

# ÅRSREDOVISNING

för

## Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

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

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 3    |
| - balansräkning          | 4    |
| - noter                  | 6    |
| - underskrifter          | 9    |

Undertecknad styrelseledamot i Pallas 1 Fastighets AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2 mars 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Borås 2023-03-28



Robert Smith

# ÅRSREDOVISNING

för

## Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

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

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - noter                  | 7    |
| - underskrifter          | 10   |



# Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

#### Säte

Företagets säte är Borås stad.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

År 2022 har präglats av stora ombyggnationer av butiksytor i fastighetens galleria då tre hyresgäster lämnade lokalerna under slutet av 2021 och början av 2022. Det stora uthyrningsarbetet som gjordes under 2021 och 2022 har resulterat i att merparten av de uppsagda lokalerna har blivit uthyrda.

Under sommaren och hösten har ytor för de nya hyresgästerna Bowlers, Gina Tricot, Grand Fitness samt Normal färdigställts samtidigt har Cervera flyttat upp sin butik till markplan.

Under början av 2023 kommer den befintliga hyresgästen TF Bank att få tillgång till utökade lokaler i fastighetens kontorsdelen. Utöver detta byggs en butikslokal om till kontor. Hyresgästen flyttar in i början av 2023.

Då lokalerna har varit outhyrda under ombyggnationerna har detta påverkat hyresintäkterna negativt. Vid utgången av 2022 är merparten av lokalerna uthyrda och endast en mindre del är för närvarande outhyrt. Sammantaget är utsikterna för 2023 års hyresintäkter bra.

### Flerårsöversikt\*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

|                               | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning               | 23 328  | 26 865  | 24 720  | 25 911  | 22 153  |
| Res. efter finansiella poster | -1 279  | -89     | -12 519 | -11 329 | -351    |
| Balansomslutning              | 527 482 | 488 201 | 502 476 | 517 066 | 469 139 |
| Soliditet (%)                 | 43,71   | 47,54   | 46,41   | 46,64   | 38,63   |

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

|                         | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000      | 233 111 987         | -1 076 768     | 232 135 219        |
| Balanseras i ny räkning |              | -1 076 768          | 1 076 768      | 0                  |
| Årets resultat          |              |                     | -1 548 063     | -1 548 063         |
| Belopp vid årets utgång | 100 000      | 232 035 219         | -1 548 063     | 230 587 156        |



# Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står  
balanserad vinst  
årets förlust

232 035 219

-1 548 063

230 487 156

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

230 487 156

230 487 156

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



2023040518763

# Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

## RESULTATRÄKNING

|   | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>  |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   |     | 23 328 369               | 26 864 779               |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 1 795 843                | 745 716                  |
|   |     | <u>25 124 212</u>        | <u>27 610 495</u>        |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                          |                          |
| Råvaror och förnödenheter   |     | -9 755 623               | -8 170 785               |
| Övriga externa kostnader  |     | -1 315 021               | -2 045 543               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -8 830 901               | -12 352 272              |
|   |     | <u>-19 901 545</u>       | <u>-22 568 600</u>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | 5 222 667                | 5 041 895                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 52 831                   | 24 745                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -6 554 011               | -5 155 519               |
|   |     | <u>-6 501 180</u>        | <u>-5 130 774</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | -1 278 513               | -88 879                  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                          |                          |
| Lämnade koncernbidrag   |     | -192 249                 | -343 628                 |
|   |     | <u>-192 249</u>          | <u>-343 628</u>          |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | -1 470 762               | -432 507                 |
| Skatt på årets resultat   |     | -77 301                  | -644 261                 |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <u>-1 548 063</u>        | <u>-1 076 768</u>        |

2023040518764



**Pallas 1 Fastighets AB**

Org.nr. 556728-8443

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2022-12-31

2021-12-31

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

2

448 620 523

418 000 603

3

17 880

54 071

448 638 403

418 054 674

4

66 854 500

64 224 500

66 854 500

64 224 500

515 492 903

482 279 174

1 956 319

917 498

2 646 262

0

2 427 315

1 098 212

7 029 896

2 015 710

4 959 335

3 906 296

4 959 335

3 906 296

11 989 231

5 922 006

527 482 134

488 201 180

2023040518765

# Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

##### Summa eget kapital

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

##### Summa avsättningar

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

##### Summa långfristiga skulder

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

##### Summa kortfristiga skulder

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2022-12-31

2021-12-31

|  |      |                    |                    |
|--|------|--------------------|--------------------|
|  |      | 100 000            | 100 000            |
|  |      | <u>100 000</u>     | <u>100 000</u>     |
|  |      |                    |                    |
|  |      | 232 035 219        | 233 111 987        |
|  |      | -1 548 063         | -1 076 768         |
|  |      | <u>230 487 156</u> | <u>232 035 219</u> |
|  |      |                    |                    |
|  |      | <u>230 587 156</u> | <u>232 135 219</u> |
|  |      |                    |                    |
|  |      | 1 432 192          | 1 422 819          |
|  |      | <u>1 432 192</u>   | <u>1 422 819</u>   |
|  |      |                    |                    |
|  | 5, 6 |                    |                    |
|  |      | 257 349 540        | 233 949 540        |
|  |      | <u>257 349 540</u> | <u>233 949 540</u> |
|  |      |                    |                    |
|  | 6    |                    |                    |
|  |      | 7 500 000          | 11 800 000         |
|  |      | 1 202 125          | 1 594 235          |
|  |      | 4 732 006          | 663 788            |
|  |      | 216                | 47 967             |
|  |      | 23 197 792         | 3 826 938          |
|  |      | 89 782             | 52 437             |
|  |      | 0                  | 325 374            |
|  |      | 1 391 325          | 2 382 863          |
|  |      | <u>38 113 246</u>  | <u>20 693 602</u>  |
|  |      |                    |                    |
|  |      | <b>527 482 134</b> | <b>488 201 180</b> |

2023040518766



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

|   | Antal år |
|---|----------|
| Förvaltningsfastigheter                 |          |
| Stommar                                 | 50-117   |
| Fasader, yttertak, fönster              | 40-50    |
| Hissar, ledningssystem                  | 25       |
| Övrigt                                  | 20-40    |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5        |

#### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

#### *Derivatinstrument*

Företaget utnyttjar derivatinstrument för ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, likasom även företag mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Dokumentation sker också av företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktionen i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

#### *Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning)*

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförlig till derivattransaktioner redovisas netto i balansräkningen.

#### *Säkringsredovisningens upphörande:*

Säkringsredovisningen avbryts om

- Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- Säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

**NOTER**

2023040518768

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

*Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

| <b>Not 2 Förvaltningsfastigheter</b>     | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 507 012 925        | 506 692 076        |
| Inköp                                    | 500 000            | 320 849            |
| Omklassificeringar                       | 38 914 630         | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>546 427 555</u> | <u>507 012 925</u> |
| Ingående avskrivningar                   | -54 942 581        | -46 061 697        |
| Årets avskrivningar                      | -9 141 366         | -8 880 884         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | <u>-64 083 947</u> | <u>-54 942 581</u> |
| Ingående nedskrivningar                  | -34 069 741        | -30 640 005        |
| Återförd nedskrivning                    | 346 656            | 309 264            |
| Årets nedskrivningar                     | 0                  | -3 739 000         |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | <u>-33 723 085</u> | <u>-34 069 741</u> |
| Utgående redovisat värde                 | <u>448 620 523</u> | <u>418 000 603</u> |

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 450 000 tkr (418 000 tkr) enligt en värdering utförd av extern värderingsman. Marknadsvärdet beaktar det befintliga och framtida kassaflödet, med beaktande av hyresintäkter, hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och kommande investeringar. Dessa ställs i relation till ett avkastningskrav som ligger i det lägre intervallet för liknande fastigheter. Ett långsiktigt innehav och goda utvecklingsmöjligheter motiverar detta. Som grund för bedömningen av marknadens avkastningskrav m.m. ligger en ortsprisanalys av jämförbara fastighetsköp.

| <b>Not 3 Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                           | 339 788           | 339 788           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>339 788</u>    | <u>339 788</u>    |
| Ingående avskrivningar                               | -285 717          | -244 065          |
| Årets avskrivningar                                  | -36 191           | -41 652           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                  | <u>-321 908</u>   | <u>-285 717</u>   |
| Utgående redovisat värde                             | <u>17 880</u>     | <u>54 071</u>     |

# Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

## NOTER

2023040518769

### Not 4 Andelar i koncernföretag

| Företag<br>Org.nummer<br>Säte                      | Antal<br>Kap.andel % | Eget kapital<br>Resultat | Redovisat<br>värde |
|--|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Pallastornet Fastighets AB<br>556982-1134<br>Borås | 500<br>100,00%       | 66 839 876<br>-4 195     | 66 854 500         |
|  |                      |                          | <hr/> 66 854 500   |

**2022-12-31**

**2021-12-31**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 64 224 500       | 64 224 500       |
| Lämnat aktieägartillskott                | 2 630 000        | 0                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <hr/> 66 854 500 | <hr/> 64 224 500 |
| Utgående redovisat värde                 | 66 854 500       | 64 224 500       |

### Not 5 Långfristiga skulder

**2022-12-31**

**2021-12-31**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år | 39 649 860        | 39 249 860        |
| Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år   | 217 699 680       | 194 699 680       |
|   | <hr/> 257 349 540 | <hr/> 233 949 540 |

### Not 6 Skulder som avser flera poster

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Företagets banklån/skuld om 264 849 540 kronor (245 749 540 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i><br>Skulder till kreditinstitut | 257 349 540       | 233 949 540       |
| <i>Kortfristiga skulder</i><br>Skulder till kreditinstitut | 7 500 000         | 11 800 000        |
| Summa  | <hr/> 264 849 540 | <hr/> 245 749 540 |

### Not 7 Ställda säkerheter

**2022-12-31**

**2021-12-31**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar<br>för företagets egen räkning | 290 000 000       | 290 000 000       |
| Summa ställda säkerheter                              | <hr/> 290 000 000 | <hr/> 290 000 000 |

### Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

# Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Borås den dag som framgår av elektronisk påskrift.

Pär Thureson

Robert Smith

Patrik Ivarsson

Martin Smith

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska påskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz

Auktoriserad revisor



2023040518770

# Verifikat

Transaktion 09222115557488154521

## Dokument

**ÅR 2022 Pallas 1 Fastighets AB, 556728-8443**  
 Huvuddokument  
 10 sidor  
 Startades 2023-03-02 08:10:54 CET (+0100) av Mikael Pirs  
 (MP)  
 Färdigställt 2023-03-02 18:33:07 CET (+0100)

## Initierare

**Mikael Pirs (MP)**  
 Cerner Fastigheter AB  
 mikael.pirs@cernera.se  
 +46737023566

## Signerande parter

**Pär Thureson (PT)**  
 par.thureson@jarngrinden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär Lennart Thureson"  
 Signerade 2023-03-02 17:08:37 CET (+0100)

**Patrik Ivarson (PI)**  
 patrik.ivarson@jarngrinden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK IVARSSON"  
 Signerade 2023-03-02 16:23:39 CET (+0100)

**Martin Smith (MS)**  
 martin.smith@cernera.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN SMITH"  
 Signerade 2023-03-02 09:37:35 CET (+0100)

**Robert Smith (RS)**  
 robert.smith@cernera.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT SMITH"  
 Signerade 2023-03-02 10:21:59 CET (+0100)

**Paul Schultz (PS)**  
 Identifierad med svenskt BankID som "PAUL SCHULTZ"  
 Personnummer 19680321-5570



# Verifikat

Transaktion 09222115557488154521

*paul.schultz@pwc.com*  
*Signerade 2023-03-02 18:33:07 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pallas 1 Fastighets AB, org.nr 556728-8443

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pallas 1 Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pallas 1 Fastighets 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 för Pallas 1 Fastighets AB.

### 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 Pallas 1 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Pallas 1 Fastighets 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 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 Pallas 1 Fastighets AB 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 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.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda



2023040518775

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 revisionssed 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.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-02 18:00:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PAUL SCHULTZ

Datum

Paul Schultz

Partner

• Leveranskanal: E-post

2023040518776