

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Norén Fastigheter AB**  
556265-2429

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Norén Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den dag som framgår av vår elektroniska underskrift. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hässleholm 2023-10 -17

Andreas Norén



**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Norén Fastigheter AB**  
556265-2429

Räkenskapsåret  
2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Norén Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Hässleholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har förvärvat samtliga andelar i Punktraden i Hässleholm AB

### Förväntad framtida utveckling

Koncernen bedöms ha en fortsatt god utveckling.

### Ägarförhållanden

I koncernen ingår moderbolaget Norén Fastigheter AB samt de helägda dotterbolagen Norén Fastighets AB, K Norén Bostads AB, Mysig Fastighets AB, K Norén Parkerings AB, Kopparslangen i Hässleholm AB, Gallerian i Hässleholm AB, Vagnmakaren 4 i Hässleholm AB, Norén Center AB, Vagnmakaren 5 i Hässleholm AB, Kvarteret Norden AB, KB Ringbrynjan 9, Godtemplaren 9 i Hässleholm AB, Läkaren 2 i Hässleholm AB, Fastighets AB Minnet 1, Punktraden i Hässleholm AB samt Tingsbacken Fastigheter AB.

Aktierna i Norén Fastigheter AB ägs av Joakim Norén, Fredrik Norén och Andreas Norén.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	103 324	98 710	95 921	94 040	93 655
Resultat efter finansiella poster	12 094	21 133	27 261	19 361	24 865
Balansomslutning	712 695	651 526	646 291	635 873	619 669
Soliditet (%)	28	30	28	26	25
Antal anställda	26	26	24	24	24
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	27 393	26 748	26 096	25 156	23 812
Resultat efter finansiella poster	-4 106	1 384	13 991	-1 315	746
Balansomslutning	399 130	349 976	345 663	339 070	328 479
Soliditet (%)	42	47	44	39	39
Antal anställda	9	9	8	8	8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Komplementär i kommanditbolag

Norén Fastighets AB är komplementär i KB Ringbrynjan 9. Det resultat som bolaget som komplementär ansvarar för ingår i årets resultat.

### Finansiell riskhantering

De finansiella riskerna kan primärt delas upp i ränterisk och likviditetsrisk.

#### *Ränterisk*

Koncernens ränterisk är främst kopplad till räntebärande skulder, vilka per balansdagen uppgick till 450 995 tkr (398 671) tkr. Koncernens räntebärande skulder löper samtliga med rörlig ränta.

#### *Likviditetsrisk*

Koncernen arbetar kontinuerligt med sin likviditet och har checkkrediter för att balansera likviditetsrisken.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	129 381 761
årets vinst	5 834 328
	<b>135 216 089</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (270 kronor per aktie)	5 400 000
i ny räkning överföres	129 816 089
	<b>135 216 089</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Nettoomsättning	2	103 329 637	98 709 682
Övriga rörelseintäkter		368 352	521 510
		<b>103 697 989</b>	<b>99 231 192</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-23 259 453	-19 353 202
Driftskostnader		-22 177 536	-21 002 506
Övriga externa kostnader	3	-6 141 292	-5 764 433
Personalkostnader	4	-13 071 513	-12 785 571
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 426 992	-15 021 705
		<b>-80 076 786</b>	<b>-73 927 417</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>23 621 203</b>	<b>25 303 775</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 410	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 539 083	-4 170 374
		<b>-11 527 673</b>	<b>-4 170 374</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 093 530</b>	<b>21 133 401</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 093 530</b>	<b>21 133 401</b>
Skatt på årets resultat	5	-3 038 242	-4 619 716
<b>Årets resultat</b>		<b>9 055 288</b>	<b>16 513 685</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		9 055 288	16 513 685

## Koncernens Balansräkning

Not 2023-04-30 2022-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	672 957 306	606 997 233
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 012 117	13 483 004
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	4 823 112

**684 969 423 625 303 349**

#### Summa anläggningstillgångar

**684 969 423 625 303 349**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		734 345	589 765
Aktuella skattefordringar		1 381 546	553 363
Övriga fordringar		576 865	539 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 849 887	2 674 898

**5 542 643 4 357 169**

##### *Kassa och bank*

22 182 528 21 865 791

#### Summa omsättningstillgångar

**27 725 171 26 222 960**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**712 694 594 651 526 309**

## Koncernens Balansräkning

Not 2023-04-30 2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Annat eget kapital		187 619 586	175 105 899
Årets resultat		9 055 288	16 513 685
<b>Summa eget kapital</b>		<b>198 674 874</b>	<b>193 619 584</b>

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	9, 10	41 670 482	38 545 057
		<b>41 670 482</b>	<b>38 545 057</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11		
	12	54 298 750	265 888 170
		<b>54 298 750</b>	<b>265 888 170</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11		
		396 695 540	132 783 120
Leverantörsskulder		6 148 148	7 535 773
Övriga skulder		996 972	1 343 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	14 209 828	11 811 489
		<b>418 050 488</b>	<b>153 473 498</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

712 694 594 651 526 309

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserad vinst inkl. årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-05-01</b>	<b>2 000 000</b>	<b>179 105 899</b>	<b>181 105 899</b>
Utdelning		-4 000 000	-4 000 000
Årets resultat		16 513 685	16 513 685
<b>Summa totalresultat</b>		<b>12 513 685</b>	<b>12 513 685</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-04-30</b>	<b>2 000 000</b>	<b>191 619 584</b>	<b>193 619 584</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-05-01</b>	<b>2 000 000</b>	<b>191 619 584</b>	<b>193 619 584</b>
Utdelning		-4 000 000	-4 000 000
Årets resultat		9 055 288	9 055 288
<b>Summa totalresultat</b>		<b>5 055 288</b>	<b>5 055 288</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-04-30</b>	<b>2 000 000</b>	<b>196 674 872</b>	<b>198 674 872</b>

2023101909578

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		23 621 203	25 303 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	14	15 426 992	15 021 705
Betald ränta		-11 527 673	-4 170 374
Betald skatt		-4 100 769	-2 700 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>23 419 753</b>	<b>33 454 692</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga rörelsefordringar		-170 013	-440 098
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-185 881	2 664 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23 063 859</b>	<b>35 679 305</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 365 369	-6 742 963
Investeringar i verksamhet		-40 293 753	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-43 659 122</b>	<b>-6 742 964</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		32 000 000	0
Amortering av lån		-7 088 000	-6 893 500
Förändring av checkräkningskredit		0	-3 421 580
Utbetald utdelning		-4 000 000	-4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 912 000</b>	<b>-14 315 080</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>316 737</b>	<b>14 621 261</b>
Likvida medel vid årets början		21 865 790	7 244 529
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15</b>	<b>22 182 527</b>	<b>21 865 790</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	27 393 372	26 747 575
Övriga rörelseintäkter		63 357	146 134
		<b>27 456 729</b>	<b>26 893 709</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-7 729 182	-6 392 085
Driftskostnader		-5 895 881	-5 416 987
Övriga externa kostnader	3	-3 442 396	-3 219 830
Personalkostnader	4	-6 836 371	-6 563 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 009 697	-3 012 602
		<b>-26 913 527</b>	<b>-24 604 930</b>
<b>Rörelseresultat</b>	16	<b>543 202</b>	<b>2 288 779</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	17	-520 513	710 438
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 343	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 130 724	-1 614 952
		<b>-4 648 894</b>	<b>-904 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 105 692</b>	<b>1 384 265</b>
Bokslutsdispositioner	18	11 780 800	19 733 400
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 675 108</b>	<b>21 117 665</b>
Skatt på årets resultat	5	-1 840 780	-4 443 751
<b>Årets resultat</b>		<b>5 834 328</b>	<b>16 673 914</b>



## Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-04-30 2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

21

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

2 000 000 2 000 000

Uppskrivningsfond

5 771 521 5 771 521

Reservfond

400 000 400 000

**8 171 521 8 171 521**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

129 381 761 116 707 846

Årets resultat

5 834 328 16 673 914

**135 216 089 133 381 760**

#### Summa eget kapital

**143 387 610 141 553 281**

#### Obeskattade reserver

22

28 550 000 30 730 000

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9, 10

12 000 961 11 776 158

#### Summa avsättningar

**12 000 961 11 776 158**

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

12

0 127 047 920

#### Summa långfristiga skulder

**0 127 047 920**

#### Kortfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

158 970 000 1 342 080

Leverantörsskulder

1 727 460 1 753 910

Skulder till koncernföretag

50 139 496 31 857 620

Aktuella skatteskulder

0 57 846

Övriga skulder

523 246 608 824

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

3 831 458 3 248 529

#### Summa kortfristiga skulder

**215 191 660 38 868 809**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**399 130 231 349 976 168**

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskr fond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-05-01</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 771 521</b>	<b>400 000</b>	<b>120 707 847</b>	<b>128 879 368</b>
Utdelning				-4 000 000	-4 000 000
Årets resultat				16 673 914	16 673 914
<b>Utgående eget kapital 2022-04-30</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 771 521</b>	<b>400 000</b>	<b>133 381 761</b>	<b>141 553 282</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-05-01</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 771 521</b>	<b>400 000</b>	<b>133 381 761</b>	<b>141 553 282</b>
Utdelning				-4 000 000	-4 000 000
Årets resultat				5 834 328	5 834 328
<b>Utgående eget kapital 2023-04-30</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 771 521</b>	<b>400 000</b>	<b>135 216 089</b>	<b>143 387 610</b>

2023101909583

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		543 202	2 288 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	3 009 697	3 012 602
Erlagd ränta		-4 128 381	-1 614 952
Betald skatt		-4 207 182	-2 899 160
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-4 782 664</b>	<b>787 269</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga rörelsefordringar		15 663 120	5 809 299
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		18 844 884	9 576 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>29 725 340</b>	<b>16 173 232</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-63 590	-206 481
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-54 346 972	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-54 410 562</b>	<b>-206 481</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		32 000 000	0
Amortering av lån		-1 420 000	-1 420 000
Förändring av checkräkningskredit		0	-3 421 580
Utbetald utdelning		-4 000 000	-4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>26 580 000</b>	<b>-8 841 580</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 894 778</b>	<b>7 125 171</b>
Likvida medel vid årets början		7 125 171	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>9 019 949</b>	<b>7 125 171</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### 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.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

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

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

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

### ***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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Förvaltningsfastigheter**

Värderingsbedömningen har gjorts utifrån en intern avkastningsmodell och baseras på fastigheternas driftsnetton. Hyresintäkterna har beräknats utifrån full uthyrning med avdrag för schablonmässig vakans. Drifts- och underhållskostnader har tagits upp till en bedömd marknadsmässig nivå. Tillämpade avkastningskrav har beräknats utifrån marknadsmässiga nivåer.

### **Finansiella instrument**

#### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### ***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.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella, vilket innebär att leasingavgiften fördelas 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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med 20,6%.

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

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, tillgodohavande på koncernkonto och kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuation.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Soliditet (%)**

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

#### **Antal anställda**

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

## Not 2 Leasingavtal

### Koncernen

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Inom ett år	49 366 040	41 888 679
Senare än ett år men inom fem år	67 583 647	43 372 036
Senare än fem år	7 996 057	12 085 437
	<b>124 945 744</b>	<b>97 346 152</b>

### Moderbolaget

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Inom ett år	10 369 118	9 099 718
Senare än ett år men inom fem år	6 951 897	3 298 096
	<b>17 321 015</b>	<b>12 397 814</b>

Omsättningen utgörs av hyresintäkter från uthyrning av lägenheter och lokaler. Hyresavtalen avseende lägenheterna löper med 3 månaders uppsägning och hyresavtalen avseende lokalerna löper mellan 3-10 år.

## Not 3 Arvode till revisorer

### Koncernen

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	550 000	531 000
Övriga tjänster	80 000	75 000
	<b>630 000</b>	<b>606 000</b>

### Moderbolaget

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	550 000	531 000
Övriga tjänster	80 000	75 000
	<b>630 000</b>	<b>606 000</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

**Koncernen**

	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
	<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	24	24
	<b>26</b>	<b>26</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 160 000	1 980 000
Övriga anställda	7 144 399	7 187 876
	<b>9 304 399</b>	<b>9 167 876</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	180 000	180 000
Pensionskostnader för övriga anställda	477 933	496 123
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 998 697	2 912 042
	<b>3 656 630</b>	<b>3 588 165</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>12 961 029</b>	<b>12 756 041</b>

**Moderbolaget**

	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
	<b>-2023-04-30</b>	<b>-2022-04-30</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	7	7
	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 160 000	1 980 000
Övriga anställda	2 361 808	2 470 822
	<b>4 521 808</b>	<b>4 450 822</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	180 000	180 000
Pensionskostnader för övriga anställda	463 090	481 247
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 573 047	1 451 357
	<b>2 216 137</b>	<b>2 112 604</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>6 737 945</b>	<b>6 563 426</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel män i styrelsen 100 % 100 %

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt**

**Koncernen**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-3 276 925	-4 218 947
Justering avseende tidigare år	4 339	-293
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	234 344	-400 476
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 038 242</b>	<b>-4 619 716</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-05-01 -2023-04-30		2021-05-01 -2022-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 093 530		21 133 401
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 491 267	20,60	-4 353 481
Ej avdragsgilla kostnader		-88 799		-9 465
Effekt av ej bokad uppskjuten skatt avseende skattemässiga underskott		-146 256		0
Effekt av periodiseringsfond		-183 731		-128 598
Effekt av ej bokad uppskjuten skatt på koncernmässiga avskrivningar		-128 189		-129 537
Övrigt				1 365
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>25,12</b>	<b>-3 038 242</b>	<b>21,86</b>	<b>-4 619 716</b>

**Moderbolaget**

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 615 977	-4 218 947
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-224 803	-224 804
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 840 780</b>	<b>-4 443 751</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-05-01 -2023-04-30		2021-05-01 -2022-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 675 108		21 117 665
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 581 072	20,60	-4 350 239
Ej avdragsgilla kostnader		-23 496		-9 279
Ej skattepliktiga intäkter		483		0
Effekt av periodiseringsfond		-180 654		-84 233
Övrigt		-56 041		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>23,98</b>	<b>-1 840 780</b>	<b>21,04</b>	<b>-4 443 751</b>

## Not 6 Byggnader och mark

### Koncernen

	2023-04-30	2022-04-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>738 397 700</b>	<b>736 795 434</b>
Inköp	2 788 369	1 602 266
Omklassificeringar	4 823 112	0
Förvärvad verksamhet	75 591 929	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>821 601 110</b>	<b>738 397 700</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-152 646 781</b>	<b>-139 998 721</b>
Årets avskrivningar	-13 123 412	-12 648 060
Förvärvad avskrivning	-3 864 232	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-169 634 425</b>	<b>-152 646 781</b>
<b>Ingående uppskrivningar</b>	<b>38 963 174</b>	<b>39 463 974</b>
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-500 800	-500 800
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>38 462 374</b>	<b>38 963 174</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-17 716 860</b>	<b>-17 961 967</b>
Återförda nedskrivningar	245 107	245 107
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-17 471 753</b>	<b>-17 716 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>672 957 306</b>	<b>606 997 233</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	672 957 306	606 997 233
Verkligt värde	1 511 634 527	1 385 000 000

2023101909592

**Moderbolaget**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	206 019 205	206 019 205
Inköp	63 590	0
Omklassificeringar	123 441	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 206 236</b>	<b>206 019 205</b>
Ingående avskrivningar	-54 558 469	-52 009 755
Årets avskrivningar	-2 550 272	-2 548 714
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 108 741</b>	<b>-54 558 469</b>
Ingående uppskrivningar	25 545 780	25 873 290
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-327 510	-327 510
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>25 218 270</b>	<b>25 545 780</b>
Ingående nedskrivningar	-7 800 000	-7 900 000
Återförda nedskrivningar	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 700 000</b>	<b>-7 800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 615 765</b>	<b>169 206 516</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	166 615 765	169 206 516
Verkligt värde	424 190 783	411 000 000

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

**Koncernen**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	24 614 023	24 299 982
Inköp	577 000	314 041
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 191 023</b>	<b>24 614 023</b>
Ingående avskrivningar	-11 131 019	-9 016 611
Årets avskrivningar	-2 047 887	-2 114 408
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 178 906</b>	<b>-11 131 019</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 012 117</b>	<b>13 483 004</b>

2023101909593

**Moderbolaget**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 466 735	5 383 694
Inköp	0	83 041
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 466 735</b>	<b>5 466 735</b>
Ingående avskrivningar	-5 040 449	-4 804 071
Årets avskrivningar	-231 915	-236 378
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 272 364</b>	<b>-5 040 449</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 371</b>	<b>426 286</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

**Koncernen**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	4 823 112	0
Inköp	0	4 823 112
Omklassificeringar	-4 823 112	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 823 112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 823 112</b>

**Moderbolaget**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	123 440	0
Inköp	0	123 440
Omklassificeringar	-123 440	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>123 440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>123 440</b>

**Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2023-04-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Byggnader och mark	0	33 772 693	33 772 693
Obeskattade reserver	0	7 897 789	7 897 789
	<b>0</b>	<b>41 670 482</b>	<b>41 670 482</b>

**2022-04-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Byggnader och mark	0	30 527 230	30 527 230
Obeskattade reserver	0	8 017 827	8 017 827
	<b>0</b>	<b>38 545 057</b>	<b>38 545 057</b>

**Förändring av uppskjuten  
skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Redovisas mot  eget kapital</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Byggnader och mark	30 527 230	59 764	3 185 699	33 772 693
Obeskattade reserver	8 017 827	-294 108	174 070	7 897 789
	<b>38 545 057</b>	<b>-234 344</b>	<b>3 359 769</b>	<b>41 670 482</b>

**Moderbolaget**

**2023-04-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Byggnader och mark	0	12 000 961	12 000 961
	<b>0</b>	<b>12 000 961</b>	<b>12 000 961</b>

**2022-04-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Byggnader och mark	0	11 776 158	11 776 158
	<b>0</b>	<b>11 776 158</b>	<b>11 776 158</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Redovisas mot eget kapital</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Byggnader och mark	11 776 158	224 803	0	12 000 961
	<b>11 776 158</b>	<b>224 803</b>	<b>0</b>	<b>12 000 961</b>

**Not 10 Uppskjuten skatteskuld**

**Koncernen**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Belopp vid årets ingång	38 545 057	38 173 493
Årets avsättningar	3 125 425	371 564
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 670 482</b>	<b>38 545 057</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Belopp vid årets ingång	11 776 158	11 551 354
Årets avsättningar	224 803	224 804
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 000 961</b>	<b>11 776 158</b>

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

**Koncernen**

Företagets banklån om 450 994 290 (398 671 290) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	54 298 750	265 888 170

54 298 750 265 888 170

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

396 695 540 132 783 120  
396 695 540 132 783 120

**Moderbolaget**

Företagets banklån om 158 970 000 (128 390 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

2023-04-30 2022-04-30

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

0 127 047 920  
0 127 047 920

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

158 970 000 1 342 080  
158 970 000 1 342 080

**Not 12 Långfristiga skulder**

**Koncernen**

2023-04-30 2022-04-30

Förfallotidpunkt inom 2-5 år från balansdagen

54 298 750 265 888 170  
54 298 750 265 888 170

**Moderbolaget**

2023-04-30 2022-04-30

Förfallotidpunkt inom 2-5 år från balansdagen

0 127 047 920  
0 127 047 920

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**Koncernen**

2023-04-30 2022-04-30

Personalrelaterade kostnader

2 120 699 2 047 973

Upplupna räntekostnader

1 758 293 331 751

Övriga upplupna kostnader

475 000 475 000

Förutbetalda hyror

9 855 836 8 956 766

14 209 828 11 811 490

**Moderbolaget**

2023-04-30 2022-04-30

Personalrelaterade kostnader

881 368 706 102

Upplupna räntekostnader	454 963	95 448
Övriga upplupna kostnader	275 000	275 000
Förutbetalda hyror	2 220 127	2 171 979
	<b>3 831 458</b>	<b>3 248 529</b>

**Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**Koncernen**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Avskrivningar	15 426 992	15 021 705
	<b>15 426 992</b>	<b>15 021 705</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Avskrivningar	3 009 697	3 012 602
	<b>3 009 697</b>	<b>3 012 602</b>

**Not 15 Likvida medel**

**Koncernen**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	22 182 528	21 865 791
	<b>22 182 528</b>	<b>21 865 791</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	9 019 949	7 125 171
	<b>9 019 949</b>	<b>7 125 171</b>

**Not 16 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

**Moderbolaget**

	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>	<b>2021-05-01 -2022-04-30</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	1,82 %	1,80 %

### Not 17 Resultat från andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Resultatandel från KB Ringbrynjan 9	-520 513 -520 513	710 438 710 438

### Not 18 Bokslutsdispositioner

#### Moderbolaget

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Avsättning till periodiseringsfond	-2 500 000	-6 800 000
Återföring från periodiseringsfond	4 680 000	4 450 000
Mottagna koncernbidrag	12 608 800	22 109 900
Lämnade koncernbidrag	-3 008 000	-26 500
	<b>11 780 800</b>	<b>19 733 400</b>

### Not 19 Andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	54 090 809	53 899 825
Inköp	54 346 972	0
Del av årets resultat i kommanditbolag	-520 513	710 438
Uttag från kommanditbolag	-710 438	-519 454
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 206 830</b>	<b>54 090 809</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 206 830</b>	<b>54 090 809</b>

## Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
K Norén Fastighets AB	100%	100%	2 000	0
K Norén Bostads AB	100%	100%	2 000	1 061 000
Mysig Fastighets AB	100%	100%	500	3 550 000
Kopparslagaren i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	100 000
Gallerian i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	6 182
Vagnmakaren 4 i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	100 000
K Norén Parkerings AB	100%	100%	1 000	109 978
Vagnmakaren 5 i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	4 500 000
Kvarteret Norden AB	100%	100%	1 000	4 500 000
Norén Center AB	100%	100%	1 000	1 000 000
Byggaren 1 i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	100 000
Godtemplaren 9 i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	7 648 753
Läkaren 2 i Hässleholm AB	100%	100%	7 500	11 809 000
Fastighets AB Minnet 1	100%	100%	500	50 000
Tingsbacken Fastighets AB	100%	100%	500	17 004 240
KB Ringbrynjan 9	100%	100%		1 320 705
Punktraden i Hässleholm AB	100%	100%	500	54 346 972
				<b>107 206 830</b>

	Org.nr	Säte
K Norén Fastighets AB	556032-2140	Hässleholm
K Norén Bostads AB	556306-2081	Hässleholm
Mysig Fastighets AB	556218-4175	Hässleholm
Kopparslagaren i Hässleholm AB	556661-5430	Hässleholm
Gallerian i Hässleholm AB	556341-2336	Hässleholm
Vagnmakaren 4 i Hässleholm AB	556673-1005	Hässleholm
K Norén Parkerings AB	556318-7748	Hässleholm
Vagnmakaren 5 i Hässleholm AB	556708-9098	Hässleholm
Kvarteret Norden AB	556723-8422	Hässleholm
Norén Center AB	556714-6229	Hässleholm
Byggaren 1 i Hässleholm AB	556732-7159	Hässleholm
Godtemplaren 9 i Hässleholm AB	556793-0879	Hässleholm
Läkaren 2 i Hässleholm AB	556073-4245	Hässleholm
Fastighets AB Minnet 1	556969-1479	Hässleholm
Tingsbacken Fastighets AB	556889-1187	Hässleholm
KB Ringbrynjan 9	916536-1883	Hässleholm
Punktraden i Hässleholm AB	556883-6661	Hässleholm

## Not 21 Disposition av vinst

### Moderbolaget

2023-04-30

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	129 381 761
årets vinst	5 834 328
	<b>135 216 089</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (270 kronor per aktie)	5 400 000
i ny räkning överföres	129 816 089
	<b>135 216 089</b>

## Not 22 Obeskattade reserver

### Moderbolaget

2023-04-30

2022-04-30

Periodiseringsfonder	28 550 000	30 730 000
	<b>28 550 000</b>	<b>30 730 000</b>

## Not 23 Ställda säkerheter

### Koncernen

2023-04-30

2022-04-30

<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	559 499 000	527 499 000
Nettotillgångar i koncernföretag	51 981 542	0
	<b>611 480 542</b>	<b>527 499 000</b>

### Moderbolaget

2023-04-30

2022-04-30

<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	146 950 000	144 700 000
Aktier i dotterföretag	54 346 972	0
	<b>201 296 972</b>	<b>144 700 000</b>

## Not 24 Eventualförpliktelser

### Moderbolaget

	2023-04-30	2022-04-30
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	199 608 093	260 817 290
Skulder i KB Ringbrynjan 9	10 001 971	9 954 746
	<b>209 610 064</b>	<b>270 772 036</b>

## Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Koncernen

Det har inte inträffat några händelser efter balansdagen som har någon väsentlig påverkan på koncernens verksamhet.

### Moderbolaget

Per den 11 maj 2023 har bolaget minskat sitt aktiekapital med 200 kronor genom indragning av 2 aktier. I samband med detta har det också registrerats en fondemission om motsvarande belopp.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Hässleholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Andreas Norén  
Verkställande direktör

Fredrik Norén

Joakim Norén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

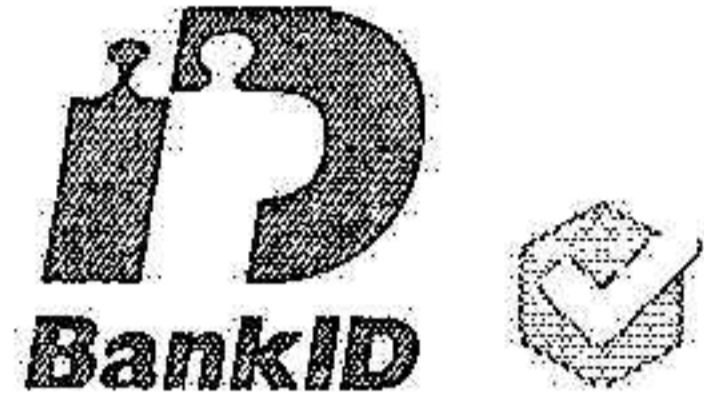
## Jens Krister Andreas Norén

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19710818xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-10-17 09:11:00 UTC



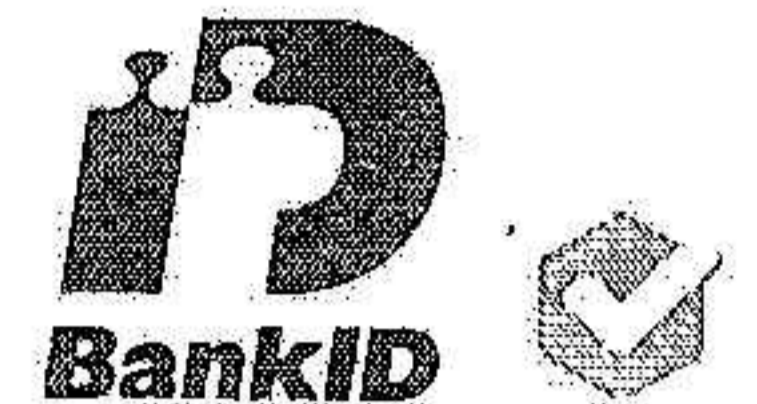
## FREDRIK NORÉN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19671130xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-10-17 09:12:43 UTC



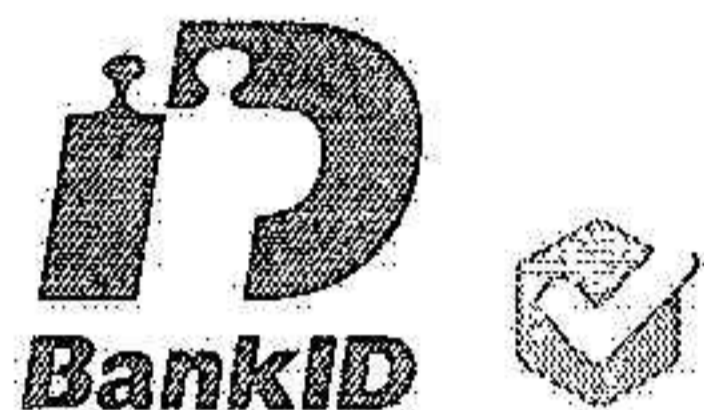
## JOAKIM NORÉN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19660616xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-10-17 09:13:15 UTC



## Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-10-17 09:19:01 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023101909602

Penneo dokumentnyckel: F1DIW-XEY86-0C6FH-GE0ET-L3QSM-8XBOZ



Building a better  
working world

2023101909603

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norén Fastigheter AB, org.nr 556265-2429

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Norén Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.



Building a better  
working world

2023101909604

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Noren Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30, samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: EUAZO-PH27I-NWIEI-2T4T3-KC08I-XSAFO



Building a better  
working world

# PENNEO

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

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

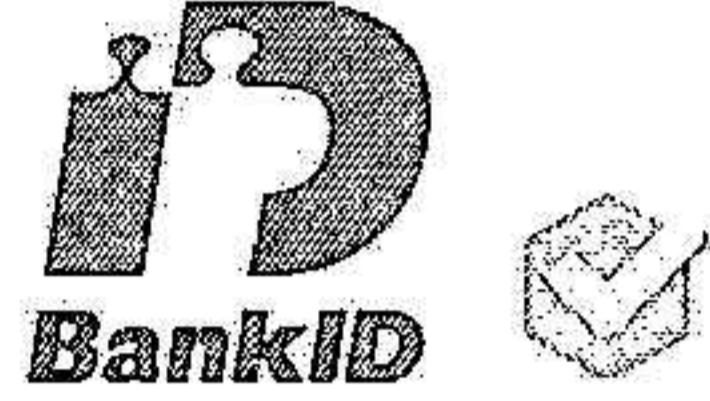
**Jan Fredrik Borg**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-10-17 09:21:01 UTC



2023101909605

Penneo dokumentnyckel: EUAZ0-PH2T-NWIEJ-2T4T3-KC08I-XSAFO

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

**Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet**

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

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

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