | -5 696 |
| Rättelse av föregående års resultat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 59 959 | 0 | 59 959 |
| Utgående balans 2022-12-31 | 5 000 | 1 000 | 152 985 | 0 | 158 985 |

| | | |
|--|------------|------------|
| Erhållna villkorade aktieägartillskott ingående i övrigt tillskjutet kapital | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | 7 500 | 7 500 |

Koncernens kassaflödesanalys

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 76 910 | 60 850 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | 4 852 | 169 |
| Vinst vid försäljning av inventarier | | 0 | -32 051 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | | -60 605 | -21 269 |
| Värdeförändring derivatinstrument | | -7 531 | 0 |
| Värdeförändring uppskjuten skatt | | 5 773 | 17 052 |
| Fusioner | | -5 696 | -1 771 |
| Övrigt | | 0 | -94 |
| | | 13 703 | 22 886 |
| Erlagd ränta | | -3 934 | -2 237 |
| Betald inkomstskatt | | -1 028 | -5 391 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 8 741 | 15 258 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | -1 561 | -3 297 |
| Förändring av rörelseskulder | | 44 607 | -136 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 51 787 | 11 825 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | |
| Förvärv av andelar i dotterföretag | | 0 | -44 733 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -211 405 | -14 523 |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | | -159 | 0 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 0 | 33 000 |
| Infusionerade medel från dotterbolag | | 0 | 6 610 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -211 564 | -19 646 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | |
| Aktieägartillskott | | 0 | 0 |
| Upptagna lån | | 135 152 | 43 321 |
| Amortering av skuld | | -9 830 | -2 882 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 125 322 | 40 439 |
| Årets kassaflöde | | -34 455 | 32 618 |
| Likvida medel vid årets början | | 35 602 | 2 984 |
| Kursdifferens i likvida medel | | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | 16 | 1 147 | 35 602 |

Moderföretagets resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|-----------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 2 | 42 198 | 25 547 |
| Övriga intäkter | | 177 | 32 396 |
| | | 42 375 | 57 943 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 4 | -22 035 | -14 574 |
| Personalkostnader | 5 | -3 594 | -3 658 |
| Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -4 602 | -2 563 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | 0 |
| | | -30 231 | -20 795 |
| Rörelseresultat | 17 | 12 144 | 37 148 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 58 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -5 036 | -2 237 |
| | | -4 978 | -2 237 |
| Resultat efter finansiella poster | | 7 166 | 34 911 |
| Bokslutsdispositioner | 18 | 0 | -8 531 |
| Resultat före skatt | | 7 166 | 26 380 |
| Skatt på årets resultat | 7 | -3 928 | -6 336 |
| Årets resultat | | 3 238 | 20 044 |

Moderföretagets balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

8 374 971 200 098

Inventarier, verktyg och installationer

9 563 562

375 534 200 660

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

19 12 017 0

12 017 0

Summa anläggningstillgångar

387 551 200 660

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 597 6 792

Övriga fordringar

1 948 750

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 189 107

8 734 7 649

Kassa och bank

1 121 35 602

Summa omsättningstillgångar

9 855 43 251

SUMMA TILLGÅNGAR

397 406 243 911

Moderföretagets balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Reservfond

| | | |
|----|---------------|---------------|
| | 5 000 | 5 000 |
| 20 | 41 385 | 41 385 |
| | 1 000 | 1 000 |
| | 47 385 | 47 385 |

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 25 804 | 10 537 |
| | 3 239 | 20 044 |
| | 29 043 | 30 581 |

Summa eget kapital

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 76 428 | 77 966 |
|--|---------------|---------------|

Obeskattade reserver

| | | |
|----|--------|-------|
| 21 | 10 021 | 9 996 |
|----|--------|-------|

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

| | | |
|----|---------------|---------------|
| 12 | | |
| | 33 043 | 26 153 |
| | 33 043 | 26 153 |

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

Derivatinstrument

| | | |
|----|----------------|---------------|
| 13 | | |
| | 205 241 | 94 742 |
| | 0 | 1 200 |
| | 88 | 0 |
| | 205 329 | 95 942 |

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|----|---------------|---------------|
| | 10 095 | 2 882 |
| | 4 770 | 2 362 |
| | 5 974 | 4 875 |
| 14 | 35 692 | 14 002 |
| 15 | 16 054 | 9 733 |
| | 72 585 | 33 854 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 397 406 | 243 911 |
|--|----------------|----------------|

2023072119376

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

| | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital | | |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------|------------------------|-------------------|---------------|
| | Aktie- kapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Ingående balans 2021-01-01 | 5 000 | 38 868 | 1 000 | 0 | 11 128 | 0 |
| Omföring resultat föregående år | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erhållet aktieägartillskott | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets uppskrivningar | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fusionsresultat | 0 | 2 517 | 0 | 0 | -591 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 044 |
| Utgående balans 2021-12-31 | 5 000 | 41 385 | 1 000 | 0 | 10 537 | 20 044 |
| Omföring resultat föregående år | 5 000 | 41 385 | 1 000 | 0 | 30 581 | 0 |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | | | |
| Årets uppskrivningar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erhållet aktieägartillskott | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fusionsresultat | 0 | 0 | 0 | 0 | -4 776 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 239 |
| Utgående balans 2022-12-31 | 5 000 | 41 385 | 1 000 | 0 | 25 805 | 3 239 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Erhålflna villkorade aktieägartillskott ingående i balanserat resultat | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
| | 7 500 | 7 500 |

Moderföretagets kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 12 144 | 37 148 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 4 063 | 2 564 |
| Vinst vid försäljning av byggnader | 0 | -32 051 |
| Fusioner | -4 764 | -2 036 |
| Avsättning uppskjuten skatt | 4 692 | 11 614 |
| Övrigt | 0 | -60 |
| | 16 135 | 17 179 |
| Erhållen ränta | 0 | 0 |
| Erlagd ränta | -4 978 | -2 237 |
| Betald inkomstskatt | -996 | -749 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 10 161 | 14 193 |
| före förändringar av rörelsekapital | | |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -1 060 | -3 253 |
| Förändring av rörelseskulder | 20 437 | 377 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 29 538 | 11 317 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av andelar i koncernföretag | -12 017 | -44 733 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -178 938 | -14 523 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 33 000 |
| Infusionerade medel från dotterbolag | 0 | 6 747 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -190 955 | -19 509 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Aktieägartillskott | 0 | 0 |
| Upptagna lån | 137 966 | 43 644 |
| Amortering | -11 030 | -2 882 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 126 936 | 40 762 |
| Årets kassaflöde | -34 481 | 32 570 |
| Likvida medel vid årets början | 35 602 | 3 032 |
| Kursdifferens i likvida medel | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | 16 1 121 | 35 602 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Pionjären Fastighets AB (nedan Pionjären), org.nr: 556114-9773, är ett svenskt aktiebolag med säte i Boden, besöksadress Pontonjärvägen 10 i Boden.

Pionjären skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige.

Bolaget registrerades 1 februari 1968. Bolagets rapport omfattar perioden januari-december 2022. Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställande.

Redovisningsprinciper - Koncernen

Grund för rapportens upprättande

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderats och redovisats till verkligt värde, samt uppskjuten skatt vilken redovisats till nominellt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa antaganden för redovisningsändamål. Uppskattningarna och bedömningarna baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som anses rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till Årets resultat samt att eget kapital som hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

Andelar i intresseföretag, joint venture samt ägarintressen i övriga företag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 % men mindre än 50 % av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som Övriga värdepappersinnehav.

Då koncernen har gemensamt bestämmande inflytande genom har avtalsbaserade samarbeten, i gemensamt styrda verksamheter, tillgångar eller företaget föreligger ett så kallade joint venture. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden vid redovisning av innehav i joint venture. I de fall ytterligare andelar förvärvas, men innehavet fortsatt klassificeras som ett joint venture, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar avyttras, och innehavet inte längre klassificeras som ett gemensamt styrt företag, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning.

Med ägarintresse i övriga företag innebär andelar i ett annat företag som är avsett att främja verksamheten i ägarföretaget genom att skapa en varaktig förbindelse med det andra företaget.

Intäktsredovisning

Förvaltningsfastigheter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom uppvärmning, vattenförbrukning och fastighetsskatt vilka bedöms vara underordnade hyresavtalen och redovisas som hyresintäkter. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Ränta, royalty och utdelning

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen har tillförts koncernen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetskostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig. Fastighetsrelaterade kostnader består av driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. En betydande andel av driftkostnader och kostnader för fastighetsskatt vidaredebiteras till hyresgästerna som hyrestillägg.

Central administration

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat koncerngemensamma funktioner och ägande av dotterföretag. Koncern-gemensamma funktioner avser kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision. Koncernen saknar avtal om resultatbaserade ersättningar till bolagets funktioner såsom VD, koncernledning och administrativ personal.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar i resultaträkningen består av såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar och avser värdeförändringar på fastigheter. Värdeförändringar beräknas som skillnaden mellan värdet vid periodens början och värdet vid periodens slut. I de fall fastigheter, finansiella instrument eller övriga derivat förvärvats under året jämförs värdet vid periodens slut med förvärvsvärdet.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av erhållits eller kommer att erhållas.

Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Tillgångar som leasas genom ett finansiellt leasingavtal redovisas som en materiell anläggningstillgång samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld. Vid det första redovisningstillfället redovisas tillgången och skulden till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter och eventuellt restvärde. Vid beräkningen av nuvärdet av minimileaseavgifterna används avtalets implicita ränta.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har övriga långfristiga ersättningar till anställda

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller båda delarna. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärde för varje enskilt värderingsobjekt. Med verkligt värde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Initialt redovisas förvaltnings-fastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilka motsvarar det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

Samtliga fastigheter är värderade i enlighet med IFRS 13, innebärande att värdet baseras på en analys av varje enskild fastighets status och hyres- och marknadssituation. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende tredje part. Värderingen har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde. Derivat redovisas till verkligt värde.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en formell eller informell förpliktelse som en följd av tidigare händelser och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen. Avsättningar värderas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen. Om effekten av tid när betalning sker är väsentlig nuvärdesberäknas förpliktelsen ¹/₄

Ändrade redovisningsprinciper

Detta är första gången som koncernen och moderbolaget tillämpar den nya redovisningsprincipen. Den nya redovisningsprincipen används för att ge en mer rättvisande bild av bolaget och koncernens finansiella ställning. Ingående balanser är upprättade enligt samma principer såväl för moderbolaget som koncernen.

Uppskattningar och bedömningar

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen och koncernredovisningen:

Förvaltningsfastigheter

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa antaganden för redovisningsändamål. Uppskattningarna och bedömningarna baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som anses rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Allmänna redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter bedöms i dagsläget vara förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller båda delarna. Förvaltningsfastigheterna har upptagits till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt upp- och nedskrivningar. Värderingen av pågående nyanläggningar görs till nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter som medför ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs under den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljningar redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Avskrivningar redovisas över resultaträkningen för förvaltningsfastigheterna baserat på anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade tillgångar påbörjas avskrivningarna från och med färdigställandet. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Förvaltningsfastigheterna skrivs årligen av med följande procentsatser:

- Byggnader 10-50 år
- Markanläggningar 10-20 år

Leasingavtal

I moderföretaget redovisas samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andelar i intresseföretag och joint venture

Andelar i intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde. Derivatinstrument redovisas till lägsta värdets princip där orealiserade förluster redovisas men orealiserade vinster gör det inte.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--------------------------|-----------|--------|----------------|--------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Uthyrning av fastigheter | 42 566 | 25 547 | 42 198 | 25 547 |
| | 42 566 | 25 547 | 42 198 | 25 547 |

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---------|-----------|--------|----------------|--------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Sverige | 42 566 | 25 547 | 42 198 | 25 547 |
| | 42 566 | 25 547 | 42 198 | 25 547 |

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 22,7 (14,2) MSEK. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och underhåll som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

Drift- och underhållskostnader

I driftkostnaderna ingår kostnader för bland annat fastighetsskötsel, elektricitet, uppvärmning, vatten och försäkring. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och funktion av tekniska installationer. I de fall avtal finns om vidaredebitering av drift- och underhållskostnader utgår dessa som tillägg till hyran. Drift- och underhållskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 22,2 (14,1) MSEK.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten betalas årsvis i enlighet med fastställda taxeringsvärden. I normalfallet debiteras bolaget en preliminär F-skatt som bland annat skall motsvara den fastighetsskatt som fastställts för fastigheten.

Not 4 Arvode till revisorer

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--------------------|------------|-----------|----------------|-----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Revisionsuppdraget | 124 | 65 | 124 | 65 |
| Övriga tjänster | 3 | 0 | 3 | 0 |
| | 127 | 65 | 127 | 65 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2022 | | 2021 | |
|-------------------------|-----------------|------------|-----------------|-----------|
| | Antal anställda | Varav män | Antal anställda | Varav män |
| <i>Moderföretaget</i> | | | | |
| Sverige | 4 | 80% | 4 | 80% |
| <i>Dotterföretag</i> | | | | |
| Sverige | 1 | 100% | 0 | 0% |
| Koncernen totalt | 5 | 80% | 4 | 0% |

Löner och andra ersättningar

| | 2022 | | 2021 | |
|-------------------------|------------------------------|---|------------------------------|---|
| | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) |
| <i>Moderföretaget</i> | | | | |
| | 2 532 | 1 062 | 2 455 | 1 203 |
| <i>Dotterföretag</i> | | | | |
| | 0 | 797 | 0 | 780 |
| | 345 | 83 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Koncernen totalt | 2 877 | 1 145 | 2 455 | 1 203 |
| | | (250) | | (293) |

Löner och andra ersättningar fördelat mellan styrelseledamöter och VD resp. övriga anställda.

| | 2022 | | 2021 | |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------|
| | Styrelse och VD (varav tantiem o.d.) | Övriga anställda | Styrelse och VD (varav tantiem o.d.) | Övriga anställda |
| Moderföretaget | 613 (0) | 1 919 (0) | 1 349 (0) | 1 106 (0) |
| Dotterföretag | 0 (0) | 263 (0) | 0 (0) | 0 (0) |
| Koncernen totalt | 613 | 2 182 | 1 349 | 1 106 |

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|------------|------------|----------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Andel kvinnor i styrelsen | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Andel män i styrelsen | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 100% | 100% | 100% | 100% |

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Räntekostnader | -5 500 | -2 237 | -4 925 | -2 237 |
| Orealiserad värdeförändring derivat | -111 | 0 | -111 | 0 |
| | -5 611 | -2 237 | -5 036 | -2 237 |

Not 7 Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Aktuell skatt | -1 730 | -5 420 | -1 730 | -5 420 |
| Justering på grund av ändrad skattesats | 0 | 29 | 0 | 29 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -17 200 | -7 585 | -2 198 | -945 |
| Summa redovisad skatt | -18 930 | -12 976 | -3 928 | -6 336 |

Genomsnittlig effektiv skattesats - - - -

Avstämning av effektiv skattesats

| | | | | |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Redovisat resultat före skatt | 78 889 | 58 613 | 7 166 | 26 380 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %): | 16 251 | 12 074 | 1 476 | 5 434 |
| Skatteeffekt av: | | | | |
| Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader | 885 | 455 | 885 | 455 |
| Skattemässiga skillnader på avyttrade fastigheter | 0 | -248 | 0 | -248 |
| Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet | 8 | 0 | 8 | 0 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | 48 | 34 | 48 | 34 |
| Skattemässiga avskrivningar på byggnader | -688 | -258 | -688 | -258 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Koncernmässiga justeringar | 2 426 | 918 | 0 | 0 |
| Redovisad skatt | 18 930 | 12 976 | 1 730 | 5 420 |
| Effektiv skattesats | 24,0% | 22,1% | 24,1% | 20,5% |

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 12. Avsättningar

Not 8 Förvaltningsfastigheter

| | Moderföretaget | |
|---|----------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 168 416 | 53 691 |
| Årets anskaffningar | 128 000 | 14 002 |
| Fusioner | 51 411 | 100 723 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 347 827 | 168 416 |
| Ingående avskrivningar | -17 588 | -14 257 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -936 |
| Årets avskrivningar | -4 538 | -2 395 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -22 126 | -17 588 |
| Ingående uppskrivningar | 49 270 | 49 270 |
| Årets uppskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 49 270 | 49 270 |
| Utgående redovisat värde | 374 971 | 200 098 |

| | Koncernen | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Fastigheter 1 januari | 223 800 | 100 607 |
| Ny- till och ombyggnad | 48 320 | 14 002 |
| Försäljningar | 0 | -936 |
| Värdeförändring | 60 605 | 21 269 |
| Årets anskaffningar | 158 375 | 88 858 |
| Fastighetsvärde 31 december | 491 100 | 223 800 |

Värdeförändringar - koncernen

Samtliga fastigheter har värderats av oberoende tredje part. Värderingen har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten-/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 7,4 %. Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter.

I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande. Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 7,4 %.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 4 564 | 4 043 | 4 564 | 4 043 |
| Årets anskaffningar | 159 | 521 | 65 | 521 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 723 | 4 564 | 4 629 | 4 564 |
| Ingående avskrivningar | -4 002 | -3 874 | -4 002 | -3 874 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 39 | 0 | 39 |
| Omklassificeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -141 | -167 | -64 | -167 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 143 | -4 002 | -4 066 | -4 002 |
| Utgående redovisat värde | 580 | 562 | 563 | 562 |

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar - derivatinstrument

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------|------------|------------|----------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Belopp vid årets ingång | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets värdeförändring | 7 531 | 0 | -111 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------------|------------|------------|----------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 189 | 107 | 189 | 107 |
| | 189 | 107 | 189 | 107 |

Not 12 Avsättningar

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| <i>Uppskjuten skatteskuld</i> | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 33 095 | 16 821 | 26 153 | 14 540 |
| Årets avsättningar | 22 974 | 16 274 | 6 890 | 11 613 |
| | 56 069 | 33 095 | 33 043 | 26 153 |

Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| <i>Uppskjutna skatteskulder</i> | | | | |
| Temporära skillnader på finansiella instrument | 1 551 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga skattepliktiga temporära skillnader | 54 518 | 33 095 | 33 043 | 26 153 |
| <i>Total uppskjutna skatteskulder</i> | 56 069 | 33 095 | 33 043 | 26 153 |

Uppskjutna skattefordringar

| | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|
| <i>Totalt uppskjutna skattefordringar</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |
|---|----------|----------|----------|----------|

Uppskjuten skatteskuld netto

| | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 56 069 | 33 095 | 33 043 | 26 153 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|

Se även not 7 Skatt på årets resultat.

Not 13 Långfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 166 561 | 94 742 | 154 768 | 94 742 |
| Övriga skulder | 0 | 1 200 | 0 | 1 200 |
| Derivatinstrument | 88 | 0 | 88 | 0 |
| | 166 649 | 95 942 | 154 856 | 95 942 |

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

| | | | | |
|-----------------------------|---------------|----------|---------------|----------|
| Skulder till kreditinstitut | 50 472 | 0 | 50 472 | 0 |
| | 50 472 | 0 | 50 472 | 0 |

Not 14 Övriga skulder

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Räntebärande skulder | 34 664 | 12 290 | 24 550 | 12 290 |
| Fastighetsskatt | 726 | 238 | 707 | 238 |
| Skuld förvärv, aktier i dotterbolag | 0 | 0 | 9 992 | 0 |
| Övrigt | 965 | 1 474 | 443 | 1 474 |
| Redovisat värde | 36 355 | 14 002 | 35 692 | 14 002 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|----------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Upplupna semesterlöner | 259 | 409 | 259 | 409 |
| Upplupna sociala avgifter | 81 | 128 | 81 | 128 |
| Upplupna räntekostnader | 1 927 | 533 | 1 908 | 533 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 11 349 | 7 589 | 11 349 | 7 589 |
| Övriga upplupna kostnader | 2 564 | 1 074 | 2 457 | 1 074 |
| | 16 180 | 9 733 | 16 054 | 9 733 |

Not 16 Kassa och bank

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|------------|--------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Kassamedel | 1 147 | 35 602 | 1 121 | 35 602 |
| | 1 147 | 35 602 | 1 121 | 35 602 |

Not 17 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

| | Moderföretaget | |
|---|----------------|------|
| | 2022 | 2021 |
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen | 0% | 0% |
| Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen | 0% | 0% |

Not 18 Bokslutsdispositioner

| | Moderföretaget | |
|---|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Periodiseringfond fusion | 0 | 0 |
| Avsättning till periodiseringsfond | 0 | -8 700 |
| Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan | 0 | 169 |
| | 0 | -8 531 |

Not 19 Andelar i koncernföretag

| | Moderföretaget | |
|---|----------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 1 273 |
| Årets anskaffningar | 12 017 | 0 |
| Fusionerade | 0 | -1 273 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 017 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 12 017 | 0 |

Not 20 Uppskrivningsfond

| | Moderföretaget | |
|--------------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående saldo | 41 384 | 38 868 |
| Årets uppskrivning | 0 | 0 |
| Fusion | 0 | 2 516 |
| Summa | 41 384 | 41 384 |

Not 21 Obeskattade reserver

| | Moderföretaget | |
|--|----------------|--------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Periodiseringsfond avsatt 2018 | 270 | 270 |
| Periodiseringsfond avsatt 2019 | 280 | 280 |
| Periodiseringsfond avsatt 2020 | 650 | 650 |
| Periodiseringsfond avsatt 2021 | 8 710 | 8 700 |
| Periodiseringsfond från fusionerade bolag 2019 | 41 | 41 |
| Periodiseringsfond från fusionerade bolag 2020 | 55 | 55 |
| Akkumulerade överavskrivningar fusion | 15 | 0 |
| Summa | 10 021 | 9 996 |

Not 22 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut: | | | | |
| Företagsinteckningar | 5 000 | 3 000 | 5 000 | 3 000 |
| Fastighetsinteckningar | 225 285 | 85 231 | 217 203 | 85 231 |
| Summa ställda säkerheter | 230 285 | 88 231 | 222 203 | 88 231 |

Not 23 Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|------------|------------|----------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 0 | 0 | 0 | 0 |

Not 24. Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31 2021-12-31

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Balanserat resultat | 25 804 | 10 537 |
| Årets resultat | 3 239 | 20 044 |
| | 29 043 | 30 581 |
| disponeras så att | | |
| till aktieägare utdelas (0 kronor per aktie) | 0 | 0 |
| i ny räkning överföres | 29 043 | 30 581 |
| | 29 043 | 30 581 |

Not 26 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

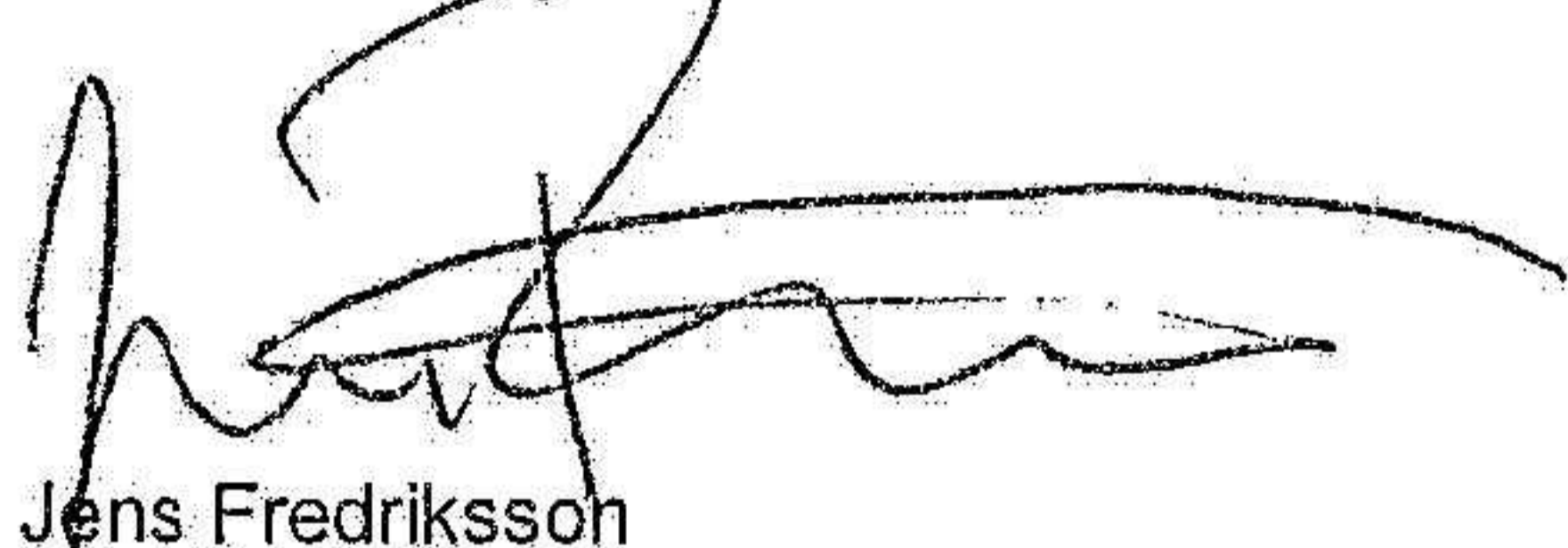
Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

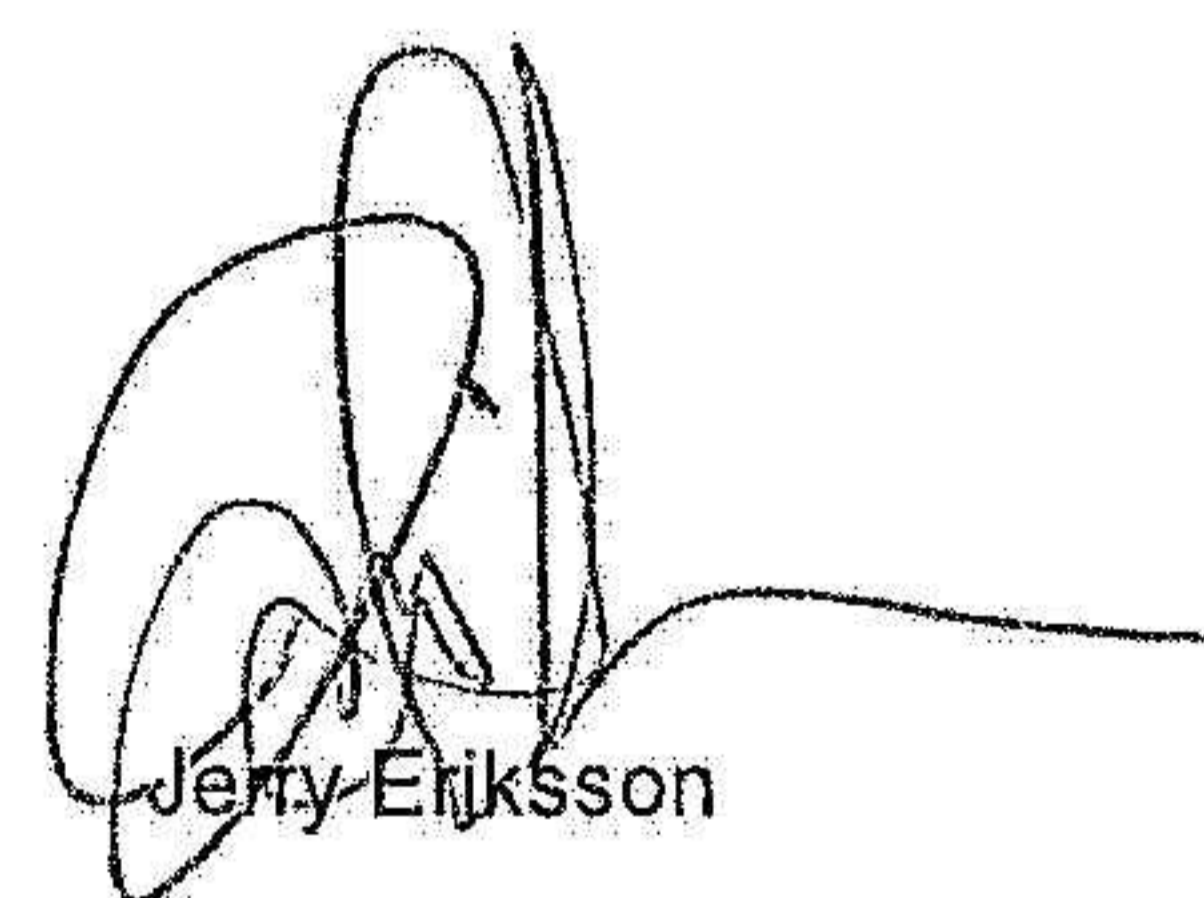
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Boden den 30 juni 2023



Jens Fredriksson
Ordförande



Jenny Eriksson



Felix Fredriksson



Kim Sundberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023

2023072119391



Monika Åström
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pionjären Fastighets AB, org.nr 556114-9773

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för PIONJÄREN FASTIGHETS AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för PIONJÄREN FASTIGHETS AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

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

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

2023072119395

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

Luleå 2023-06-30



Monika Åström

Auktoriserad revisor