

# ÅRSREDOVISNING

2021-02-12 – 2021-12-31

## Bolivo Holding AB (publ)

559301-6875

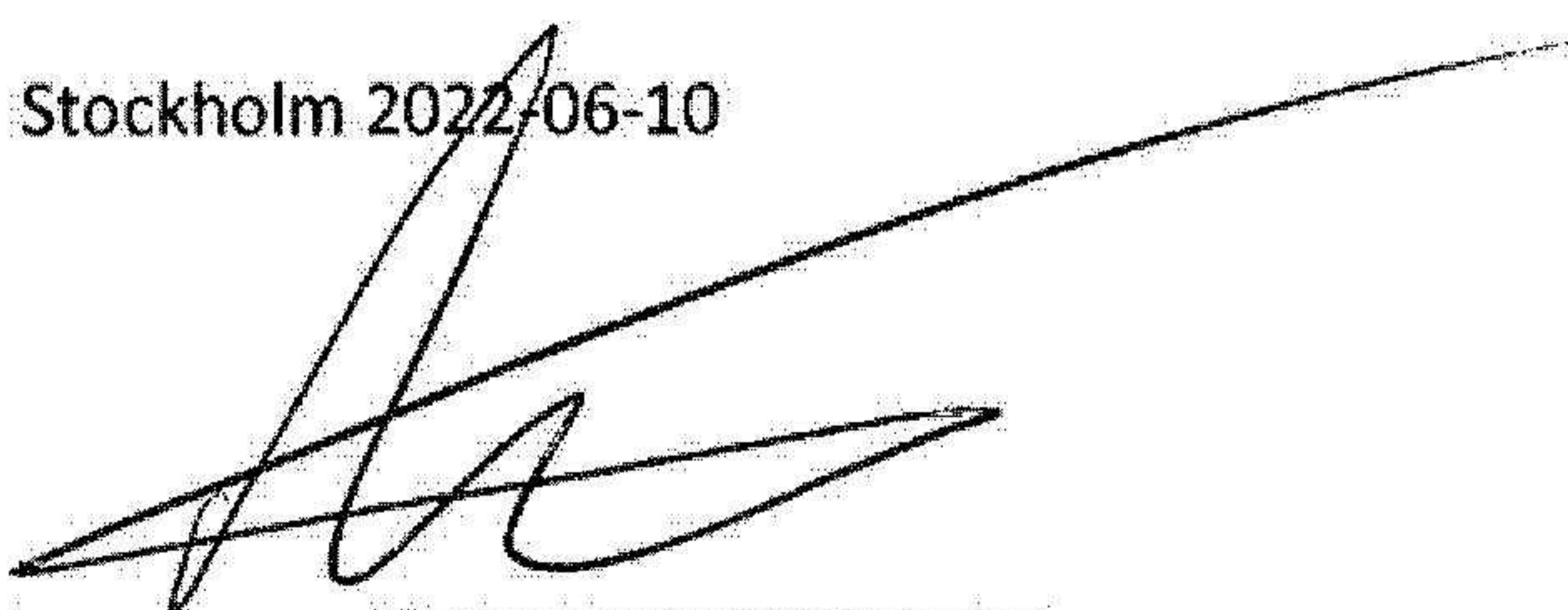
### INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens förslag till vinstdelning	3
Rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändring av eget kapital	10
Kassaflödesanalys, moderbolaget	11
Noter till de finansiella rapporterna	12

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bolivo Holding AB (publ) intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 2 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm 2022-06-10



Henrik Schmidt  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING

2021-02-12 – 2021-12-31

## Bolivo Holding AB (publ)

559301-6875

### INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens förslag till vinstdelning	3
Rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändring av eget kapital	10
Kassaflödesanalys, moderbolaget	11
Noter till de finansiella rapporterna	12

## ÅRSREDOVISNING BOLIVO HOLDING AB (publ)

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och den verkställande direktören för Bolivo Holding AB (publ) ("Bolivo"), med org. nr. 559301-6875, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 12 februari 2021 - 31 december 2021.

#### Verksamheten

Bolivo är ett grönt fastighetsbolag som utvecklar och långsiktigt förvaltar moderna trygghetsboenden för seniorer. Fokus ligger på att erbjuda livsstilsbostäder där gemenskap och trygghet, service och mobilitet, mat och hälsa samt hållbarhet är centrala områden.

#### Moderbolaget

Moderbolag är Bolivo Holding AB (publ) vars verksamhet är att äga aktier och hantera koncerngemensamma funktioner som transaktion och ekonomi. För perioden 12 februari till

31 december 2021 uppvisade moderbolaget ett resultat uppgående till -5 321 tkr.

#### Aktiekapital och ägande

Bolivo är ett noterat fastighetsbolag. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december till 750 000 kronor fördelat på 3 000 000 aktier med ett kvotvärde per aktie om 0,25 kronor.

#### Finansiering

Bolivo finansierar sina tillgångar med eget kapital. Per den 31 december 2021 uppgick det egna kapitalet till 223 624 tkr, vilket motsvarar en soliditet på 96 %.

#### Väsentliga händelser under året

Bolivo bildades den 12 februari 2021 och har under året, genom dotterbolag, genomfört ett markförvärv i Simrishamn och ett fastighetsförvärv i Sandviken inkluderande 16 lägenheter.

### Nyckeltal

I tusentals kronor (tkr) om inget annat anges	12 februari 2021— 31 dec 2021
<b>Fastighetsrelaterade</b>	
Antal fastigheter, st	3
Marknadsvärde fastigheterna	47 250
Överskottsgrad, %	100
<b>Finansiella</b>	
Hysesintäkter	50
Resultat före skatt	-170
Balansomslutning	232 307
Soliditet, %	96,3
Antal utestående aktier	3 000 000

**VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Alla företag är löpande exponerade för olika typer av risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Utmaningen ligger i att bestämma hur mycket risk som kan accepteras i målet att fortsätta utveckla portföljen till att bli mer lönsam och värdefull för samtliga aktieägare. De främsta osäkerhetsfaktorerna för Bolivo i dagsläget är hänförliga till värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna men även till hyresgästernas förmåga att uppfylla betalningarna enligt hyresavtalen.

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Det innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl försvagad konjunktur som stigande ränteläge eller till exempel avflytt av hyresgäster. Skulle marknadsvärdet sjunka kommer det att ha en negativ påverkan på koncernens resultat- och balansräkning.

Koncernen är även exponerad för likviditets- och finansieringsrisk vilka beskrivs närmare i not 3.

Kommande år när Bolivo kommer att utveckla fastigheter och upphämta finansiering blir risker kopplade till byggpriser och finansiering väsentliga att hantera, bevaka och minimera.

**FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Bolagets utveckling bedöms som fortsatt god med byggprojekt i attraktiva lägen i kombination med färdiga trygghetsboenden med stabila kassaflöden.

**STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDELNING**

Till årsstämman förfogande finns följande medel i moderbolaget Bolivo Holding AB (publ), med belopp i kronor.

<b>Fritt eget kapital, SEK</b>	<b>2021-12-31</b>
Överkursfond	224 275 000
Årets resultat	-5 321 440
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>218 953 560</b>

<b>Till årsstämman förfogande stående medel</b>	
I ny räkning balanseras	218 953 560
<b>Summa</b>	<b>218 953 560</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. De finansiella rapporterna är presenterade i tusentalskronor (tkr), vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>12 februari 2021— 31 dec 2021</b>
Hysesintäkter	4	50
Drift- och underhållskostnader		-
<b>Driftnetto</b>		<b>50</b>
Administrationskostnader	5, 6	-6 194
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-6 144</b>
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	8	5 974
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-170</b>
Aktuell skatt	7	-
Uppskjuten skatt	7	-1 231
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 401</b>

**RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT**

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>12 februari 2021— 31 dec 2021</b>
Årets resultat*	-1 401
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-1 401</b>

\*Årets resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	8	47 250
Pågående nyanläggningar		233
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 483</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hysesfordringar		227
Fordringar hos moderbolag	17	500
Övriga kortfristiga fordringar	9	2 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63
Likvida medel	10	181 809
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>184 824</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>232 307</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		
Aktiekapital		750
Övrigt tillskjutet kapital		224 275
Årets resultat		-1 401
<b>Summa eget kapital</b>		<b>223 624</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjutna skatteskulder	12	1 231
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 231</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		366
Skulder till moderbolag	17	1 587
Aktuella skatteskulder		1
Övriga kortfristiga skulder	13	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 452</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 683</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>232 307</b>

2022061524486

Penneo dokumentnyckel: PHIXI-QUWQ-EESWK-PUBD3-D7UH8-265YT

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL**

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserat resultat inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Ingående kapital per 12 februari 2021</b>	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-1 401	-1 401
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	-1 401	-1 401
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	25	-	-	25
Nyemission	725	224 275	-	225 000
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>750</b>	<b>224 275</b>	-	<b>225 025</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2021</b>	<b>750</b>	<b>224 275</b>	<b>-1 401</b>	<b>223 624</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

2022061524487

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>12 februari 2021— 31 dec 2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt		-170
<i>Justering för ej kassapåverkande poster</i>		
Orealiserade värdförändringar fastigheter		-5 975
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-6 145</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-2 675
Förändring av leverantörsskulder		358
Förändring av övriga kortfristiga skulder		2 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-5 826</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 903
Tillgångsförvärv förvaltningsfastigheter dotterbolag		-7 118
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-21 021</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	<b>3</b>	
Bildande av bolag		25
Nyemission		225 000
Amortering av lån		-16 369
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>208 656</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>181 809</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsåret utgång</b>	<b>10</b>	<b>181 809</b>

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄNING**

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>12 februari 2021— 31 dec 2021</b>
Nettoomsättning		691
Administrationskostnader	5, 6	-6 012
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 321</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 321</b>
Skatt på årets resultat	7	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 321</b>

**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT**

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>12 februari 2021— 31 dec 2021</b>
Årets resultat	-5 321
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-5 321</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	15	2 025
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortsiktiga fordringar hos koncernföretag	17	41 877
Övriga kortfristiga fordringar	9	1 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60
Likvida medel	10	178 299
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>221 516</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>223 541</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>	<b>11</b>	
Aktiekapital		750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>750</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Överkursfond		224 275
Årets resultat		5 321
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>218 954</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>219 704</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	17	3 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 837</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>223 541</b>

**MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserat resultat inkl årets resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Ingående kapital per 12 februari 2021</b>	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-5 321	-5 321
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	-5 321	-5 321
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	25	-	-	25
Nyemission	725	224 275	-	225 000
<b>Summa transaktion med aktieägare</b>	<b>750</b>	<b>224 275</b>	-	<b>225 025</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2021</b>	<b>750</b>	<b>224 275</b>	<b>-5 321</b>	<b>219 704</b>

**KASSAFLÖDESLANALYS, MODERBOLAGET**

2022061524489

<b>Belopp i tusentals svenska kronor (tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>12 februari 2021— 31 dec 2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster		-5 321
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-5 321</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-43 217
Förändring av övriga kortfristiga skulder		3 837
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-44 701</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärvade dotterbolag		-2 025
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 025</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	<b>3</b>	
Nyemission		225 000
Bildande av bolag		25
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>225 025</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>178 299</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsåret utgång</b>	<b>10</b>	<b>178 299</b>

## NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

### NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Bolivo Holding AB (publ), org.nr. 559301-6875, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets adress är c/o Altaal Advisory AB, Skeppsbron 16, 111 30 Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 4 maj 2022. Koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat och Rapport över finansiell ställning samt moderbolagets Resultat- och Balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 2 juni 2022.

### NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och uttalanden från IFRS Interpretation Committee sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde. Fortlevnadsprincipen tillämpas.

#### Nya redovisningsprinciper och nya omarbetade standarder vilka godkänts av EU 2021

Inga nya eller ändrade standarder med väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter har tillämpats för första gången under 2021.

#### Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2022 och framåt

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder ikraft efter räkenskapsårets utgång bedöms för närvarande inte påverka Bolivo s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan och redovisningsvalutan för moderbolaget och koncernen är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Transaktioner i utländsk valuta redovisas till transaktionsdagens kurs.

#### Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta redovisningen och de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Därav kan verkligt utfall skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar och antaganden ses över regelbundet och de som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som anses ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna beskrivs nedan.

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

Bolivos förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är inget som kan avläsas på en marknadsplats utan en bedömning av dess värde måste göras för att få fram marknadsvärdet. Som ett resultat kan dessa bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset.

Marknadsvärdet baseras heller inte enbart på utbud och efterfrågan på marknaden utan hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader och direktavkastning är exempel på andra faktorer som påverkar värdet på förvaltningsfastigheterna.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspejla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5 till 10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 8.

#### Klassificering av förvärv

Vid varje enskilt förvärv ska en bedömning göras om förvärvet är att ses som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv med en rörelse innefattande anställda, resurser och processer som resulterar i en produktion är oftast att ses som ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan väsentliga processer brukar ses som ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. Bolivos bedömning har för samtliga genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Konsolideringsprinciper

Koncernredovisning omfattar moderbolaget Bolivo Holding AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över.

Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande föreligger när moderbolaget är exponerat för rörlig avkastning från sitt ägande och kan påverka den genom sitt inflytande i dotterbolaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger ska potentiella röstberättigande aktier samt andra avtalsförhållanden beaktas.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att förvärv av dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Bolivo Holding AB (publ) ingår även i en större koncern där Altaal AB, org. nr. 559221-7755, är moderbolag. Med stöd av Aktiebolagslagen upprättas för 2021 ingen konsolidering för den koncernen.

### Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsnetto, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. I moderbolaget används rapportformen för funktionsindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

### Intäkter

#### Hyresintäkter

Bolivos intäkter omfattas av IFRS 16 Leasing och består av sedvanlig, i förskott, utdebiterad hyra inklusive index. Intäkterna periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i avtalen som klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Bolivos ägo. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och serviceintäkter görs. Bolivo har under 2021 inte haft några serviceintäkter. Alla intäkter utgörs av hyresintäkter och redovisas därmed enligt IFRS 16.

#### Fastighetskostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig. Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsbeståndet. Då fastigheten, Tapetseraren 1, är nyproducerad (färdigställd 2020) är den undantagen av fastighetsskatt.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrda med "triple net"-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheten. Koncernen är ansvarig för underhållskostnader relaterade till byggnadens stomme samt för grundinstallationer såsom värme och ventilation.

#### Administrationskostnader

Kostnader för administration i koncernen består av kostnader för till exempel bolagsadministration samt ägande av dotterföretag och tas i den period de uppstår.

#### Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester med mera redovisas i takt med intjänandet. Se ytterligare information i not 6.

#### Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år och beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar

på inventarier och periodiseringsfonder. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av båda. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingsberäkningen beräknad uppskjuten skatt.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning i enlighet med IAS 40. Verkligt värde baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän. Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde att ange det pris om skulle erhållas om en transaktion mellan oberoende av varandra kunniga parter och där parterna är intresserade av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring samt där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt och utan tvång vid värderingstillpunkten. Värdering av Bolivos fastighetsbestånd sker enligt Nivå 3, icke observerbara indata och vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till godo och därmed är värdehöjande. Alla övriga kostnader för reparationer och underhållsåtgärder redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att kontrollen av bolaget och fastigheten övergår till Bolivo vilket sker vid tillträde av fastigheterna.

### Leasing

Bolivo som leasegivare beskrivs ovan under avsnittet "Intäkter". Koncernen har inga andra avtal där koncernen utgör leasetagare.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan av hyresfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt likvida medel. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort

från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör.

#### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångars klassificering baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och egenskaperna hos de på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Finansiella tillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

Koncernens finansiella instrument har klassificerats och redovisas enligt följande:

#### Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar inom denna kategori avser hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel. De innehåses enligt affärsmodellen att generera värde genom att erhålla avtalsenliga betalningar. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället sker värdering till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder i denna kategori avser framför allt leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive eventuella transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas sedan dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

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

Bolivo har inga finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde per 2021-12-31.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförluster på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för hyresfordringarnas återstående löptid. Per den 31 december 2021 hade koncernen inga kreditförluster.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt tillgodohavanden hos banker vilka redovisas till nominellt belopp per balansdagen.

### Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningen görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs härnäst.

#### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 7 Rapport över kassaflöden som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

#### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till

anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

#### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det innebär att det redovisade värdet för dotterbolag utgörs av anskaffningsvärde, inkluderande transaktionsutgifter, minskat med eventuellt nedskrivningsbehov. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterföretag eller lämnar till dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkningen. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

#### Utdelningar

Utdelningar redovisas som en skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

### Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- och finansieringsrisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna möta koncernens betalningsåtaganden. Fastigheten är till 100 % fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Bolivos finansiering består per 31 december 2021 enbart av eget kapital. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt uppbringa extern finansiering beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till

finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att erhålla extern finansiering kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernen	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2021-12-31</b>				
Kortfristig skuld moderbolag	1 587	-	-	-
Lev. skulder	366	-	-	-
Övr.kortf. skulder	4 800	-	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäkter	698	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 451</b>	-	-	-

Moderbolaget	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
<b>2021-12-31</b>				
Kortfristig skuld koncernbolag	1 587	2 000	-	-
Uppl. kost. & förutbet. intäkter	250	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 837</b>	<b>2 000</b>	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på kort såväl som lång sikt.

#### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Bolivo bedömer att bolagets hyresgäst har en god finansiell ställning. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Fordringar hyresgäst	227	-
Fordringar moderbolag	500	-
Övriga fordringar	2 225	1 280
Likvida medel	181 809	178 299
<b>Maximal exponering kreditrisk</b>	<b>184 761</b>	<b>179 579</b>

För alla finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan. Verkligt värde utgör detsamma som redovisat värde.

Finansiella tillgångar	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
<b>2021-12-31</b>		
Fordringar hyresgäst	227	227
Övriga fordringar	2 225	2 225
Likvida medel	181 809	181 809
<b>Summa</b>	<b>184 261</b>	<b>184 261</b>

Finansiella skulder	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>2021-12-31</b>		
Långfristig skuld	4 050	4 050
Leverantörsskulder	366	366
Övriga kortfr. skulder	750	750
<b>Summa</b>	<b>5 166</b>	<b>5 166</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 8. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolivos bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

**Not 4 Intäkter**

	Koncernen 2021
<b>Intäkter</b>	
Hysesintäkter	50
<b>Summa intäkter</b>	<b>50</b>

<b>Förfallostruktur, hyresvärde</b>	<b>2021</b>
Inom 1 år	1 361
Senare än 1 men inom 2 år	1 388
Senare än 2 men inom 3 år	1 416
Senare än 3 men inom 4 år	1 444
Senare än 4 men inom 5 år	1 473
Senare än 5 år	32 176
<b>Summa</b>	<b>39 258</b>

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

**Not 5 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen 2021	Moderbolaget 2021
Ekonomisk förvaltning	5 000	5 000
Konsultarvoden	1 156	974
Övrigt	38	38
<b>Summa</b>	<b>6 194</b>	<b>6 012</b>

**Upplysning om revisorns arvode**

	Koncernen 2021	Moderbolaget 2021
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	250	250
Övrig rådgivning	6	-
<b>Summa</b>	<b>256</b>	<b>250</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 6 Antalet anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter**

Koncernen har en anställd, den verkställande direktören. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan inkl. sociala avgifter.

	Koncernen 2021	Moderbolaget 2021
Fredric Blommé	-	-
Sekund	-	-
Henrik Schmidt	-	-
Stefan Gattberg	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Lön har utgått till bolagets verkställande direktör enligt nedan:

	Koncernen 2021	Moderbolaget 2021
Max Sörensen	199	-
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>-</b>

**Not 7 Inkomstskatt**

	Koncernen 2021	Moderbolaget 2021
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-1 231	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-1 231</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 231</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 %. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 12.

**Avstämning årets skattekostnad**

	Koncernen 2021	Moderbolaget 2021
Resultat före skatt	-170	-5 321
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skatt enligt svensk skattesats	35	1 096
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader, fastighet	-1 222	-1 096
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-44	-
<b>Summa</b>	<b>-1 231</b>	<b>-</b>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

Koncernen äger följande fastigheter vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Tapetsseraren 1	Sandviken
Garvaren 20	Simrishamn
Garvaren 24	Simrishamn

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2021 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE.

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Ingående verkligt värde	-	-
Fastighetsförvärv	36 250	-
Tillkommande investeringar	5 026	-
Orealiserade värdetförändringar	5 974	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>47 250</b>	<b>-</b>

**Värderingsantaganden – Tapetsseraren 1**

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 23 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 1,85 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,00
Kalkylränta, %	5,88
Direktavkastningskrav, %	3,80
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	0,00

**Känslighetsanalys fastighetsvärdering****Värderingsparametrar**

	Variation (antagande snitt)	Värdepåverkan (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	1 540/-1 540
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-2 000/2 280
Kostnader	+/- 5,00 %	-133/133

**Värderingsantaganden – Garvaren 20 och 24**

Vid värdering till verkligt värde av Garvaren 20 och 24 har byggrätterna värderats genom sk ortsprismetoden vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelse av priser för likarartade byggrätter.

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Skattekonto	1 509	791
Momsfordran	691	489
Övrig fordran	25	-
<b>Summa</b>	<b>2 225</b>	<b>1 280</b>

**Not 10 Likvida medel**

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Kassa och bank	181 809	178 299
<b>Summa</b>	<b>181 809</b>	<b>178 299</b>

Likvida medel består av tillgodoavanden på bankkontot.

**Not 11 Eget kapital****Aktiekapital**

Bolaget innehar två aktieslag, A- och B-aktier. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår totalt till 3 000 000 stycken till ett kvotvärde av 0,25 kr. Genomsnittligt antalet utestående aktier uppgår till 1 496 904.

	2021-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	3 000 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	3 000 000

**Fritt eget kapital**

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

**Not 12 Uppskjuten skatteskuld**

<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Koncernen 2021-12-31</b>	<b>Moderbolaget 2021-12-31</b>
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	1 231	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 231</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 1 401 tkr med hänsyn taget till resultatet för år 2021. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 5 321 tkr. Underskotten har ej värderats.

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>Koncernen 2021-12-31</b>	<b>Moderbolaget 2021-12-31</b>
Momsskuld	718	-
Upplåtelseinsatser	4 050	-
Övrigt	32	-
<b>Summa</b>	<b>4 800</b>	<b>-</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>Koncernen 2021-12-31</b>	<b>Moderbolaget 2021-12-31</b>
Förutbetalda intäkter	340	-
Övrigt	358	250
<b>Summa</b>	<b>698</b>	<b>250</b>

**Not 15 Andelar i dotterbolag**

<b>Dotterbolag</b>	<b>Kapital andel</b>	<b>Röst-rätts-andel</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Eget kapital</b>
Bolivo AB	100 %	100 %	2 025	1 340

<b>Dotterbolag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Bolivo AB	559237-7815	Stockholm

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>Koncernen 2021-12-31</b>	<b>Moderbolaget 2021-12-31</b>
Fastighetsin-teckningar	5 800	-
<b>Summa</b>	<b>5 800</b>	<b>-</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**Not 17 Transaktioner med närstående**

De koncerninterna fordringarna och skulderna per 31 december 2021 uppgår enligt tabellerna nedan.

<b>Koncerninterna fordringar</b>	<b>Koncernen 2021-12-31</b>	<b>Moderbolaget 2021-12-31</b>
Bolivo Simrishamn	-	16 263
Bolivo AB	-	1 389
Bolivo Sandviken AB	-	23 726
Bolivo Fastighetsutv. II AB	-	25
Altaal AB	500	475
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>41 877</b>

Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen förutom de som avser bolag i den större koncernen som Bolivo ingår. Upplysningar mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 6.

<b>Koncerninterna skulder</b>	<b>Koncernen 2021-12-31</b>	<b>Moderbolaget 2021-12-31</b>
Bolivo Simrishamn	-	-
Bolivo AB	-	2 000
Bolivo Sandviken AB	-	-
Bolivo Fastighetsutv. II AB	-	-
Altaal AB	25	25
Altaal Advisory AB	1 562	1 562
<b>Summa</b>	<b>1 587</b>	<b>3 587</b>

**Not 18 Händelser efter balansdagen**

Bolaget har under kvartal 1 2022 förvärvat ytterligare byggrätter i Norrköping omfattande cirka 2 190 kvm BTA.

Den pågående konflikten i Ukraina har i dagsläget inte haft någon direkt påverkan på bolagets verksamhet. Krisen innebär dock en påverkan på den globala ekonomin vilket för Bolivos del kan komma att innebära prisökningar på byggvaror samt störningar i leveranskedjor. För att minimera risken arbetar Bolivo aktivt med fastpris kontrakt.

**Not 19 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	224 275 000
Årets resultat	-5 321 440
	<u>218 953 560</u>

**Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att**

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	218 953 560
	<u>218 953 560</u>

**ARSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2022.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm dag som framgår av vår elektroniska signatur

**Henrik Schmidt**  
Styrelseordförande

**Stefan Gattberg**  
Styrelseledamot

**Max Sörensen**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

**Ernst & Young AB**

**Gabriel Novella**  
Auktoriserad revisor

## Definitioner

### Soliditet

Eget kapital, justerat för obeskattade reserver, dividerat med balansslutningen.

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Henrik Marcus Schmidt

Styrelseordförande

Serienummer: 19810411xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2022-05-04 17:54:51 UTC



## MAX SÖRENSEN

Verkställande direktör

Serienummer: 19931028xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-05-05 08:15:39 UTC



## Stefan Kristofer Gattberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19811204xxxx

IP: 79.142.xxx.xxx

2022-05-05 11:40:14 UTC



## GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-05-05 15:15:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

**EY**Building a better  
working world

2022092001422

KOPIAN STÄMMER ÖVERENS  
MED ORIGINALER.

JW

SARA WILLIAMSON  
072-7078138

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bolivo Holding AB (publ), org.nr 559301-6875.

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bolivo Holding AB (publ) för år 2021-02-12 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 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 att 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.

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bolivo Holding AB (publ) för år 2021-02-12 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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



Building a better  
working world

2022092001423

#### 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

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 21 Y3I-VN4HE-WA56X-OELFF-7F650-5JYXN

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**GABRIEL NOVELLA**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-05-05 15:31:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

2022092001424

Penneo dokumentnyckel: 2TY3I-VN4HE-WA56X-OELFF-7F65O-5JYXN