

# ÅRSREDOVISNING

för

## PATRIZIA Sweden AB

Org.nr. 556848-2136

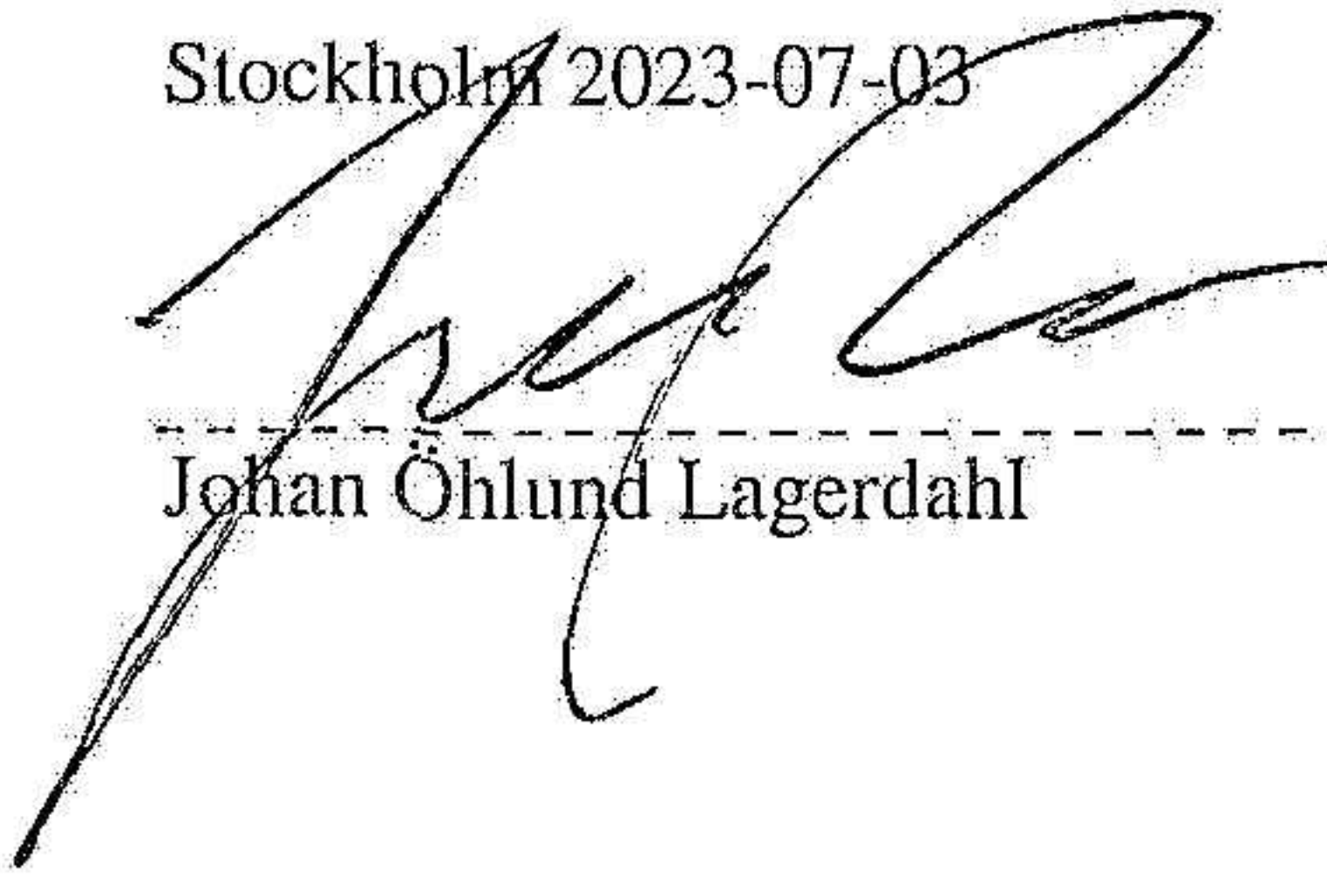
Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i PATRIZIA Sweden AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 3 juli 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-07-03

  
-----  
Johan Öhlund Lagerdahl

# PATRIZIA Sweden AB

Org.nr. 556848-2136

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

PATRIZIA Sweden AB registrerades 2011-04-01 och startade sin verksamhet därefter.

Verksamheten omfattar förvärv, uthyrning, administration, finansiering och försäljning av fastigheter och fastighetsportföljer i Skandinavien. Även konsulttjänster, koordinering och upphandling av tjänster förenliga med denna verksamhet ingår i bolagets verksamhetsområde. Företagets säte är Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 och tidigare har förvärv gjorts i både Sverige och Finland som resulterat i ökade tillgångar att förvalta vilket i sin tur lett till ökade intäkter. Detta i kombination med framgångsrikt slutförande av ombyggnad samt uthyrning av outletportfölj har resulterat i en ökning av intäkterna som överstiger 30% jämfört med 2021.

Årsredovisningen för 2022 inkluderar en rättelse avseende 2021, efter avtalsförtydligande, med 1 185 tkr i intäkter och 912 tkr i kostnader vilket resulterar i en vinst efter skatt om 202 tkr.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	30 270 062	10 988 512	14 968 619	7 574 255
Resultat efter finansiella poster	12 673 679	475 005	5 242 980	316 831
Soliditet (%)	73,98	40,42	38,10	76,08
Balansomslutning	25 981 574	22 660 566	23 049 485	6 127 330

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	8 732 411	378 067	9 110 478
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		378 067	-378 067	0
Årets resultat			10 062 064	10 062 064
Belopp vid årets utgång	50 000	9 110 478	10 062 064	19 172 542

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	9 110 480
Årets resultat	10 062 064
	19 172 544

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	19 172 544
	19 172 544

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: ✓

**PATRIZIA Sweden AB**

Org.nr. 556848-2136

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	30 270 062	10 988 512
Övriga rörelseintäkter		599 211	161 347
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>30 869 273</u>	<u>11 149 859</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-9 500 060	-4 180 274
Personalkostnader	3	-7 985 992	-6 488 618
Övriga rörelsekostnader		-714 401	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-18 200 453</u>	<u>-10 668 892</u>
<b>Rörelseresultat</b>		12 668 820	480 967
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 859	-5 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>4 859</u>	<u>-5 962</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		12 673 679	475 005
<b>Resultat före skatt</b>		12 673 679	475 005
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 611 615	-96 938
<b>Årets resultat</b>		<u>10 062 064</u>	<u>378 067</u>

2023071134324

**PATRIZIA Sweden AB**

Org.nr. 556848-2136

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

Not

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga fordringar

4

100 000

100 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

100 000

100 000

**Summa anläggningstillgångar**

100 000

100 000

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

14 410 487

2 610 760

Fordringar hos koncernföretag

2 927 146

5 285 030

Övriga fordringar

1 425 325

1 056 991

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

0

8 878 836

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

174 859

49 389

**Summa kortfristiga fordringar**

18 937 817

17 881 006

**Kassa och bank**

Kassa och bank

6 943 757

4 679 560

**Summa kassa och bank**

6 943 757

4 679 560

**Summa omsättningstillgångar**

25 881 574

22 560 566

**SUMMA TILLGÅNGAR**

25 981 574

22 660 566

2023071134325

**PATRIZIA Sweden AB**

Org.nr. 556848-2136

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

9 110 480

8 732 411

Årets resultat

10 062 064

378 067

**Summa fritt eget kapital**

19 172 544

9 110 478

**Summa eget kapital**

19 222 544

9 160 478

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

162 017

11 762

Skulder till koncernföretag

290 081

11 257 659

Skatteskulder

1 526 106

164 169

Övriga skulder

2 872 397

532 056

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 908 429

1 534 442

**Summa kortfristiga skulder**

6 759 030

13 500 088

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

25 981 574

22 660 566

2023071134326

# PATRIZIA Sweden AB

Org.nr. 556848-2136

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Inventarier, verktyg och installationer

5

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
-------	---	------	------

Årets inköp från koncernföretag

30%

0%

Årets försäljning till koncernföretag

1%

75%

Not 3	Medelantal anställda	2022	2021
-------	----------------------	------	------

*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

5,00

5,00

### Noter till balansräkningen

Not 4	Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
-------	-------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden

100 000

100 000

Utgående anskaffningsvärden

100 000

100 000

Redovisat värde

100 000

100 000

### Övriga noter

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

# PATRIZIA Sweden AB

Org.nr. 556848-2136

## NOTER

2023071134328

Stockholm 2023-06-

Amal Azuagh Belkadi

Johan Öhlund Lagerdahl  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den juni 2023.

BDO Sweden AB

Jakob Tenselius  
Auktoriserad revisor

2023071134329



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.07.2023 12:42

SENT BY OWNER:  
Jakob Tenselius • 03.07.2023 10:39

DOCUMENT ID:  
B1qwYbIK3

ENVELOPE ID:  
B1dPt-eF2-B1qwYbIK3

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022.pdf  
7 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Amal Delmonaco amal.delmonaco@patrizia.ag	Signed Authenticated	03.07.2023 10:47 03.07.2023 10:46	Email Low	IP: 83.202.212.226 IP: 83.202.212.226
Axel Hans Johan Öhlund Lagerdahl johan.lagerdahl@patrizia.ag	Signed Authenticated	03.07.2023 11:30 03.07.2023 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/21) IP: 194.53.105.25
JAKOB TENSELIUS jakob.tenselius@bdo.se	Signed Authenticated	03.07.2023 12:42 03.07.2023 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/11) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

**REVISIONSBERÄTTELSE**

Till bolagsstämman i PATRIZIA Sweden AB  
Org.nr. 556848-2136

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PATRIZIA Sweden AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PATRIZIA Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

**Grund för uttalanden**

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

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

**Övriga upplysningar**

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

**Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på

grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för PATRIZIA Sweden 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till PATRIZIA Sweden AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

**Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

**Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det har varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den

BDO Sweden AB

Jakob Tenselius

Auktoriserad revisor

Fotokopieris överensstämmelse  
med originalet intygas:

2023071134332



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.07.2023 12:41

SENT BY OWNER:  
Jakob Tenselius • 03.07.2023 09:44

DOCUMENT ID:  
SJxFP2geYh

ENVELOPE ID:  
HJuDneeY2-SJxFP2geYh

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse PATRIZIA Sweden AB 2022.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAKOB TENSELIUS jakob.tenselius@bdo.se	Signed Authenticated	03.07.2023 12:41 03.07.2023 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/11) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed