

Årsredovisning
för
PatoInvest Fastigheter AB
556219-7995

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-04-30

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Patrik Wreeby, Styrelseledamot
2025-06-26

Styrelsen för PatoInvest Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp
i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Lokalen används som huvudkontor samt för event och
verksamhetsutveckling.

Företaget har sitt säte i Timrå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025 (4 mån)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	196	1 173	1 177	1 178	1 198
Resultat efter finansiella poster	44	87	-113	-52	86
Soliditet (%)	19	19	18	17	20

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250 000	50 000	1 013 313	69 811	1 383 124
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			69 811	-69 811	0
Årets resultat				24 560	24 560
Belopp vid årets utgång	250 000	50 000	1 083 124	24 560	1 407 684

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 083 125
årets vinst	24 560
	1 107 685

disponeras så att i ny räkning överföres	1 107 685
	1 107 685

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-04-30 (4 mån)	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		195 500	1 173 001
Övriga rörelseintäkter		142 000	13 985
		337 500	1 186 986
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-237 093	-616 889
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-55 647	-180 927
Övriga rörelsekostnader		0	-7 500
		-292 740	-805 316
Rörelseresultat	3	44 760	381 670
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		788	31 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 037	-326 406
		-1 249	-294 604
Resultat efter finansiella poster		43 511	87 066
Bokslutsdispositioner	4	-13 200	0
Resultat före skatt		30 311	87 066
Skatt på årets resultat	5	-5 751	-17 255
Årets resultat		24 560	69 811

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 606 559	4 662 206
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		4 606 559	4 662 206
Summa anläggningstillgångar		4 606 559	4 662 206
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	13 985
Aktuella skattefordringar		80 652	73 931
Övriga fordringar		210 960	211 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20 800	19 534
		312 412	319 285
<i>Kassa och bank</i>		2 432 373	2 307 793
Summa omsättningstillgångar		2 744 785	2 627 078
SUMMA TILLGÅNGAR		7 351 344	7 289 284

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9, 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		250 000	250 000
Reservfond		50 000	50 000
		300 000	300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 083 125	1 013 313
Årets resultat		24 560	69 811
		1 107 685	1 083 124
Summa eget kapital		1 407 685	1 383 124
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11, 12	172 232	166 481
Summa avsättningar		172 232	166 481
Långfristiga skulder	13, 14		
Skulder till kreditinstitut		5 487 400	5 499 147
Summa långfristiga skulder		5 487 400	5 499 147
Kortfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		46 988	46 988
Leverantörsskulder		19 361	312
Skulder till koncernföretag		13 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	204 478	193 232
Summa kortfristiga skulder		284 027	240 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 351 344	7 289 284

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader	
Stommar	50-85 år
Fasader, yttertak, fönster	30-85 år
Ledningssystem	20-40 år
Övrigt	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025-01-01 -2025-04-30	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	33 500	62 875
	33 500	62 875

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025-01-01 -2025-04-30	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0 %	0 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100 %	100 %

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-04-30	2024
Lämnade koncernbidrag	-13 200	0
	-13 200	0

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025-01-01 -2025-04-30	2024
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 751	-17 255
Totalt redovisad skatt	-5 751	-17 255

Avstämning av effektiv skatt

	2025-01-01 -2025-04-30		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		30 311		87 066
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 244	20,60	-17 936
Ej skattepliktiga intäkter		162		994
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		0		-313
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		313		0
Övrigt		18		0
Redovisad effektiv skatt	18,97	-5 751	19,82	-17 255

Not 6 Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 873 221	8 873 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 873 221	8 873 221
Ingående avskrivningar	-4 211 015	-4 044 073
Årets avskrivningar	-55 647	-166 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 266 662	-4 211 015
Utgående redovisat värde	4 606 559	4 662 206

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-04-30	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	85 594
Försäljningar/utrangeringar		-85 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-64 109
Försäljningar/utrangeringar		78 094
Årets avskrivningar	0	-13 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-04-30	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 960	16 031
Övriga poster	11 840	3 503
	20 800	19 534

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal aktier	2 500	100
	2 500	

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

	2025-04-30
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 083 125
årets vinst	24 560
	1 107 685
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 107 685
	1 107 685

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

	2025-04-30	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	166 481	149 226
Årets avsättningar	5 751	17 255
Belopp vid årets utgång	172 232	166 481

Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnad	-172 232	-172 232
	-172 232	-172 232

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnad	-166 481	-166 481
	-166 481	-166 481

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnad	-166 481	-5 751	-172 232
	-166 481	-5 751	-172 232

Not 13 Långfristiga skulder

	2025-04-30	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Lån till kreditinstitut	5 299 448	5 311 195
	5 299 448	5 311 195

Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 534 388 kronor (5 546 135 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-04-30	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 487 400	5 499 147
	5 487 400	5 499 147
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	46 988	46 988
	46 988	46 988

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-12-31
Övriga poster	204 478	193 232
	204 478	193 232

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-04-30	2024-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000
	5 700 000	5 700 000

Not 17 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är PatoInvest AB med organisationsnummer 556686-5431 med säte i Timrå.

Årsredovisningen beslutades 2025-06-19

Patrik Wreeby
Patrik Wreeby

2025-06-19

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i PatoInvest Fastigheter AB, org.nr 556219-7995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PatoInvest Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2025 till 30 april 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PatoInvest Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 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 PatoInvest Fastigheter 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 PatoInvest Fastigheter 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.

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

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 PatoInvest Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2025 till 30 april 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till PatoInvest Fastigheter 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 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, 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den 19 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor