

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Baridi Fastigheter AB**

559139-7087

Räkenskapsåret


2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Baridi Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 29 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 29 juni 2023

  
Patrick Hjalmarsson

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Baridi Fastigheter AB**  
559139-7087  
Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning koncern	3
Balansräkning koncern	4
Koncernens rapport för förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys koncern	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Rapport för förändringar i eget kapital	11
Noter	12

Styrelsen för Baridi Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 äger och förvaltar andelar i dotterbolag och har sitt säte i Örebro. Bolaget ägs till 50% av Karaffen Förvaltnings AB, org nr 556459-3837 samt 50% av Johan Görtz Invest AB, org nr 559044-5960.

Koncernen äger och förvaltar 5 fastigheter i Eskilstuna och Örebro bestående av bostäder, lokaler samt parkeringshus och parkeringsplatser.

### Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en koncern bestående av de helägda bolagen In Frigore AB, org nr 559139-7095, In Frigore 1 AB, org nr 559258-0103, In Frigore 2 AB, org nr 559144-0861, In Frigore 3 AB, org nr 559158-3405 samt Apelsintorget AB, org nr 559170-3813. Apelsintorget AB äger 67% av andelarna i Hegasus AB, org nr 559170-2252 som i sin tur äger samtliga andelar i Hegasus Gullvivan AB, org nr 559169-2784. Baridi Fastigheter AB är även majoritetsägare till In Frigore 5 AB, org nr 559058-2853.

Utöver ovan nämnda bolag har Baridi Fastigheter AB även intresse i MCC Property Development AB, org nr 559273-2266, Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB, org nr 559209-5748 samt Lannamarken AB, org nr 559381-5565.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I dotterbolaget In Frigore 1 AB har byggnationen av 201 bostäder samt 5 restauranglokaler slutförts i kvarteret Piloten i Örebro. Därmed har nettoomsättningen för koncernen ökat väsentligt.

Byggnation pågår av 73 bostäder samt lokaler i dotterbolaget In Frigore 5 AB i området Adolfsberg i Örebro. Inflyttning i bostäderna sker under våren 2023.

Under året har dotterbolaget In Frigore 4 AB, org nr 559187-6270 avyttrats och 50% av andelarna i bolaget Lannamarken AB, org nr 559381-5565 har förvärvats.

Bolaget har valt att ändra redovisningsprincip till K3-regelverket. Övergången har skett per 2021-01-01 men inte föranlett till några justeringar och därför har inga jämförelsesiffror räknats om. Majoriteten av dotterbolagen har också ändrat redovisningsprincip till K3 och i ett antal bolag har detta medfört justeringar. Koncernmässiga effekter av övergången framgår av koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen upplever en hög efterfrågan på framförallt bostäder i Örebro men också i Eskilstuna vilket medför låg grad av vakanser. Utvecklingen av ränteläget är en risk där styrelsen följer utvecklingen och arbetar aktivt med åtgärder för att minimera effekterna.

**Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	29 083	14 959	13 339	12 630
Resultat efter finansiella poster	-3 814	-3 815	251	29 238
Soliditet (%)	4,0	4,0	8,0	17,0
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	166	-313	-272	27 616
Soliditet (%)	19,3	11,9	15,3	47,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 234 347
årets vinst	166 087
	<b>27 400 434</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 400 434
	<b>27 400 434</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		29 082 812	14 959 456
Övriga rörelseintäkter		743 842	44 113
		<b>29 826 654</b>	<b>15 003 569</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-11 073 926	-8 555 392
Personalkostnader	2	-2 087 088	-731 781
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 562 437	-5 045 335
		<b>-22 723 451</b>	<b>-14 332 508</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 103 203</b>	<b>671 061</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-28 805	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	2 650 500	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-200 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	14 472	9 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-13 352 915	-4 494 726
		<b>-10 916 748</b>	<b>-4 485 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 813 545</b>	<b>-3 814 665</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 813 545</b>	<b>-3 814 665</b>
Skatt på årets resultat	8	-1 552 110	-205 177
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 365 655</b>	<b>-4 019 842</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-5 463 561	-4 465 625
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		97 906	445 783

## Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	558 857 560	307 794 144
Inventarier, verktyg och installationer	10	13 597 876	68 361
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	187 321 986	291 018 266
		<b>759 777 422</b>	<b>598 880 771</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	61 471	4 235 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	2 622 500	611 250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	100 000	100 000
		<b>2 783 971</b>	<b>4 946 250</b>

**Summa anläggningstillgångar 762 561 393 603 827 021**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		5 071 256	742 812
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		12 680	0
Aktuella skattefordringar		60 827	0
Övriga fordringar		2 877 619	742 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		758 936	251 902
		<b>8 781 318</b>	<b>1 737 236</b>

**Kassa och bank 3 900 879 24 033 060**  
**Summa omsättningstillgångar 12 682 197 25 770 296**

**SUMMA TILLGÅNGAR 775 243 590 629 597 317**

## Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		15 880 000	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		16 179 205	21 642 766
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>32 109 205</b>	<b>21 692 766</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset</b>		<b>1 591 660</b>	<b>1 493 754</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 700 865</b>	<b>23 186 520</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	7 327 016	1 796 043
		<b>7 327 016</b>	<b>1 796 043</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	577 576 731	353 945 909
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		71 231 618	110 344 766
Övriga skulder		56 411 946	96 385 983
		<b>705 220 295</b>	<b>560 676 658</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 585 000	1 585 000
Leverantörsskulder		13 024 100	31 625 301
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		478 453	13 248
Aktuella skatteskulder		146 215	456 884
Övriga skulder		369 185	7 382 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	10 392 461	2 874 879
		<b>28 995 414</b>	<b>43 938 096</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>775 243 590</b>	<b>629 597 317</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Minoritets -intresse	Totalt eget kapital
<b>Belopp vid jämförelseårets ingång enligt fastställd BR</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>27 813 664</b>	<b>27 863 664</b>	<b>938 808</b>	<b>28 802 472</b>
Uppskjuten skatt efter övergång K3			-1 705 273	-1 705 273		-1 705 273
<b>Justerade belopp vid jämförelseårets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>26 108 391</b>	<b>26 158 391</b>	<b>938 808</b>	<b>27 097 198</b>
Tillkommande minoritet					4 163	4 163
Årets resultat			-4 465 625	-4 465 625	445 783	-4 019 842
Aktieägartillskott från minoritet					105 000	105 000
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>21 642 766</b>	<b>21 692 766</b>	<b>1 493 754</b>	<b>23 186 520</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>21 642 766</b>	<b>21 692 766</b>	<b>1 493 754</b>	<b>23 186 520</b>
Uppskrivningsfond		15 880 000		15 880 000		15 880 000
Årets resultat			-5 463 561	-5 463 561	97 906	-5 365 655
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>15 880 000</b>	<b>16 179 205</b>	<b>32 109 205</b>	<b>1 591 660</b>	<b>33 700 865</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 813 545	-3 814 665
Justeringar för avskrivningar	9 562 437	5 045 335
Betald skatt	-512 634	122 798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 236 258</b>	<b>1 353 468</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kundfordringar	-4 328 444	-742 812
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 654 811	78 283
Förändring leverantörsskulder	-18 601 201	31 625 301
Förändring av kortfristiga skulder	969 188	-4 603 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-19 379 010</b>	<b>27 711 042</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-150 459 088	-278 910 125
Utdelning från intressebolag	4 200 000	785 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-26 471	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-2 011 250	-11 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-148 296 809</b>	<b>-278 136 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring kortfristiga finansiella skulder	3 000 000	1 585 000
Transaktioner med minoritetsintressen	0	109 162
Upptagna lån	144 543 638	241 451 232
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>147 543 638</b>	<b>243 145 394</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20 132 181</b>	<b>-7 279 939</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24 033 060</b>	<b>31 312 999</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 900 879</b>	<b>24 033 060</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-127 473	-161 674
		<b>-127 473</b>	<b>-161 674</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-127 473</b>	<b>-161 674</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-214 634	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	2 650 500	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-200 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 825 445	5 358 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 767 751	-5 509 782
		<b>293 560</b>	<b>-151 451</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>166 087</b>	<b>-313 125</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>166 087</b>	<b>-313 125</b>
Skatt på årets resultat	8	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>166 087</b>	<b>-313 125</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	12	21 922 534	21 822 534
Fordringar hos koncernföretag		117 311 417	201 696 391
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	61 471	4 235 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	2 622 500	611 250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	100 000	100 000
Andra långfristiga fordringar		0	200 000
		<b>142 017 922</b>	<b>228 665 175</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>142 017 922</b>	<b>228 665 175</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		12 680	0
Övriga fordringar		1 881	1 880
		<b>14 561</b>	<b>1 880</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>209 282</b>	<b>109 535</b>
		<b>223 843</b>	<b>111 415</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 142 241 765 228 776 590

## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

27 234 347

27 547 472

Årets resultat

166 087

-313 125

**27 400 434**

**27 234 347**

**Summa eget kapital**

**27 450 434**

**27 284 347**

#### Långfristiga skulder

18

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

57 123 111

98 236 259

Övriga skulder

56 411 946

96 385 983

**Summa långfristiga skulder**

**113 535 057**

**194 622 242**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

13 971

0

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

478 453

0

Övriga skulder

200 000

6 850 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

563 850

20 001

**Summa kortfristiga skulder**

**1 256 274**

**6 870 001**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**142 241 765**

**228 776 590**

2023072111378

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>27 819 681</b>	<b>-272 209</b>	<b>27 597 472</b>
Resultatdisposition enligt beslut av årets stämma		-272 209	272 209	0
Årets resultat			-313 125	-313 125
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>27 547 472</b>	<b>-313 125</b>	<b>27 284 347</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>27 547 472</b>	<b>-313 125</b>	<b>27 284 347</b>
Resultatdisposition enligt beslut av årets stämma		-313 125	313 125	0
Årets resultat			166 087	166 087
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>27 234 347</b>	<b>166 087</b>	<b>27 450 434</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).

Årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har i moderbolaget inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Effekter av K3-övergången framgår i Rapport över förändring i eget kapital.

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

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren.

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.

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

#### 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.

##### *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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

Stomme och grund	100 år
Tak	40-50 år
Fasad	40-100 år
Fönster	40 år
Inre ytskikt	20-30 år
Installationer	15-50 år
Inventarier och verktyg	5 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	20 år

### **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 lagstads. 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.

### Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda uppgår i koncernen till	3	2

Moderbolaget har inga anställda och inga ersättningar har betalats ut.

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

#### Koncernen

	2022	2021
Andelar i In Frigore 4 AB	-28 805	0
	<b>-28 805</b>	<b>0</b>

### Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag

#### Koncernen

	2022	2021
Kvalitena Industrihus i Örebro Holding AB	2 650 500	0
	<b>2 650 500</b>	<b>0</b>

#### Moderbolaget

	2022	2021
Utdelningar på andelar i intresseföretag	2 650 500	0
	<b>2 650 500</b>	<b>0</b>

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

**Koncernen**

	2022	2021
Nedskrivning av övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-200 000	0
	<b>-200 000</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Nedskrivning av övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-200 000	0
	<b>-200 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

**Koncernen**

	2022	2021
Ränteintäkter från intresseföretag	13 430	9 000
Övriga ränteintäkter	1 042	0
	<b>14 472</b>	<b>9 000</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Ränteintäkter koncernföretag	4 812 014	5 349 331
Övriga ränteintäkter	13 431	9 000
	<b>4 825 445</b>	<b>5 358 331</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

**Koncernen**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	13 352 915	4 494 726
	<b>13 352 915</b>	<b>4 494 726</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	494	0
Övriga räntekostnader	6 767 257	5 509 782
	<b>6 767 751</b>	<b>5 509 782</b>

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-141 138	-445 449
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 410 972	240 272
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 552 110</b>	<b>-205 177</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 813 546		-3 814 665
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	785 590	20,60	785 821
Ej avdragsgilla kostnader		-2 996 201		-877 921
Ej skattepliktiga intäkter		546 046		0
Schablonintäkt periodiseringsfonder		-1 237		-1 674
Effekt av skillnader i avskrivningar		-363 798		-250 444
Effekt av SKM direktavdrag		1 572 040		2 362 886
Effekt av ökade temporära skillnader		-1 268 045		-1 807 251
Effekt av ej värderade SKM underskott		173 495		-416 594
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-40,70</b>	<b>-1 552 110</b>	<b>-5,38</b>	<b>-205 177</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		166 087		-313 125
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-34 214	20,60	64 504
Ej avdragsgilla kostnader		-432 697		-31 199
Ej skattepliktiga intäkter		546 003		
Effekt av ej värderade SKM underskott		-79 092		-33 305
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	321 153 149	241 321 764
Inköp	13 297 690	2 404 913
Omklassificeringar	281 775 656	67 301 839
Avgår statligt investeringsstöd	-54 754 320	0
Aktivering vid övergång K3	0	10 124 633
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>561 472 175</b>	<b>321 153 149</b>
Ingående avskrivningar	-13 359 005	-8 335 840
Årets avskrivningar	-9 255 610	-3 807 420
Avskrivningar vid övergång K3	0	-1 215 745
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 614 615</b>	<b>-13 359 005</b>
Årets uppskrivningar	20 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>558 857 560</b>	<b>307 794 144</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 854	110 854
Inköp	854 795	0
Omklassificeringar	12 981 547	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 947 196</b>	<b>110 854</b>
Ingående avskrivningar	-42 493	-20 323
Årets avskrivningar	-306 827	-22 170
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-349 320</b>	<b>-42 493</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 597 876</b>	<b>68 361</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 018 266	91 939 526
Tillkommande under året	191 060 923	264 709 296
Omklassificering	-294 757 203	-67 301 839
Aktivering vid övergång K3	0	1 671 283
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>187 321 986</b>	<b>291 018 266</b>

**Not 12 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 822 534	4 249 034
Förvärv	0	2 428 500
Avyttringar	-100 000	0
Aktieägartillskott	350 000	15 145 000
Nedskrivningar	-150 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 922 534</b>	<b>21 822 534</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 922 534</b>	<b>21 822 534</b>

**Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 235 000	5 020 000
Inköp	26 471	0
Försäljningar	-4 200 000	0
Aktieägartillskott	0	-785 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 471</b>	<b>4 235 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 471</b>	<b>4 235 000</b>

**Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen  
Moderbolaget**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	611 250	600 000
Tillkommande fordringar	2 022 500	11 250
Avgående fordringar	-11 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 622 500</b>	<b>611 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 622 500</b>	<b>611 250</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000	500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
Ingående nedskrivningar	-400 000	-400 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 16 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
MCC Property Development AB	40%	40%	400	20 000
Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB	15%	15%	15 000	15 000
Lannamarken AB	50%	50%	12 500	26 471
				<b>61 471</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
MCC Property Development AB	559273-2266	Örebro	273 659	104 058
Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB	559209-5748	Stockholm	57 297	-21 790
Lannamarken AB	559381-5565	Örebro	17 339	-7 661

**Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Totalt
Skattemässiga underskottsavdrag	1 788 817		1 788 817
Uppskjuten skatt obeskattade reserver		-378 089	-378 089
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader		-8 737 744	-8 737 744
	<b>1 788 817</b>	<b>-9 115 833</b>	<b>-7 327 016</b>

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Totalt
Skattemässiga underskottsavdrag	2 047 523		2 047 523
Uppskjuten skatt obeskattade reserver		-331 042	-331 042
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader		-3 512 524	-3 512 524
	<b>2 047 523</b>	<b>-3 843 566</b>	<b>-1 796 043</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	2 047 523	-258 706		1 788 817
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-331 042	-47 047		-378 089
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader	-3 512 524	-1 105 220	-4 120 000	-8 737 744
	<b>-1 796 043</b>	<b>-1 410 973</b>	<b>-4 120 000</b>	<b>-7 327 016</b>

Moderbolaget saknar uppskjuten skatt.

**Not 18 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	577 576 731	353 945 909
Övriga skulder	56 411 946	96 385 983
Skulder till intresseföretag	71 231 618	110 344 766
	<b>705 220 295</b>	<b>560 676 658</b>

Skulder till kreditinstitut förfaller inom fem år. Bolagens avsikt är att förlänga eller lägga om samtliga krediter.

Övriga skulder samt skulder till intresseföretag klassificeras som långfristiga skulder då fastställda amorteringsplaner saknas.

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	56 411 946	96 385 983
Skulder till intresseföretag	57 123 111	98 236 259
	<b>113 535 057</b>	<b>194 622 242</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	209 468	115 235
Förskottshyror	7 844 605	2 277 464
Upplupna räntekostnader	1 344 720	124 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	993 668	357 365
	<b>10 392 461</b>	<b>2 874 879</b>

### Not 20 Ställda säkerheter

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	625 820 000	485 820 000
	<b>625 820 000</b>	<b>485 820 000</b>

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

### Not 21 Eventualförpliktelser

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Generellt borgensåtagande för In Frigore 1 ABs kreditåtaganden	0	355 788 750
	<b>0</b>	<b>355 788 750</b>

Generellt borgensåtagande föreligger för dotterbolagen In Frigore 1 AB, In Frigore 2 AB samt In Frigore 3 AB.

### Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

#### Koncernen

Styrelsen bedömer att oroligheterna i omvärlden skulle kunna få en negativ effekt på koncernens resultat på det nya året, i dagsläget går det dock inte att bedöma hur stor effekten kan bli.

#### Moderbolaget

Styrelsen bedömer att oroligheterna i omvärlden skulle kunna få en negativ effekt på bolagets resultat på det nya året, i dagsläget går det dock inte att bedöma hur stor effekten kan bli.

I början av 2023 har andelarna i Kvalitena Industrihus Örebro Holding AB avyttrats.

Baridi Fastigheter AB  
Org.nr 559139-7087

22 (22)

Örebro den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Patrick Hjalmarsson  
Ordförande

Johan Görtz

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

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

202307211389

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med E-signering***

---

Hans Olsson  
Partner

***2023-06-29 20:14:59 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHAN GÖRTZ Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN GÖRTZ

Johan Görtz

***2023-06-29 18:10:05 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

PATRICK HJALMARSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRICK HJALMARSSON

Patrick Hjalmarsson

***2023-06-29 18:45:54 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2023072111390

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Baridi Fastigheter AB, org.nr 559139-7087

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Baridi Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min 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 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Baridi Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-06-29 20:14:27 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Datum

Hans Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023072111393