
ÅRS- REDOVISNING 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Balticgruppen AB
får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

Samtliga belopp anges i tusentals kronor (kkkr).

Årsredovisningen omfattar

- Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- Sid 4 **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**
- Sid 5 **RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
- Sid 7 **RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
- Sid 8 **RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**
- Sid 9 **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**

Undertecknad styrelseledamot i Balticgruppen AB intygar, dels att
denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels
att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman
den 2023-06-30

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå 2023-06-30


Jonas Olsson

ÅRS- REDOVISNING 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Balticgruppen AB
får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

Samtliga belopp anges i SEK, tusentals kronor (kkkr).

Årsredovisningen omfattar

- Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- Sid 4 **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**
- Sid 5 **RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
- Sid 7 **RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
- Sid 8 **RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**
- Sid 9 **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Balticgruppen utvecklar och förvaltar fastigheter i Umeå. Inom alla de områden där vi verkar är vårt mål att stärka Umeås attraktionskraft och bidra till att skapa bästa möjliga förutsättningar för de som bor och verkar i staden. Bolagets affärsidé är att identifiera intressanta möjligheter som utvecklar staden genom att förvärva och utveckla fastigheter för långsiktig förvaltning i egen regi.

Företaget har sitt säte i Umeå.

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i dotterbolag samt intressebolag.

Balticgruppen förvaltar vid utgången av räkenskapsåret ca 281 000 kvm, varav 55 000 kvm avser koncernens helägda fastigheter. Av övriga förvaltade ytor utgör 88 000 kvm det fastighetsbestånd som ägs av Fastighetsbolaget Gazette AB, där Balticgruppen är hälftenägare tillsammans med Västerbottens Kuriren. 35 000 kvm utgörs av ett fastighetsbestånd som ägs av Scherdin & Olsson Fastighet AB, där Balticgruppen är hälftenägare tillsammans med Scherdin Holding i Umeå AB. 17 000 kvm utgörs av ett fastighetsbestånd som ägs av Marielund i Umeå AB, där Balticgruppen är hälftenägare tillsammans med Scherdin Holding i Umeå AB. 3 000 kvm utgör ett fastighetsbestånd som ägs av Olsson och Holmqvist Fastighet AB där Balticgruppen är hälftenägare tillsammans med HH Invest i Umeå AB. 50 000 kvm utgör ett fastighetsbestånd som ägs av Campus X i Umeå AB, där Balticgruppen inte har något ägarintresse. 25 000 kvm utgör en fastighet som ägs av Väven i Umeå AB, där Balticgruppen inte har något ägarintresse. Dessutom förvaltas ytterligare ca 8 000 kvm på uppdrag av en extern part.

Ägarförhållanden

Balticgruppen AB utgör moderbolag i en koncern med dotterbolag enligt not 18 och intressebolag enligt not 19. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Meditron Holding AB, org.nr. 559035-4824, med säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2022 avyttrades aktierna i Envix Nord AB genom en koncernintern överlåtelse, där Balticgruppen Bygg AB överlät till Meditron Holding AB. Vilket innebar en negativ resultateffekt för koncernen Balticgruppen. Dessutom har Balticgruppen Bygg avvecklat sitt tidigare dotterbolag Balticgruppen Entreprenad AB.

Balticgruppen har avyttrat fastigheten Biljetten 2 till Gazette, genom att överlåta bolaget Östra Station i Umeå Ett AB. I samband med denna överlåtelse tecknades även ett entreprenadkontrakt som innebär att Balticgruppen Bygg åtagit sig att till fast pris uppföra ett kontorshus på fastigheten. Projektet beräknas slutföras under slutet av 2024.

Under året har två projekt till fast pris bedrivits, genom bolaget Balticgruppen Bygg AB. Förutom kontorshuset på Biljetten 2 pågår även ett projekt med bostadsrätter på området Östra Station. Preliminärt datum för inflyttning är kring halvårsskiftet 2024.

Förvaltningsberättelse

Hållbarhetsredovisning

Balticgruppen omfattas inte av reglerna för en obligatorisk hållbarhetsredovisning. Balticgruppen har själva valt att ta fram en hållbarhetsrapport som beskriver Balticgruppens vision och drivkraft i att skapa det bästa möjliga Umeå, ett Umeå som har 200 000 invånare år 2050 genom hållbar tillväxt. Vi vill hänvisa intresserade läsare till den rapporten för att lära sig mer om vår verksamhet och hur vi investerar i Umeås framtid. Rapporten återfinns på www.balticgruppen.se.

Flerårsöversikt

Koncernen (kk)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	384 691	321 443	322 305	422 640
Resultat efter finansiella poster	68 432	120 380	125 044	47 343
Balansomslutning	3 029 079	3 022 575	3 018 551	2 952 735
Investeringar i materiella anl.tillgångar	35 468	73 154	51 492	88 837
Soliditet (%)	45,9%	44,2%	40,6%	38,4%
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,38	7,10	9,51	4,04
Medelantal anställda	43	65	100	98

Definition nyckeltal

Soliditet = Summa eget kapital i förhållande till balansomslutning

Räntetäckningsgrad = Rörelseresultat inkl finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader

Förslag till vinstdisposition (i kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	874 351 621
Årets resultat	<u>3 209 809</u>
Vinstmedel till förfogande	877 561 430

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>877 561 430</u>
Summa	877 561 430

Rapport över totalresultat, koncernen och resultaträkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning					
Fastighet	2, 5	141 076	133 181	-	-
Övriga verksamheter	5	243 614	158 212	48 940	52 235
		384 691	291 393	48 940	52 235
Aktiverat arbete för egen räkning inklusive underentreprenörer och externa kostnader	5	-	30 050	-	-
		384 691	321 443	48 940	52 235
Driftskostnader		-30 703	-27 307	-	-
Hysesgästanpassningar		-1 440	-828	-	-
Reparation och underhåll		-15 620	-9 381	-	-
Fastighetsskatt		-1 983	-11 371	-	-
Kostnader övriga verksamheter	7-9	-190 186	-166 472	-	-
Driftsöverskott		144 759	106 084	48 940	52 235
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-3 391	-6 004	-958	-1 099
Bruttoresultat		141 368	100 080	47 982	51 136
Utvecklings- och administrationskostnader	7, 8	-39 300	-40 104	-61 966	-60 711
Övriga rörelseposter	9	-18 519	-15 012	-	75 186
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter					
Realiserad värdeförändring	2	-	2 019	-	-
Orealiserad värdeförändring	2	-	-	-	-
Rörelseresultat		83 549	46 983	-13 985	65 611
Resultat från finansiella investeringar	3				
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-19 281	-	1 240	54 000
Resultat från andelar i intresseföretag	11	27 343	89 806	15 000	15 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	2 756	3 337	26 865	11 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-25 934	-19 746	-25 911	-19 479
		-15 116	73 397	17 195	61 243
Resultat före skatt		68 432	120 380	3 210	126 854
Skatt på årets resultat	14	-15 771	-9 513	-	-
Årets resultat		52 662	110 867	3 210	126 854
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		55 237	110 141		
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-2 575	726		
Totalresultat		52 662	110 867		

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Patent, varumärken och liknande	15	4 849	5 692	4 849	5 692
		4 849	5 692	4 849	5 692
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	2 090 896	2 077 132	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	17	36 015	65 975	1 488	1 603
		2 126 911	2 143 107	1 488	1 603
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	762 590	74 590
Andelar i intresseföretag	19	554 524	553 040	277 412	277 412
Övriga aktier och andelar	20	29 505	41 995	0	0
Uppskjuten skattefordran	21	-	-	49 465	49 465
Övriga finansiella anläggningstillgångar	22	196 266	116 706	177 548	102 014
		780 295	711 741	1 267 014	503 480
Summa anläggningstillgångar		2 912 054	2 860 540	1 273 351	510 775
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		29 906	28 227	1 894	8 895
Upparbetad ej fakturerad intäkt		41 546	70 547	1 924	1 090
Fordringar hos koncernföretag		-	-	3 150	58 319
Övriga fordringar	23	582	23 204	781	6 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	11 078	7 091	2 158	1 422
		83 112	129 069	9 908	75 065
Likvida medel	25	33 913	32 966	1 864 671	1 957 747
Summa omsättningstillgångar		117 025	162 035	1 874 578	2 033 902
Summa tillgångar		3 029 079	3 022 575	3 147 929	2 544 677

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Aktiekapital	26	51 934	51 934	51 934	51 934
Reservfond		-	-	36 798	36 798
		51 934	51 934	88 733	88 733
Bundet eget kapital					
Balanserade vinstmedel		1 285 077	1 172 361	874 352	747 498
Årets resultat		52 662	110 141	3 210	126 854
		1 337 739	1 282 502	877 561	874 352
Summa eget kapital hänförligt till aktieägare		1 389 673	1 334 436	966 294	963 084
Innehav utan bestämmande inflytande		-	2 575		
Summa eget kapital		1 389 673	1 337 011		
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	27	27 250	21 969	-	-
Avsättningar	28	15 240	18 878	1 745	458
Skulder till kreditinstitut	25, 29	1 200 797	1 237 945	1 200 797	1 232 795
Övriga skulder		0	0	-	-
Skulder till koncernföretag		256 850	300 000	256 850	300 000
Summa långfristiga skulder		1 500 137	1 578 792	1 459 392	1 533 252
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		27 779	26 619	2 463	3 142
Förskott från kund		38 056	-	-	-
Skulder till koncernföretag		-	-	682 686	8 016
Skulder till kreditinstitut	29	19 408	21 013	19 408	19 408
Skatteskulder		49	5 441	-	-
Övriga skulder		12 936	4 241	2 643	2 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	41 040	49 456	15 045	15 435
Summa kortfristiga skulder		139 269	106 771	722 243	48 340
Summa skulder		1 639 406	1 685 563	2 181 635	1 581 593
Summa eget kapital och skulder		3 029 079	3 022 573	3 147 929	2 544 677

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen och moderbolaget

	Not 26	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande	Summa eget kapital
Koncernen					
Eget kapital 2020-12-31		51 934	1 172 361	2 162	1 226 456
Utdelning			0	-313	-313
Årets totalresultat			110 141	726	110 867
Eget kapital 2021-12-31		51 934	1 282 502	2 575	1 337 011
Utdelning			0	0	0
Årets totalresultat			55 237	-2 575	52 662
Eget kapital 2022-12-31		51 934	1 337 739	0	1 389 673

	Not 26	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget					
Eget kapital 2020-12-31		51 934	36 798	747 498	836 230
Utdelning				0	0
Årets resultat				126 854	126 854
Eget kapital 2021-12-31		51 934	36 798	874 352	963 084
Utdelning				0	0
Årets resultat				3 210	3 210
Eget kapital 2022-12-31		51 934	36 798	877 561	966 294

Rapport över kassaflöden, koncernen och moderbolaget

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	83 549	46 983	-13 985	65 611
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	3 391	6 004	958	1 099
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-17 766	-	-	-82 686
Övrigt som inte ingår i kassaflödet	1 645	2 448	2 598	8 059
	70 819	55 435	-10 429	-7 917
Utdelning från intresseföretag	15 000	15 000	15 000	15 000
Ränteintäkter	2 756	3 337	26 865	11 722
Räntekostnader	-25 934	-19 746	-25 911	-19 479
Betald skatt	-22	-1 398	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	62 619	52 628	5 526	-674
<i>Förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning/Minskning av varulager (-/+)	-	-4 491	-	-621
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar (-/+)	60 957	-8 030	66 247	35 463
Ökning/Minskning av rörelseskulder (+/-)	32 498	25 478	673 833	10 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 074	65 585	745 606	45 114
Investeringsverksamhet				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)	-	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-35 468	-73 154	-	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar (-)	-	-680	-688 000	-10 311
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar (+)	12 490	57 430	-	82 901
Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)	27 708	103 401	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 730	86 997	-688 000	72 590
Finansieringsverksamhet				
Förändring av långfristiga skulder	-37 148	-45 649	-31 998	-48 483
Förändring lån till koncernföretag	-43 150	-5 000	-43 150	-5 000
Förändring långfristiga fordringar	-79 560	12 460	-75 534	12 460
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-313	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 858	-38 502	-150 682	-41 023
Ökning/Minskning av likvida medel	946	114 080	-93 076	76 680
Likvida medel vid årets början	32 966	-81 114	1 957 747	1 881 067
Likvida medel vid årets slut	33 913	32 966	1 864 671	1 957 747

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 ALLMÄN INFORMATION

Bolagets affärsidé är skapa entreprenördriven utveckling och värdetillväxt genom ett aktivt ägarengagemang i regionalt baserade företag och fastighetsprojekt med god tillväxtpotential. Balticgruppen AB med dess dotterbolag bedriver verksamheten inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling inom Umeåområdet. Företaget är onoterat med säte i Umeå. Moderbolag är Meditron Holding AB, org.nr. 559035-4824 med säte i Umeå. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (kkkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Balticgruppen-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS och tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

2014 var första året de finansiella rapporterna för Balticgruppen-koncernen upprättades i enlighet med IFRS.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar vilka värderas till verkligt värde. De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

2.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2021 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen finansiella rapporter. Påverkan av nya standarder från 1 januari 2019 eller senare enligt nedan.

Nya tillämpade redovisningsstandarder

Från och med 1 januari 2019 så tillämpar koncernen IFRS 16 Leasing. Koncernen har endast väsentliga avtal som leasegivare där redovisningen i allt väsentligt överensstämmer med sedan tidigare tillämpade IAS 17. De leasingkontrakt där koncernen är leasetagare har bedömts vara ej väsentliga. Styrelsens bedömning är att tillämpning av IFRS 16 inte får någon väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning och resultat.

Redovisningsprinciper och noter

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Koncernen omfattar förutom moderbolaget de i not 19 angivna dotterbolagen. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga bolag per 31 december 2022. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontrollen erhålls över det förvärvade företaget.

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

2.4 Segmentsredovisning

Eftersom Balticgruppen AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens och rörelseresultatets fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

2.5 Omräkning av utländsk valuta

Koncernens redovisningsvaluta är SEK. Utländska dotterbolag omräknas till koncernens valuta enligt följande:

1. Tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs,
2. Intäkter och kostnader omräknas till genomsnittligt valutakurs och
3. Alla valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat.

2.6 Rörelsens intäkter

Hysesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt 2.8 nedan. Hysesintäkterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Övriga intäkter redovisas till verkligt värde av vad bolaget erhållit eller kommer att erhålla. Det innebär att bolaget redovisar intäkter till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel vid leverans. Avdrag görs med lämnade rabatter.

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Redovisningsprinciper och noter

2.7 Entreprenaduppdrag

Entreprenadarbeten och tjänsteuppdrag till fast pris och löpande räkning vinstavräknas i den fakt arbetet utförs (successiv vinstavräkning). Pågående, ej fakturerade, uppdrag tas i balansräkningen upp som Upparbetad, ej fakturerad intäkt.

2.8 Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betraktas som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av 2.6.

2.9 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudregel vid värdebedömning har kassaflödesanalys använts i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år, se vidare not 3.1. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

2.10 Materiella anläggningstillgångar

Pågående fastighetsprojekt klassificeras som materiella anläggningstillgångar till dess att projekten är slutförda. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Bolagets redovisningsprincip avseende genomförda hyresgäst Anpassningar kostnadsförs bortsett från det som anses vara värdehöjande. Ränteutgifter hänförliga till ny- till eller ombyggnadsprojekt aktiveras efter individuell bedömning.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar avskrivs enligt plan över den bedömda nyttjandetiden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider i procent:

Patent, varumärken och liknande	10-20%
Inventarier och verktyg	10-20%
Fordon	20%
Datorer	33%

2.11 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och finansiella tillgångar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten klassificeras enligt nedan.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid på maximalt tre månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under långfristiga räntebärande skulder.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar". Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

Redovisningsprinciper och noter

Derivatinstrument

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkrings samband. Ingångna swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har säkringsredovisats.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader och pantbrevskostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat.

2.12 Varulager

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip, d v s till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Erforderligt avdrag för inkurans har gjorts efter individuella prövning.

2.13 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, semester, pension och andra ersättningar.

Pensionsförpliktelser

Pensioner kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Balticgruppen har huvudsakligen pensionslösningar genom avgiftsbestämda pensionsplaner vilket medför att koncernen betalar en fast avgift till en separat juridisk enhet.

Åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom försäkringar i Alecta. Enligt uttalande för Rådet för finansiell rapportering (UFR) är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda planer redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen då de uppstår.

2.14 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och redovisas i balansräkning.

Genomförda bolagsförvärv redovisas som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som finns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i koncernens balansräkning.

Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkning. Balticgruppen har redovisat genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i koncernens balansräkning.

2.15 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld.

Redovisningsprinciper och noter

2.16 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyser är upprättade enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- och utbetalningar under året samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

2.17 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Balticgruppen AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade avskrivningar över plan under obeskattade reserver.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott lämnade från moderbolaget till dotterbolag redovisas som en ökning av andelar i dotterbolag. I samband med att aktieägartillskott lämnas görs en översyn av huruvida det föreligger nedskrivningsbehov på andelar för de dotterbolag som erhållit aktieägartillskott.

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från, eller lämnar till, ett dotterbolag redovisas som resultat från andelar i koncernföretag under resultat från finansiella investeringar.

Not 3 VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används historik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömningen.

Redovisningsprinciper och noter

Som grund för beräknade framtida driftsnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att hyra ut på nytt på liknande villkor. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital före skatt och utgångspunkten för kalkylräntan är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Det valda direktavkastningskravet har hämtats från marknadsinformation från den aktuella marknaden och har därefter anpassats med hänsyn till fastighetens status vid kalkylperiodens slut.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2022 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Not 4. FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Balticgruppen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Per balansdagen är inte någon del av de långfristiga skulderna räntesäkrade genom derivat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens refinansierings- och likviditetsrisk bedöms som liten.

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp, kkr	Andel av totala lån,%
2023	1 220 205	100
2024 och framåt	-	0

Kredit- och motpartsrisk

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Redovisningsprinciper och noter

Not 5 RAPPORTERING PER SEGMENT

Eftersom Balticgruppen AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

Nettoomsättning fördelar sig på resultatenheter enligt följande:

	Nettoomsättning	
	2022	2021
Fastighet		
- Hyresintäkter	141 076	133 181
- Övriga rörelseintäkter	-	-
	<u>141 076</u>	<u>133 181</u>
Aktiverat arbete för egen räkning inklusive underentreprenörer och externa kostnader	0	30 050
Övriga verksamheter	243 614	158 212
	<u>384 691</u>	<u>321 443</u>

Not 6 HYRESAVTAL

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt avseende lokaler ingås normalt på 3 till 20 år och indexregleras. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp kontraktet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 7 PERSONAL

	2022		2021	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medelantalet anställda				
Moderbolaget	43	24	43	23
Dotterbolag	-	-	22	16
Koncernen totalt	43	24	65	39
Könsfördelning i koncernen för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare				
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	1	1	1	1
VD/övriga ledande befattningshavare	5	4	6	4
Koncernen totalt	6	5	7	5
	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	2 503	4 014	2 503	2 454
Övriga anställda	22 338	38 519	22 338	22 613
Summa	24 841	42 533	24 841	25 067
Sociala kostnader				
Pensionskostnader styrelse och VD	748	1 135	748	662
Pensionskostnader övriga anställda	4 101	4 420	4 101	4 414
Övriga sociala kostnader	7 883	8 774	7 883	7 904
Summa	12 733	14 329	12 733	12 980

Redovisningsprinciper och noter

Not	Beskrivning	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
Not 8	ARVODEN TILL REVISORER				
	<i>Öhrlings PricewaterhouseCooper AB</i>				
	Revisionsuppdrag	384	429	317	313
	Övriga uppdrag	99	40	99	40
	Summa	483	469	416	353
Not 9	ÖVRIGA RÖRELSEPOSTER				
	Vinst/förlust avyttring aktier i koncernbolag	-	-	-	82 686
	Nedskrivning aktier i koncernbolag	-	-	-	-7 500
	Projektrelaterade engångskostnader	-18 519	-15 012	-	-
	Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-
	Summa	-18 519	-15 012	0	75 186
Not 10	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
	Utdelning från dotterföretag			-	-
	Erhållen resultatandel			-	-
	Koncernbidrag			1 240	54 000
	Summa			1 240	54 000
Not 11	RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG				
	Utdelning från intresseföretag	-	-	15 000	15 000
	Andel i resultat	27 343	89 806	-	-
	Summa	27 343	89 806	15 000	15 000
Not 12	RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE				
	Ränteintäkter koncernföretag	-	-	24 180	9 717
	Övriga ränteintäkter	2 756	3 337	2 685	2 005
	Summa	2 756	3 337	26 865	11 722
Not 13	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE				
	Räntekostnader koncernföretag	-1 402	-1 518	-1 402	-1 518
	Övriga räntekostnader	-24 532	-18 228	-24 509	-17 961
	Kursdifferenser	-	-	-	-
	Summa	-25 934	-19 746	-25 911	-19 479

Redovisningsprinciper och noter

Not 14 SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-22	-1 398	-	-
Uppskjuten skatt	-4 890	856	-	-
Andel av intressebolags skatt	-10 859	-8 971	-	-
Summa	-15 771	-9 513	0	0
Redovisat resultat före skatt	68 432	120 380	3 210	126 854
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	-14 097	-24 798	-661	-26 132
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	3 026	6 541	3 090	20 123
Ej avdragsgilla kostnader	-682	-877	-146	-1 555
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster	-	-	-	-
Skatteeffekt p g a ändrad skattesats	-	-	-	-
Övriga justeringar	-4 018	9 622	-2 283	7 564
Redovisad skattekostnad	-15 771	-9 513	0	0
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Obeskattade reserver	435	-27	-	-
Förvaltningsfastigheter	-5 325	883	-	-
Skattemässiga underskott	-	-	-	-
Övriga temporära skillnader	-	-	-	-
Summa	-4 890	856	0	0
Not 15 PATENT, VARUMÄRKEN OCH LIKANDE				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	11 156	11 156	9 200	9 200
Inköp	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Utrangering	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 156	11 156	9 200	9 200
Ingående avskrivningar	-5 464	-4 555	-3 507	-2 598
Utrangering	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-843	-909	-843	-909
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 307	-5 464	-4 350	-3 507
Utgående planenligt restvärde	4 849	5 692	4 849	5 692

Redovisningsprinciper och noter

Not 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2022	2021
Ingående redovisat värde	2 077 132	2 159 133
Inköp	737	21 712
Försäljning	-27 708	-133 881
Förvärvad verksamhet	-	-
Omklassificering	40 735	30 168
Värdeförändring	-	-
Utgående balans	2 090 895	2 077 132

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Värdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt med användning av kassaflödesanalyser där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. I not 2.9 framgår en beskrivning av värderingsmetodikerna och i not 3 finns en beskrivning av värderingsantagandena.

Not 17 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<u>Inventarier, verktyg och installationer</u>				
Ingående anskaffningsvärden	58 054	55 284	2 195	2 195
Inköp	-	2 709	-	-
Förvärvad verksamhet	-	-	-	-
Försäljning/utrangering	-18 895	-1 154	-	-
Omklassificering	251	1 215	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 410	58 054	2 195	2 195
Ingående avskrivningar	-35 255	-30 997	-592	-402
Förvärvad verksamhet	-	-	-	-
Försäljning/utrangering	9 144	837	-	-
Årets avskrivningar	-2 548	-5 095	-115	-190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 659	-35 255	-707	-592
Utgående planenligt restvärde	10 750	22 799	1 488	1 603
<u>Pågående nyanläggningar och förskott</u>				
Ingående anskaffningsvärden	43 176	26 747	0	0
Inköp	34 731	48 733	-	-
Aktiverade räntekostnader	-	-	-	-
Omklassificering	-52 643	-32 303	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 264	43 176	0	0
Utgående bokfört värde övriga materiella anläggningstillgångar	36 015	65 975	1 488	1 603

Redovisningsprinciper och noter

Not 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Moderbolaget	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	74 590	75 083
Aktieägartillskott	688 000	7 557
Inköp	-	-
Erhållen resultatandel	-	-
Årets uttag handelsbolag	-	-
Försäljning	-	-550
Nedskrivning	-	-7 500
Utgående bokfört värde	762 590	74 590

Andelar i koncernföretag	Org.nr	Säte	%	Bokfört värde
Balticgruppen Fastighet AB	556221-8601	Umeå	100	6 940
Balticgruppen Service AB	556829-3681	Umeå	100	20 100
Balticgruppen Utveckling AB	556293-1310	Umeå	100	862
Balticgruppen Bostad AB	556035-9290	Umeå	100	14 886
Balticgruppen Centrumhandel AB	556749-9461	Umeå	100	478 742
(Fastighetsbolaget Olsson-Åström HB)	969681-0176	Umeå	100	(10 968)
(Serax AB)	559078-9771	Umeå	100	(276)
Balticgruppen Handels AB	556729-7998	Umeå	100	82 085
Balticgruppen Lokalutveckling AB	556785-0184	Umeå	100	100
Fastighetsbolaget Trattkantarellen AB	556755-5759	Umeå	100	8 732
Björkskruven 22 i Umeå AB	556944-0281	Umeå	100	38 486
Balticgruppen Bygg AB	556834-8147	Umeå	100	400
Balticgruppen Projekt AB	556833-3230	Umeå	100	50
Balticgruppen Trading Fem AB	556951-3244	Umeå	100	100 050
Hotell Flygaren AB	556909-9095	Umeå	100	500
Umeå Innovation Center City AB	559172-1815	Umeå	100	4 550
Olsson & Sällström Fastighet AB	559126-9948	Umeå	100	6 050
(Olsson Trading Åtta AB)	559130-0354	Umeå	100	(50)
(Nibbt Edvin AB)	559274-1762	Umeå	100	(25)
Balticgruppen Fastigheter AB	559348-6599	Umeå	100	57
Summa				762 590

Not 19 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående värde	553 040	487 205	277 412	277 412
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Årets nettoökning ¹⁾	1 484	65 834	-	-
	554 524	553 040	277 412	277 412

¹⁾ I årets nettoökning ingår koncernen andel av intressebolagets resultat efter skatt samt justeringar för under året erhållen utdelning.

Andelar i intresseföretag	Org.nr	Säte	%	Koncernen Bokfört värde	Moderbolaget Bokfört värde
Fastighetsbolaget Gazette AB	556674-5732	Umeå	50	433 270	263 550
Olsson & Holmqvist Fastighet AB	556685-6174	Umeå	50	7 979	538
Scherdin & Olsson Fastighet AB	559005-0257	Umeå	50	84 788	6 000
Marielund i Umeå AB	559087-0142	Umeå	50	28 487	7 324
Summa				554 524	277 412

Redovisningsprinciper och noter

Not 20 ÖVRIGA AKTIER OCH ANDELAR	Koncernen			
	2022	2021		
Ingående värde	41 995	99 425		
Årets anskaffning	100	-		
Årets försäljning	-12 590	-57 430		
Utgående värde	29 505	41 995		

Not 21 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN			Moderbolaget	
			2022	2021
Skatt avseende:				
<u>Underskottsavdrag</u>				
Ingående balans			49 465	49 465
Förändring under året			-	-
Utgående värde			49 465	49 465

Not 22 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGA	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<u>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</u>				
Ingående värde	-	-	5 100	2 500
Utlåning under året	-	-	700	2 600
Amorteringar under året	-	-	-5 800	-
Utgående värde	0	0	0	5 100
<u>Långfristiga fordringar hos intresseföretag</u>				
Ingående värde	96 300	107 800	96 300	107 800
Utlåning under året	85 500	-	85 500	-
Amorteringar under året	-6 000	-11 500	-6 000	-11 500
Utgående värde	175 800	96 300	175 800	96 300
<u>Övriga långfristiga fordringar</u>				
Ingående värde	20 406	5 805	614	1 420
Utlåning under året	1 288	15 561	1 288	154
Amorteringar under året	-1 228	-960	-154	-960
Utgående värde	20 466	20 406	1 748	614
Summa	196 266	116 706	177 548	102 014

Not 23 ÖVRIGA FORDRINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skattefordringar	-	-	625	561
Övriga fordringar	582	23 204	157	5 868
Summa	582	23 204	781	6 429

Redovisningsprinciper och noter

Not 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppupna hyresintäkter	-	-	-	-
Uppupna ränteintäkter	-	6	-	6
Övriga upplupna intäkter	4 206	1 984	44	-
Förutbetalda kostnader	6 872	5 101	2 114	1 415
Summa	11 078	7 091	2 158	1 422

Not 25 LIKVIDA MEDEL
Likvida medel uppgår till 33 913 kkr (32 966) i koncernen och 1 864 671 kkr (1 957 747) i moderbolaget. Moderbolagets likvida medel per balansdagen består av tillgodohavanden i koncernkonto. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Not 26 AKTIEKAPITAL	Antal	Kkr	Röster
Serie A	1 917 617	38 352	1 917 617
Serie B	679 093	13 582	67 909
Summa	2 596 710	51 934	1 985 526

Not 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Koncernen	
	2022	2021
Skatt avseende:		
<u>Obeskattade reserver i koncernföretag</u>		
Ingående balans	435	408
Förändring under året	-435	27
Utgående balans	0	435
<u>Underskottsavdrag</u>		
Ingående balans	-49 465	-49 465
Förändring under året	-	-
Utgående balans	-49 465	-49 465
<u>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</u>		
Ingående balans	71 000	72 761
Korrigerig av ingående balans	-	-
Förändring under året	5 716	-1 761
Utgående balans	76 716	71 000
Summa	27 250	21 969

Not 28 AVSÄTTNINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avsättningar för pensioner	5 582	5 368	1 745	458
Övriga avsättningar	6 453	10 304	-	-
Uppskjuten lagfartskostnad	3 205	3 205	-	-
Summa	15 240	18 878	1 745	458

Redovisningsprinciper och noter

2023071022646

Not 29: LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förfallotidpunkt				
Mellan ett och fem år	77 630	79 236	77 630	77 630
Senare än fem år	1 123 167	1 158 709	1 123 167	1 155 164
Summa	1 200 797	1 237 945	1 200 797	1 232 795

För skulder till kreditinstitut finns en överenskommen amorteringsplan.
Årlig amortering enligt plan uppgår till 19 408 kkr i moderbolaget och koncernen.
Samtliga skulder mot kreditinstitut omsätts var 6:e månad. Skulderna betraktas ändå vara av långfristig karaktär med hänvisning till bolagets verksamhet som fastighetsbolag.
Nedan anges säkerheter för skulder till kreditinstitut.

Skuld till kreditinstitut	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	1 245 375	1 245 375

Not 30: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Löne- och semesterlöneskulder	3 376	4 996	3 376	3 468
Skuld för sociala kostnader	2 720	3 996	2 632	2 716
Förutbetalda hyresintäkter	14 098	12 943	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	8 688	6 199	8 688	8 822
Övriga upplupna kostnader	12 157	21 322	348	429
Summa	41 040	49 456	15 045	15 435

Not 31: STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	1 245 375	1 245 375
Tillgångar med äganderättsförbehåll	29 405	47 765
Företagsinteckningar	0	630
Summa	1 274 780	1 293 770

Not 32: ANVARSFÖRBINDELSER	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bolagsman i handelsbolag	-	-
Summa	-	-

Not 33: TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. De transaktioner med närstående som förekommit bedöms ha skett till marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Balticgruppen AB eller dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktion genomförd av Balticgruppen som var eller är ovanlig till sin karaktär eller villkor och som inträffat under 2022.

Redovisningsprinciper och noter

Not 34 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I Q1 2023 har Balticgruppen Bygg AB tecknat ett entreprenadkontrakt till fast pris. Projektet har påbörjats under våren 2023 och beräknas färdigställas i början av 2025.

Not 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

(kronor)	
Balanserade vinstmedel	874 351 621
Årets resultat	<u>3 209 809</u>
Vinstmedel till förfogande	877 561 430

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>877 561 430</u>
Summa	877 561 430

Umeå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jonas Olsson

David Carlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings.PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BALTICGRUPPEN AB 556197-8734 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS OLSSON

Jonas Olsson

2023-06-30 09:29:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Andreas Carlsson

David Carlsson

2023-06-30 06:42:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS EKMAN

Lars Ekman

Auktoriserad revisor

2023-06-30 11:13:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023071022648

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balticgruppen AB, org.nr 556197-8734

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Balticgruppen AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning för 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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 11:14:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS EKMAN

Datum

Lars Ekman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023071022651