

Bolagsverket

2022-10-26

# ÅRSREDOVISNING

för

**Protorp Bostäder AB**

Org.nr. 556665-5576

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

## Innehåll

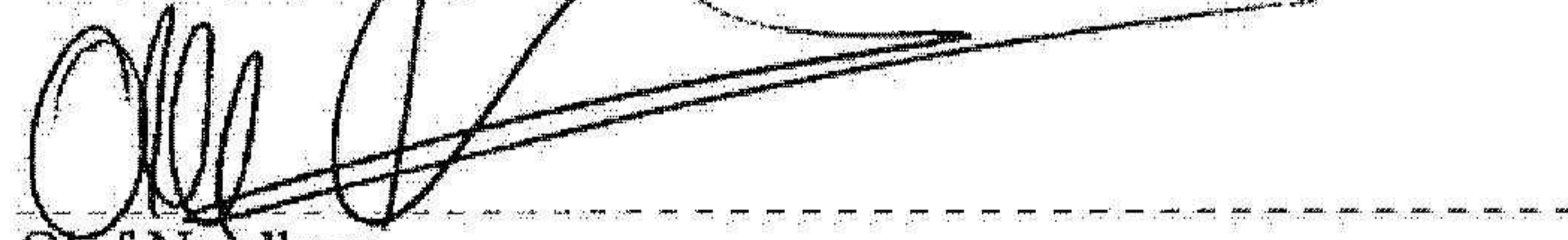
## Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Protorp Bostäder AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 11 juli 2022.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Ekerö 2022-07-11

  
-----  
Olof Nordberg

2022072827636

**Styrelsen för  
Protorp Bostäder AB  
Org.nr 556665-5576  
avger härmed**

## **ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING**

**för 1 januari 2021 – 31 december 2021**

# Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	4
Information om verksamheten .....	4
Flerårsjämförelse .....	4
Väsentliga händelser under året .....	4
Ågarförhållanden .....	4
Framtida utveckling .....	4
Flerårsöversikt .....	5
Förslag till vinstdisposition .....	5
Koncernens resultaträkning .....	6
Koncernens balansräkning .....	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital .....	9
Koncernens rapport över kassaflöden .....	10
Moderbolagets resultaträkning .....	11
Moderbolagets balansräkning .....	12
Moderbolagets balansräkning .....	13
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital .....	14
Moderbolagets rapport över kassaflöden .....	15
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern .....	16
Not 1 Redovisnings- och värderings-principer .....	16
Koncernredovisning .....	16
Konsolideringsmetod .....	16
Intäktsredovisning .....	16
Immateriella anläggningstillgångar .....	17
Materiella anläggningstillgångar .....	17
Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar .....	17
Leasing .....	17
Finansiella instrument .....	17
Inkomstskatt .....	17
Avsättningar .....	17
Ersättningar till anställda .....	17
Fordringar och skulder i utländsk valuta .....	18
Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar .....	18
Kassaflödesanalys .....	18
Kundfordringar och övriga fordringar .....	18
Låneskulder och leverantörsskulder .....	18
Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld .....	18
Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar .....	18
Avsättningar .....	18
Bokslutsdispositioner .....	18
Aktier och andelar i dotterföretag .....	18
Eget kapital .....	18
Nyckeltalsdefinitioner .....	18
Andelar i dotterbolag .....	18
Not 2 Nettoomsättningens fördelning .....	19
Not 3 Övriga rörelseintäkter .....	19
Not 4 Ersättningar till revisorema .....	19
Not 5 Avskrivningar m.m. på immateriella och materiella anläggningstillgångar .....	19
Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag .....	19
Not 7 Bokslutsdispositioner .....	20
Not 8 Skatt .....	20
Not 10 Utvecklingsutgifter .....	21
Not 11 Goodwill .....	22
Not 12 Byggnad och mark .....	22
Not 13 Maskiner och tekniska anläggningstillgångar .....	22
Not 14 Inventarier, verktyg och installationer .....	23
Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar .....	23
Not 16 Andelar i koncernbolag .....	23
Not 17 Andra långfristiga fordringar .....	24
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	24
Not 19 Uppskjutna skatteskulder .....	25
Not 20 Långfristiga skulder .....	25
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	25
Not 22 Eget kapital .....	25

2022072827638

Förvaltning av kapital.....	25
Koncernen.....	25
Övrigt tillskjutet kapital.....	25
Balanserade vinstmedel och årets resultat.....	25
Moderbolaget.....	25
Aktiekapital.....	25
Bundet och fritt eget kapital.....	26
Not 23 Ställda säkerheter.....	26
Not 24 Transaktioner med närstående.....	26
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.....	26

Styrelsens säte: Stockholm  
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Protorp Bostäder är en koncern som omfattar Dotterbolagen, Protorp Projektutveckling 1 AB, Protorp Projektutveckling 2 AB, Protorp Fastighetsutveckling AB, Säbyholm Holding. Koncernen skall ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, förvalta, förädla, äga och avyttra fast egendom.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag (föregående år avser Säbyholm Fastigheter Holding Koncernen). Se sida 5.

## Väsentliga händelser under året

Protorp Bostäder koncernen bildades genom att Protorp Bostäder AB förvärvade samtliga utestående aktier i Säbyholm Holding AB genom en apportemission. Apportemissionen godkändes av en extra bolagsstämma i Protorp Bostäder den 23 augusti 2021.

Apportemissionen medförde att aktieägarna i Säbyholm Holding erhöll bestämmande inflytande över Protorp Bostäder AB. Transaktionen redovisas av det skälet som ett omvänt förvärv innebärande att det ur koncernredovisningsperspektiv är Säbyholm Holding koncernen som förvärvar Protorp Bostäder.

Köpeskillingen för Protorp Bostäder beräknades till 42 701 TSEK. Nettotillgångarna i Protorp Bostäder uppgick till 953 TSEK. I balansräkningen har övervärdet 41 748 TSEK allokaterades till goodwill. Goodwillen skrivs av på 5 år.

I resultaträkningen medför detta en goodwill-avskrivning för perioden september till december med 2 783 TSEK.

Protorp Bostäder förvärvade därefter samtliga utestående aktier i Kåvan Rundeln Hyresfastigheter AB, Ski Lodge Centrum i Funäsdalen AB, Funäsdalen Aktivitetsboende AB samt 10K Racelodge AB genom en apportemission. Apportemissionen godkändes av en extra bolagsstämma den 24 augusti 2021. Protorp Projektutveckling 1 AB, Protorp Projektutveckling 2 AB samt Protorp Fastighetsutveckling AB är nybildade bolag.

Projektutveckling 2 AB Förvärvade sedan Kåvan Rundeln Hyresfastigheter AB, Ski Lodge Centrum i Funäsdalen AB, Funäsdalen Aktivitetsboende AB samt 10K Racelodge AB från Protorp Bostäder AB.

## Ägarförhållanden

Koncernen ägs av Mama Förvaltning AB.

## Framtida utveckling

Den 23 november 2021 tecknade Protorp Fastigheter AB (namnändrat från Virtual Genetics Laboratory AB ett avtal att förvärva samtliga utestående aktier i Protorp Bostäder AB:s aktieägare genom en apportemission.

Den 22 december 2021 beslutade en extra bolagsstämma i Protorp Fastigheter AB att godkänna förvärvet av Protorp Bostäder AB. Beslutet omfattade även godkännande av apportemissionen riktad till aktieägarna i Protorp Bostäder. Protorp Fastigheter AB tillträdde aktierna i Protorp Bostäder AB den 10 januari 2022.

Apportemissionen medförde att aktieägarna i Protorp Bostäder AB erhöll bestämmande inflytande över Protorp Fastigheter AB. Av det skälet kommer transaktionen att redovisas 2022 som ett omvänt förvärv innebärande att det ur koncernredovisningsperspektiv är Protorp Bostäder koncernen som förvärvar Protorp Fastigheter AB. Köpeskillingen för Protorp Fastigheter har beräknats till 5 990 TSEK. Nettotillgångarna i Protorp Fastigheter uppgick till 498 TSEK. I profornabalansräkningen kommer övervärdet, 5 491 TSEK allokteras till goodwill. Goodwillen kommer skrivas av på 5 år vilket kommer ge upphov till årliga goodwill-avskrivningar om 1098 TSEK.

Under 2022 har Kåvan Rundeln Hyresfastigheter och 10K Racelodge AB sålts vidare till BRF Chalet.

## Flerårsöversikt

2022072827640

Belopp i KSEK	2021	2020	2019	2018
<b>Koncernen</b>				
Nettoomsättning	5 104	2 972	3 351	3 199
Resultat efter finansiella poster	-6 076	-5 002	-5 643	-4 137
Totala tillgångar	271 957	186 483	166 219	84 368
Soliditet (%)	61%	54%	69%	70%
<b>Moderbolaget</b>				
Resultat efter finansiella poster	366	2 095	-109	-18
Balansomslutning	154 959	5 350	1 403	60

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	143 037
Balanserade vinstmedel	-4 425
Årets resultat	289
	<b>138 901</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras så att

Överföres till balanserade vinstmedel	-4 136
Överföres till överkursfond	143 037

## Koncernens resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Koncernen	Koncernen
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	2	5 104	2 972
Övriga rörelseintäkter	3	9	199
<b>Summa intäkter</b>		<b>5 112</b>	<b>3 170</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Råvaror, förnödenheter och handelsvaror		-61	-13
Övriga externa kostnader	4	-2 501	-5 195
Personalkostnader			-6
Avskrivningar på materiella & immateriella anläggningstillgångar	5	-6 473	-2 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 035</b>	<b>-7 247</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	6		106
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 923</b>	<b>-3 970</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 154	-2 232
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 153</b>	<b>-1 032</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 076</b>	<b>-5 002</b>
Bokslutsdispositioner	7		-583
Inkomstskatt	8	273	374
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 803</b>	<b>-5 211</b>
<b>Hänförligt till</b>			
Moderföretagets ägare		-5 010	-4 295
Innehav utan bestämmande inflytande		-793	-916

## Koncernens balansräkning

2022072827642

Belopp i KSEK	Not	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	6 170	-
Goodwill	10	38 965	-
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>45 135</b>	<b>-</b>
<hr/>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	11	210 134	181 176
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	87	127
Inventarier, verktyg och installationer	13	7	13
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	12 699	3 446
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>222 926</b>	<b>184 762</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	16	42	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42</b>	<b>-</b>
 <b>Summa anläggningstillgångar</b>		 <b>268 104</b>	 <b>184 762</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 049	713
Kortfristiga kundfordringar koncernbolag		250	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	534	216
Övriga kortfristiga fordringar		941	209
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 773</b>	<b>1 138</b>
Kassa och bank		1 080	582
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 853</b>	<b>1 720</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>271 957</b>	<b>186 483</b>

## Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		215	50
Övrigt tillskjutet kapital		163 415	86 538
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-19 011	-8 326
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>144 620</b>	<b>78 262</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		21 986	22 547
<b>Summa eget kapital</b>		<b>166 606</b>	<b>100 809</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	19	34 194	35 705
<b>Summa avsättningar</b>		<b>34 194</b>	<b>35 705</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	20		
Skulder till koncernbolag		30 537	21 142
Övriga långfristiga skulder		29 167	20 045
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 704</b>	<b>41 187</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 442	1 768
Aktuella skatteskulder		591	638
Övriga kortfristiga skulder		5 450	5 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 970	523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 453</b>	<b>8 783</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>271 957</b>	<b>186 483</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

2022072827644

Belopp i KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50</b>	<b>71 300</b>	<b>3 110</b>	<b>74 460</b>	<b>40 135</b>	<b>114 595</b>
Årets resultat		16 978	-4 295	12 683	-916	11 767
Omföringar inom eget kapital		-1 741	1 741	-		-
Transaktioner med ägare utan bestämmande inflytande		-	2 422	2 422	-16 672	-14 250
Utdelning till ägare		-	-11 304	-11 304	-	-11 304
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>86 538</b>	<b>-8 326</b>	<b>78 262</b>	<b>22 547</b>	<b>100 809</b>
Årets resultat		-	-5 010	-5 010	-793	-5 803
Uppskjutna skatteeffekter		-1 161	-	1 161		1 161
Transaktioner med ägare utan bestämmande inflytande		-	-232	-232	232	-
Nyemission omvänt förvärv		42 536	-	42 536	-	42 536
Nyemission	165	27 738	-	27 903	-	27 903
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>215</b>	<b>157 973</b>	<b>-13 568</b>	<b>144 620</b>	<b>21 986</b>	<b>166 606</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	Koncernen	Koncernen
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-3 923	-4 076
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		6 473	2 034
Övriga ej likviditetspåverkande poster		35	-
Erhållen ränta		1	1 200
Betald ränta		-2 154	-2 232
Betalda inkomstskatter		-255	-21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>177</b>	<b>-3 096</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-227	777
Ökning/minskning av rörelseskulder		4 788	18 635
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 562</b>	<b>19 412</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 738</b>	<b>16 317</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Köp av immateriella tillgångar		-13 409	-3 446
Försäljning av immateriella tillgångar		200	-
Erlagt vid förvärv av koncernföretag, netto för förvärvad kassa & bank		576	-14 250
Erhållet vid avyttring av koncernföretag, netto för avyttrad kassa & bank		-	27
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 633</b>	<b>-15 279</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		8 392	11 000
Utbetald utdelning		-	-11 304
Aktieägartillskott		-	-583
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>8 392</b>	<b>-886</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>498</b>	<b>152</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>582</b>	<b>431</b>
Valutakursdifferens i likvida medel			
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 080</b>	<b>582</b>

## Moderbolagets resultaträkning

2022072827646

Belopp i KSEK	Not	Moderbolaget	Moderbolaget
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	2	3 755	2 884
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 755</b>	<b>2 884</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-771	-294
Personalkostnader		-9	-
Av- och nedskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 666	-495
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 446</b>	<b>-789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 309</b>	<b>2 095</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-953	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-943</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>366</b>	<b>2 095</b>
Inkomstskatt	8	-77	-327
<b>Årets resultat</b>		<b>289</b>	<b>1 768</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	6 170	1 981
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>6 170</b>	<b>1 981</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	15	115 614	-
Övriga långfristiga fordringar	16	42	42
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 656</b>	<b>42</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 826</b>	<b>2 023</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		-	1 044
Fordringar hos koncernföretag		32 740	-
Övriga kortfristiga fordringar		-	2 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	374	66
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 114</b>	<b>3 186</b>
Kassa och bank		19	141
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 133</b>	<b>3 327</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 959</b>	<b>5 350</b>

## Moderbolagets balansräkning

2022072827648

Belopp i KSEK	Not	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		215	50
Fond för utvecklingsutgifter		6 170	1 981
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 386</b>	<b>2 031</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		143 037	-
Balanserad vinst eller förlust		-4 425	-2 003
Årets resultat		289	1 768
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>138 901</b>	<b>-235</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>145 287</b>	<b>1 796</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;">20</span>			
Skulder till koncernbolag		4 974	-
Övriga långfristiga skulder		704	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 678</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		588	103
Kortfristiga skulder koncernbolag		910	3 326
Aktuella skatteskulder		406	327
Övriga kortfristiga skulder		1 139	-205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	952	4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 995</b>	<b>3 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 960</b>	<b>5 350</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

2022072827649

Belopp i KSEK	Aktiekapital	Fond för utvecklingsutgifter	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	50	728	-750	27
Årets resultat			1 768	1 768
Aktivering av utvecklingsutgifter		1 253	-1 253	
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	50	1 981	-235	1 795
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	50	1 981	-235	1 795
Årets resultat			289	289
Nyemission	165		143 037	143 202
Aktivering av utvecklingsutgifter		4 189	-4 189	0
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	215	6 170	138 901	145 286

Moderbolaget har erhållit aktieägartillskott på 601tkr som ej är återbetalt.

## Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	Not	Moderbolaget	Moderbolaget
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 474	2 095
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		4 450	495
Erhållen ränta		9	-
Betald ränta		-953	-
Betalda inkomstskatter		2	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 035</b>	<b>2 590</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-2 189	-2 869
Ökning/minskning av rörelseskulder		5 335	1 852
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 146</b>	<b>-1 016</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 181</b>	<b>1 574</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Köp av immateriella tillgångar		-5 856	-1 748
Investeringar i dotterbolag		-150	-
Ökning/minskning av övriga finansiella tillgångar		-	-10
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 006</b>	<b>-1 758</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		704	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>704</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-121</b>	<b>-184</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>141</b>	<b>325</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>19</b>	<b>141</b>

# Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning(K3)*.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÄRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföretaget direkt eller indirekt innehar bestämmande inflytande. Vid bedömning av om bestämmande inflytande föreligger, tas hänsyn till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade andelar (t ex optioner och konvertibla skuldebrev). Bestämmande inflytande föreligger normalt när moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna.

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens beskattade och obeskattade egna kapital inräknas i koncernens egna kapital endast till den del det intjänats efter förvärvet. Omräkningen av utländska bolag sker enligt dagskursmetoden.

### Rörelseförvärv

Moderföretaget upprättar förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, skulder och avsättningar. Rörelseförvärv redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader. I köpeskillingen ingår villkorad köpeskillning, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten.

Vid förvärv av färre än samtliga andelar av den förvärvade enheten läggs värdet av minoritetens andel till anskaffningsvärdet. Minoritetens andel av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder inkl. goodwill värderas till verkligt värde.

Goodwill fastställs efter separat redovisning av identifierbara immateriella tillgångar och beräknas som det överskjutande beloppet av summan av verkligt värde för fastställd ersättning och det verkliga värdet per förvärvstidpunkten för identifierbara nettotillgångarna.

### Förändringar i innehavet

Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehav i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses ett dotterföretag ha förvärvats och en förvärvsanalys upprättas. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Den vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernens resultaträkning.

När moderföretaget förlorar sitt bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses dessa andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppkommer vid avyttringen redovisas i koncernens resultaträkning. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa kvarvarande andelar enligt K3 kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån upplupet anskaffningsvärde, kapitel 14 Intresseföretag eller kapitel 15 Joint Venture, med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade internvinster har i koncernen elimineras i sin helhet.

### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

### Intäktsredovisning

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad. För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

### Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som till exempel fastighetsskatt.

### Ränteintäkter och utdelning

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när

inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelningen ska lämnas. Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar avser licensrättigheter, förvärvade direkt eller via rörelseförvärv. Utgifter för anskaffning av patentlicenser redovisas som en tillgång om licenserna ligger till grund för en kontrollerbar tillgång som kommersialiserats eller bedöms kunna komma att kommersialiseras. Detta gäller också om licensrättigheten bedöms kunna överlåtas till minst det redovisade värdet. Licenserna skrivs av linjärt under nyttjandeperioden från och med den tidpunkt som licenserna kan användas. Egenutvecklade patenträtter, teknologirättigheter, varumärken och andra liknande tillgångar upptas ej till något värde. Inga kostnader för utveckling i enlighet med kriterierna anses vara aktiverbara vilket innebär att samtliga kostnader för forskning och utveckling kostnadsförs när de uppkommer. Avskrivningstakt för immateriella anläggningstillgångar är tio år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Koncernen har gjort uppdelning på avskrivning på anläggningstillgångars komponenter. Vid nyinvesteringar görs en utvärdering av investeringen avseende den komponent som tillkommit och vilken avskrivningstid som ska gälla.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier, installationer och personbilar	20 %
Byggnader	2%
Fasad, tak och utvändiga investeringar	4%
Hiss, väggar och andra invändiga investeringar	10%

#### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att ett tillgångsvärde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov.

Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar tillsammans med avskrivningar på egen rad.

#### Leasing

Samliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör. Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningen på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp. Bolaget analyserar årligen de redovisade värdena för finansiella tillgångar för att fastställa om det finns indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Bedömningen görs individuellt post för post.

#### Långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av innehav i aktier i noterade företag. Innehavet innehåses på lång sikt. Aktierna värderas till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

#### Ägarintressen

Ägarintressen avser innehav i ett antal noterade företag som innehåses på lång sikt och vars avsikt är att främja verksamheten i Protorp Bostäder AB genom att skapa en varaktig förbindelse med företaget. Tillgångarna redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande perioder till upplupet anskaffningsvärde, med bedömning om nedskrivningsbehov föreligger. Inga andelar redovisas som Ägarintressen utan dessa redovisas som Andra långfristiga värdepappersinnehav.

#### Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en informell eller legal förpliktelse till följd av en tidigare händelse där det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen. Avsättningar omprövas varje år.

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro samt pensioner redovisas i takt med

intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Bolaget har avgiftsbestämda pensionsplaner för vilka Bolaget betalar fastställda avgifter till ett försäkringsföretag och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Samtliga dessa pensionskostnader belastar rörelseresultatet.

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen om anskaffningsvärderedovisning med linjär avskrivning över bedömd nyttjandeperiod tillämpas. Avskrivningar enligt plan har beräknats på ursprungliga anskaffningsvärden med avskrivningssatser grundade på uppskattningar om tillgångarnas ekonomiska nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden på anläggningstillgångarna prövas årligen.

Avskrivningstiden för patent är fem år.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar såsom företagscertifikat med en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten, som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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 bedömer koncernen om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta.

För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta.

#### Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnader.

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och 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 lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

För andelar i dotterbolag görs bedömningar av tillgångens värde årligen utifrån dotterbolagens prognosticerade resultat.

#### Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Andelar i dotterbolag

För andelar i dotterbolag görs bedömningar av tillgångens värde årligen utifrån dotterbolagens prognosticerade resultat.

2022072827654

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	1 652	1 057	-	-
Övrigt	3 452	1 914	2 315	970
Koncernintern	-	-	1 440	1 914
<b>Summa</b>	<b>5 104</b>	<b>2 972</b>	<b>3 755</b>	<b>2 884</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen
	2021	2020
Erhållna offentliga stöd	-	169
Övrigt	9	30
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>199</b>

## Not 4 Ersättningar till revisorerna

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen
	2021	2020
Revisionsuppdraget	107	109
<b>Koncernen totalt</b>	<b>107</b>	<b>109</b>

## Not 5 Avskrivningar m.m. på immateriella och materiella anläggningstillgångar

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	2 023	2 034	-	-
Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar	4 450	-	1 666	495
<b>Summa</b>	<b>6 473</b>	<b>2 034</b>	<b>1 666</b>	<b>-</b>

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen
	2021	2020
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	106
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>106</b>

## Not 7 Bokslutsdispositioner

Belopp i KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-	583	-	-
<b>Summa</b>	-	<b>583</b>	-	-

## Not 8 Skatt

	Koncernen	
	2021	2020
Aktuell skatt	-77	-
Uppskjuten skatt	350	374
<b>Skattekostnad Koncernen</b>	<b>273</b>	<b>374</b>

	Koncernen	
	2021	2020

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

Resultat före skatt	-6 076	-5 585
Aktuell inkomstskatt	1 252	1 195
Genomsnittlig skattesats	20,6%	21,4%

### Skatteeffekt av följande poster

Skillnad i	2021	2020
Ej skattepliktiga intäkter	2	30
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	11	11 537
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-989	-12 762
Förändring uppskjuten skatt	350	374
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-
Övrigt	-350	-
<b>Skattekostnad Koncernen</b>	<b>273</b>	<b>374</b>

2022072827656

	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Aktuell skatt	-77	-327
<b>Skattekostnad Moderbolaget</b>	<b>-77</b>	<b>-327</b>

	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
--	----------------------	----------------------

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

Resultat före skatt	366	2 095
<i>Inkomstskatt beräknad enligt moderbolagets gällande skattesats</i>	<i>-75</i>	<i>-448</i>
Skattesats	20,6%	21,4%
<b>Skatteeffekt av följande poster</b>		
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	121
<b>Skattekostnad Moderbolaget</b>	<b>-77</b>	<b>-327</b>

#### Not 10 Utvecklingsutgifter

Belopp i KSEK	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>2 476</b>		<b>2 476</b>	<b>728</b>
Genom förvärv av dotterföretag				
Årets inköp	4 571		4 571	1 748
Omklassificeringar	1 285		1 285	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 332</b>	<b>-</b>	<b>8 332</b>	<b>2 476</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-495</b>		<b>-495</b>	<b>-</b>
Genom förvärv av dotterföretag				
Årets avskrivningar	-1 666		-1 666	-495
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 162</b>	<b>-</b>	<b>-2 162</b>	<b>-495</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 171</b>	<b>-</b>	<b>6 171</b>	<b>1 981</b>

Not 11 Goodwill

Belopp i KSEK	Koncernen 2021	Koncernen 2020
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Årets inköp	41 748	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 748</b>	-
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-2 783	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 783</b>	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 965</b>	-

Not 12 Byggnad och mark

Belopp i KSEK	Koncernen 2021	Koncernen 2020
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>185 519</b>	<b>163 519</b>
Genom förvärv av dotterföretag	30 896	-
Omklassificeringar	39	22 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>216 454</b>	<b>185 519</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-4 343</b>	<b>-2 340</b>
Årets avskrivningar	-1 977	-1 977
Genom avyttring av dotterföretag	-	-26
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 320</b>	<b>-4 343</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>210 134</b>	<b>181 176</b>

Not 13 Maskiner och tekniska anläggningstillgångar

Belopp i KSEK	Koncernen 2021	Koncernen 2020
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>288</b>	<b>288</b>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>288</b>	<b>288</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-160</b>	<b>-110</b>
Årets avskrivningar	-40	-50
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-200</b>	<b>-160</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87</b>	<b>127</b>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

2022072827658

Belopp i KSEK	Koncernen 2021	Koncernen 2020
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	31	177
Genom avyttring av dotterföretag	-	-145
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	-18	-139
Årets avskrivningar	-6	-6
Genom avyttring av dotterföretag	-	127
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24</b>	<b>-18</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7</b>	<b>-13</b>

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Belopp i KSEK	Koncernen 2021	Koncernen 2020
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	3 446	-
Genom förvärv av dotterföretag	1 939	-
Årets inköp	8 838	3 446
Försäljning och utrangeringar	-200	-
Omklassificeringar	-1 324	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 699</b>	<b>3 446</b>

Not 16 Andelar i koncernbolag

Belopp i KSEK	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Aktieägartillskott	150	-
Genom omvänt förvärv	115 464	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 614</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 614</b>	<b>-</b>

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel
Protorp Projektutveckling 1 AB	556665-5576	Stockholm	100 %
Protorp Projektutveckling 2 AB	559194-2619	Stockholm	100 %
Kåvan Runden Hyresfastigheter AB	559206-2516	Stockholm	100 %
Ski Lodge Centrum i Funäsdalen AB	559193-9326	Stockholm	100 %
Funäsdalen Aktivitetsboende AB	559326-5415	Stockholm	100 %
10K Racelodge AB	559326-5407	Stockholm	100 %
Protorp Fastighetsutveckling AB	559311-6147	Stockholm	100 %
Säbyholm Fastigheter Holding AB	556940-8460	Stockholm	100 %
Säbyholm Intressenter AB	556933-6000	Stockholm	80 %
Säbyholm Fastigheter AB	556994-1171	Stockholm	100 %

Moderbolaget	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar / aktier	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Protorp Projektutveckling 1 AB	100%	100%	500	50	-
Protorp Projektutveckling 2 AB	100%	100%	500	50	-
Protorp Fastighetsutveckling AB	100%	100%	500	50	-
Säbyholm Fastigheter Holding AB	100%	100%	500	115 464	-

#### Not 17 Andra långfristiga fordringar

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	-	2 390	42	32
Tillkommande fordringar	-	-	-	10
Avgående fordringar	-	-2 390	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	42	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42	-	42	42
<b>Redovisat värde</b>	<b>42</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>42</b>

#### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyreskostnader	14	-	14	-
Övriga upplupna intäkter	519	216	360	66
<b>Summa</b>	<b>534</b>	<b>216</b>	<b>374</b>	<b>66</b>

2022072827660

## Not 19 Uppskjutna skatteskulder

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen
	2021	2020
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Ingående anskaffningsvärden	35 705	31 056
Årets förändring från uppskjuten skatt i resultaträkningen	350	374
Övriga förändringar	1 161	5 022
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 194</b>	<b>35 705</b>

## Not 20 Långfristiga skulder

Koncernen	2021			2020		
	Mellan	Senare	Summa	Mellan	Senare	Summa
	1 och 5 år	än 5 år		1 och 5 år	än 5 år	
Övriga långfristiga skulder	2 000	25 918	27 918	667	19 250	19 917
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>25 918</b>	<b>27 918</b>	<b>667</b>	<b>19 250</b>	<b>19 917</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2021	2020	2021	2020
Räntor	415	-	-	-
Övriga poster	1 555	522	952	4
<b>Summa</b>	<b>1 970</b>	<b>522</b>	<b>952</b>	<b>4</b>

## Not 22 Eget kapital

### Förvaltning av kapital

Kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Koncernens mål för förvaltning av kapitalet är att trygga koncernens fortlevnad och handlingsfrihet. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska vara sådan att en god balans erhålls mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen företrädesvis minska eller öka skulderna.

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och eget kapital. Av rapporten Förändringar i eget kapital framgår de olika komponenterna i eget kapital och i denna not finns en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

### Koncernen

#### Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägaren.

### Balanserade vinstmedel och årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår inlöjande vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

### Moderbolaget

#### Aktiekapital

Moderbolagets aktiekapital uppgår till 215 300 kr och består av 2 153 aktier utan uppdelning på olika aktieslag. Kvotvärdet uppgår till 100 kr. Samtliga aktier är fullt betalda. Inga aktier innehas av bolaget eller av dess dotterföretag.

### Bundet och fritt eget kapital

Fritt eget kapital utgörs av aktieägartillskott, balanserade vinstmedel och årets resultat.

### Not 23 Ställda säkerheter

Belopp i KSEK	Koncernen	Koncernen
	2021	2020
Fastighetsinteckning	70 000	70 000
<b>Summa</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>

### Not 24 Transaktioner med närstående

Som närstående företag klassificeras koncernens moderföretag Marna Förvaltning AB och dess dotterföretag som ej ingår i Protorp Bostäder-koncernen. Fordringar på eller skulder till närstående på balansdagen framgår i förekommande fall av balansräkningen. Överenskommelser om tjänster och räntor sker på marknadsmässiga villkor. Ingen fakturering av tjänster har skett under året (inga).

### Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 23 november 2021 tecknade Protorp Fastigheter AB (namnändrat från Virtual Genetics Laboratory AB ett avtal att förvärva samtliga utestående aktier i Protorp Bostäder AB:s aktieägare genom en apportemission.

Den 22 december 2021 beslutade en extra bolagsstämma i Protorp Fastigheter AB att godkänna förvärvet av Protorp Bostäder AB. Beslutet omfattade även godkännande av apportemissionen riktad till aktieägarna i Protorp Bostäder. Protorp Fastigheter AB tillträdde aktierna i Protorp Bostäder AB den 10 januari 2022.

Apportemissionen medförde att aktieägarna i Protorp Bostäder AB erhöll bestämmande inflytande över Protorp Fastigheter AB. Av det skälet kommer transaktionen att redovisas 2022 som ett omvänt förvärv innebärande att det ur koncernredovisningsperspektiv är Protorp Bostäder koncernen som förvärvar Protorp Fastigheter AB. Köpeskillingen för Protorp Fastigheter har beräknats till 5 990 TSEK. Nettotillgångarna i Protorp Fastigheter uppgick till 498 TSEK. I proformabalansräkningen kommer övervärdet, 5 491 TSEK allokteras till goodwill. Goodwillen kommer skrivas av på 5 år vilket kommer ge upphov till årliga goodwill-avskrivningar om 1098 TSEK.

Protorp Projektutveckling 2 AB sålde aktierna i 10K Racelodge AB och Kåvan Rundeln Hyresfastigheter AB 2022-01-03 till Brf Chalet Kåvan.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Olof Nordberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrtings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Strähle  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

PROTORP BOSTÄDER AB 556665-5576 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-21 06:51:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: OLOF NORDBERG

Datum

Olof Nordberg

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-21 18:38:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS HOLMER STRÅLE

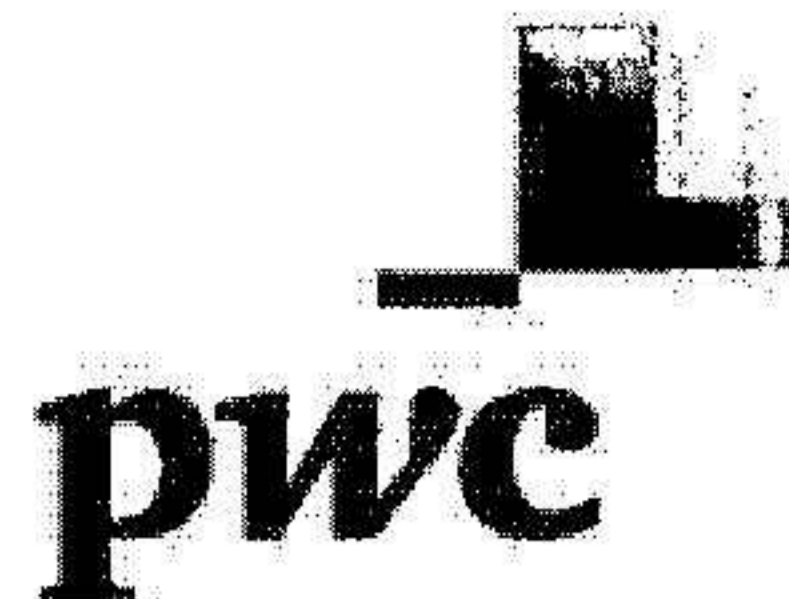
Datum

Tobias Stråhle

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2022072827662



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Protorp Bostäder AB, org.nr 556665-5576

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Protorp Bostäder AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2020 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2021 har därmed inte utförts.

#### Styrelsens ansvar

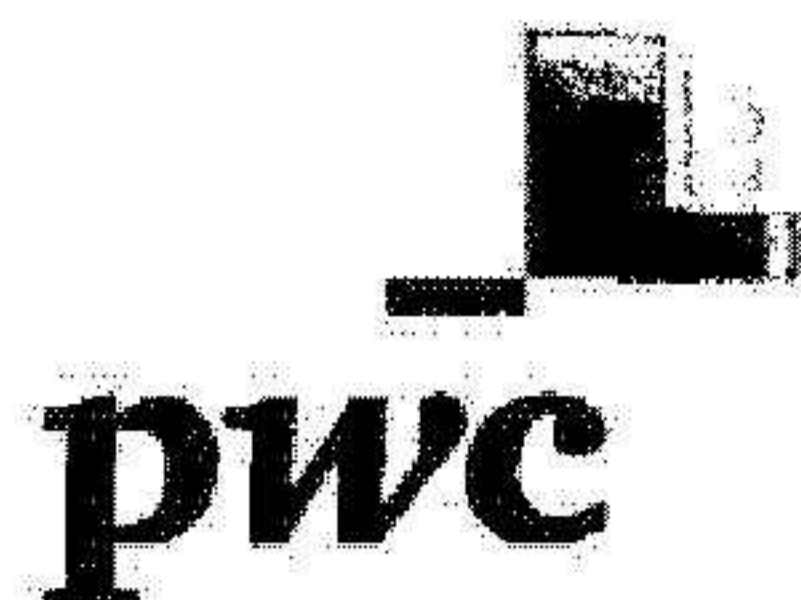
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Protorp Bostäder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 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.

### 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Strähle  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-21 18:38:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS HOLMER STRÅLE

Datum

Tobias Stråhle  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2022072827665