

**Årsredovisning**  
för  
**Pulsen Fastigheter AB**  
556107-8683

Räkenskapsåret  
2021-05-01 - 2022-04-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-10-20. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Christer Södeliden, Styrelseledamot  
2022-11-02

Styrelsen och verkställande direktören för Pulsen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning sköts av egen anställd personal i Borås.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Pulsen AB (org nr 556259-6428) med säte i Borås.

Företaget har sitt säte i Borås.

### Årets investeringar

Under året har investeringar skett i befintligt bestånd, med syfte att effektivisera drift och löpande förvaltning. Man har även genomfört hyresgäst Anpassningar i fastigheterna för nya hyresgäster under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dotterföretaget Pulsen Fastigheter Vävaren KB har förvärvats tillsammans med fastigheterna Vävaren 12 och 15.

Dotterföretaget Pulsen Fastighet Hultsfred AB har avyttrats tillsammans med fastigheten Träförädlingen 19.

Under föregående år ingick bolaget ett plankostnadsavtal med Borås Stad gällande ny detaljplan för Kv. Blåklinten och Kv. Astern. Parallelltuppdrag för underlag till ny detaljplan har genomförts under verksamhetsåret.

Under räkenskapsåret är världen fortsatt drabbad av en pandemi, Covid -19, som påverkat hela världsekonomin i stort. Bolaget eller dess dotterbolag har ännu inte upplevt någon väsentlig påverkan av pandemin, och förutsättningarna för att bolagen ska fortsätta utvecklas positivt bedöms som goda.

### Framtida utveckling

I takt med att fastighetsbeståndet förädlas kommer hyresintäkterna att öka i samband med uthyrning av vakanta ytor i fastigheterna. Ett stort fokus kommer läggas på att utveckla byggrätter, förutsättningar av gällande detaljplaner och investeringar i befintligt bestånd. Ny detaljplan för ovan nämnda fastigheter beräknas vara klar 2023/24.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Nettoomsättning	34 654	34 345	33 475	30 301	26 227
Resultat efter finansiella poster	7 312	7 901	28 553	48 595	35 449
Antal anställda	6	6	6	6	6
Balansomslutning	416 924	418 409	462 057	433 282	513 242
Soliditet (%)	62,7	62,5	57,4	54,9	41,5

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 975	14 173	243 993	-3 710	<b>261 431</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-3 710	3 710	<b>0</b>
Årets resultat				-197	<b>-197</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 975</b>	<b>14 173</b>	<b>240 283</b>	<b>-197</b>	<b>261 234</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	240 282 945
årets förlust	-196 512
	<b>240 086 433</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	240 086 433
	<b>240 086 433</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Nettoomsättning		34 653	34 345
Övriga rörelseintäkter		14	140
		<b>34 667</b>	<b>34 485</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-15 415	-13 253
Personalkostnader	3	-6 231	-5 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 292	-11 377
		<b>-31 938</b>	<b>-29 925</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 729</b>	<b>4 560</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	4 167	-900
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	0	400
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	512	4 132
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 562	1 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 658	-2 023
		<b>4 583</b>	<b>3 341</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 312</b>	<b>7 901</b>
Bokslutsdispositioner	8	-8 547	-13 666
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 235</b>	<b>-5 765</b>
Skatt på årets resultat	9	1 038	2 055
<b>Årets resultat</b>		<b>-197</b>	<b>-3 710</b>



## Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

6 975

6 975

Reservfond

14 173

14 173

**21 148**

**21 148**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

240 283

243 993

Årets resultat

-197

-3 710

**240 086**

**240 283**

#### Summa eget kapital

**261 234**

**261 431**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

2 581

3 619

#### Summa avsättningar

**2 581**

**3 619**

#### Långfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

137 828

141 243

#### Summa långfristiga skulder

**137 828**

**141 243**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19

2 867

2 864

Förskott från kunder

0

455

Leverantörsskulder

3 771

2 848

Skulder till koncernföretag

1 231

500

Övriga kortfristiga skulder

2 088

2 049

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 324

3 400

#### Summa kortfristiga skulder

**15 281**

**12 116**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**416 924**

**418 409**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset; BFNAR 2021:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. Hyresintäkter som intjänats intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

#### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Kontorsbyggnader	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	33-50 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgäst Anpassningar	3-5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter 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 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 metod 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 gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Not 2 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den högsta koncern där Pulsen Fastigheter AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas i år Pulsen AB, 556259-6428, Borås.

### **Not 3 Medelantalet anställda**

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Medelantalet anställda	6	6

### **Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Erhållna utdelningar	1 234	0
Resultat vid avyttringar	5 133	0
Nedskrivningar	-2 200	-900
	<b>4 167</b>	<b>-900</b>

**Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Resultat vid avyttringar	0	400
	<b>0</b>	<b>400</b>

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Resultat vid avyttringar	512	4 132
	<b>512</b>	<b>4 132</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	0	35
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 562	1 697
	<b>1 562</b>	<b>1 732</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<b>2021-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>
	<b>-2022-04-30</b>	<b>-2021-04-30</b>
Lämnade koncernbidrag	-8 547	-13 666
	<b>-8 547</b>	<b>-13 666</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

		<b>2021-05-01</b>		<b>2020-05-01</b>
		<b>-2022-04-30</b>		<b>-2021-04-30</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt		0		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		1 038		2 055
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>1 038</b>		<b>2 055</b>
 <b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
		<b>2021-05-01</b>		<b>2020-05-01</b>
		<b>-2022-04-30</b>		<b>-2021-04-30</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-1 235		-5 765
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	254	21,40	1 234
Ej avdragsgilla kostnader		-483		-199
Ej skattepliktiga intäkter		1 311		969
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		44
Effekt av ändrad skattesats på temporära skillnader		0		70
Övrigt		-44		-62
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>84,08</b>	<b>1 038</b>	<b>35,66</b>	<b>2 056</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	220 745	213 148
Omklassificeringar	4 535	7 597
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>225 280</b>	<b>220 745</b>
Ingående avskrivningar	-121 073	-109 782
Årets avskrivningar	-10 212	-11 291
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-131 285</b>	<b>-121 073</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 995</b>	<b>99 672</b>

Bolagets två fastigheter innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. För upplysningsändamål görs årligen en bedömning av fastigheternas verkliga värde. Enligt en extern värdering per 2022-04-30, utförd av en auktoriserad fastighetsvärderare, är bedömningen att marknadsvärdet avseende förvaltningsfastigheten samt byggnadsinventarier uppgår till ca 425 MSEK.

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	17 029	17 029
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 029</b>	<b>17 029</b>
Ingående avskrivningar	-16 969	-16 966
Årets avskrivningar	-22	-3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 991</b>	<b>-16 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38</b>	<b>60</b>

### Not 12 Markanläggningar

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	293	293
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>293</b>	<b>293</b>
Ingående avskrivningar	-83	0
Årets avskrivningar	-59	-83
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-142</b>	<b>-83</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151</b>	<b>210</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Ingående nedlagda kostnader	172	4 182
Inköp	10 214	4 855
Omklassificeringar	-5 774	-8 865
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>4 613</b>	<b>172</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 613</b>	<b>172</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	114 803	113 903
Försäljningar	-100	0
Lämnade kapitaltillskott	2 200	900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 903</b>	<b>114 803</b>
Ingående nedskrivningar	-2 253	-1 353
Årets nedskrivningar	-2 200	-900
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 453</b>	<b>-2 253</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 450</b>	<b>112 550</b>

**Not 15 Ägarintressen i övriga företag**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 890	0
Inköp	0	1 890
Försäljningar	-1 890	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 890</b>

### Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	541	47 838
Årets förändring	-49	-47 297
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>492</b>	<b>541</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>492</b>	<b>541</b>

Inget av innehaven avser noterade andelar.

### Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

### Not 18 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på skattemässiga och bokföringsmässiga värden på fastigheter.

	2022-04-30	2021-04-30
Belopp vid årets ingång	3 619	5 674
Under året ianspråktaga belopp	-1 038	-2 055
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 581</b>	<b>3 619</b>

### Not 19 Ställda säkerheter

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckning	108 238	108 238
	<b>108 238</b>	<b>108 238</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	41 000	41 000
	<b>41 000</b>	<b>41 000</b>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	188 141	177 007
	<b>188 141</b>	<b>177 007</b>

Borås

*Christer Södeliden*  
Christer Södeliden  
Verkställande direktör  
2022-10-12

*Jonus Bartholdson*  
Jonus Bartholdson  
  
2022-10-12

*Wigar Bartholdson*  
Wigar Bartholdson  
  
2022-10-13

*Tobias Alsborger*  
Tobias Alsborger  
  
2022-10-14

*Jöns Bartholdson*  
Jöns Bartholdson  
  
2022-10-12

*Peder Frölén*  
Peder Frölén  
  
2022-10-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-20

KPMG AB

*Johan Pauli*  
Johan Pauli  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pulsen Fastigheter AB , org.nr 556107-8683

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pulsen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-05-01—2022-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pulsen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 april 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 Pulsen Fastigheter AB 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-05-01—2021-04-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 oktober 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pulsen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-05-01—2022-04-30 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 Pulsen Fastigheter AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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*

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg 2022-10-20

KPMG AB

*Johan Pauli*

Johan Pauli

Auktoriserad revisor