

# Fastställelseintyg

ARTIFICIO Fastigheter AB (556999-1846)

Räkenskapsår 2024-07-01 – 2025-06-30

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-16. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Karlshamn, 2025-12-16



Mattias Larsson, Styrelseledamot

Styrelsen för

## Artificio Fastigheter AB

Org nr 556999-1846

Upprättar härmed

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2024 - 30 juni 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	3
Balansräkning - koncernen	4
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	6
Kassaflödesanalys - koncernen	7
Resultaträkning - moderföretaget	8
Balansräkning - moderföretaget	9
Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget	11
Kassaflödesanalys - moderföretaget	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Underskrifter	26

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades år 2015 och har sitt säte i Karlshamns kommun, Blekinge län. Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheter.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PMB-Bolagen Sverige AB, 559427-9639 med säte i Karlshamn.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncernen, KSEK	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30
Nettoomsättning	3 700	5 971	8 219
Resultat efter finansiella poste	-370	4 329	6 341
Balansomslutning	101 610	84 874	147 946
Soliditet %	24	23	11

Definitioner: se not 30

Moderföretaget, KSEK	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30
Nettoomsättning	2 616	2 563	1 706
Resultat efter finansiella poste	2 989	5 549	- 1 142
Balansomslutning	49 373	51 646	47 759
Soliditet %	32	16	6

Definitioner: se not 30

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moderbolaget har under våren 2025 startat upp ett dotterbolag, PMB Hyresfastigheter AB, som förvärvat ett projekt i Olofströms kommun som avser byggnation av hyreslägenheter. Dotterbolaget PMB Industrifastigheter AB har under året förvärvat en industrifastighet och skrivit hyresavtal för hela anläggningen. I dotterbolaget Polhems Port AB pågår en ombyggnation av befintlig byggnad till tio mindre hyreslägenheter.

### Förväntad framtida utveckling

Företagsledningen ser positivt på de kommande åren då ekonomin som helhet börjar ta fart till följd av räntesänkningarna. Det har märkts att intresset kring framför allt tomter för småhus har ökat den senaste tiden vilket koncernen har ett stort utbud av.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det är alltså makroeffekterna i omvärlden som bedöms vara den största osäkerhetsfaktorn för bolaget. Även om ränteläget kommit ner senaste året så kan det snabbt förändras och därmed påverka försäljning av bostäder samt lömsamheten i befintlig fastighetsuthyrning.

### Hållbarhetsupplysningar

Engagemanget för miljön och samhället genomsyrar hela verksamheten. Nyckeltaktorer i hållbarhetsarbetet är förnybar energi, materialval, cirkulära lösningar samt samarbete med leverantörer.

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

#### Koncernen

Koncernen bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

#### Moderföretaget

Företaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 15 516 036,66, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		15 516 037
	Summa	<u>15 516 037</u>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
Nettoomsättning	2	3 699 892	5 970 965
Övriga rörelseintäkter	3	2 582 884	6 128 687
		<u>6 282 776</u>	<u>12 099 652</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 495 144	-1 392 089
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 311 464	-2 648 644
Övriga rörelsekostnader		-1 982	-394
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 474 186</u>	<u>8 058 525</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	271 549	551 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 116 090	-4 280 573
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-370 355</u>	<u>4 328 952</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		5 770 000	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>5 399 645</u>	<u>4 328 952</u>
Skatt på årets resultat	9	-540 993	-1 354 569
<b>Årets resultat</b>		<u>4 858 652</u>	<u>2 974 383</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		4 858 652	2 974 383
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	10	6 893 046	7 067 976
		<u>6 893 046</u>	<u>7 067 976</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	76 414 010	63 709 863
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 646 008	915 584
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	13 581 042	240 883
		<u>91 641 060</u>	<u>64 866 330</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	15	688 389	7 123 816
		<u>688 389</u>	<u>7 123 816</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 222 495</b>	<b>79 058 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		424 320	1 037 370
Fordringar hos koncernföretag		818 875	3 130 302
Övriga fordringar		239 266	1 240 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	61 232	157 504
		<u>1 543 693</u>	<u>5 565 185</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		843 399	250 737
		<u>843 399</u>	<u>250 737</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 387 092</b>	<b>5 815 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 609 587</b>	<b>84 874 044</b>

**Balansräkning - koncernen**

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
Aktiekapital		100 000	100 000
Reserver		464 490	476 400
Balanserat resultat inkl årets resultat		24 091 031	19 232 378
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		24 655 521	19 808 778
<b>Summa eget kapital</b>		24 655 521	19 808 778
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	3 658 925	3 892 618
		3 658 925	3 892 618
<b>Långfristiga skulder</b>	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 676 250	15 886 000
Skulder till koncernföretag		21 626 273	34 442 471
		51 302 523	50 328 471
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 431 750	1 222 000
Checkräkningskredit	21	197 429	–
Leverantörsskulder		87 098	842 885
Skulder till koncernföretag		17 115 848	4 937 022
Aktuell skatteskuld		1 485 573	2 034 849
Övriga skulder		99 674	1 337 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	575 246	470 267
		21 992 618	10 844 177
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		101 609 587	84 874 044

## Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen

2024-06-30						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	–	–	16 734 395	–	16 834 395
Årets resultat				2 974 383	–	2 974 383
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>						
Ökning uppskrivningsfond	–	–	476 400	-476 400	–	–
Summa	–	–	476 400	-476 400	–	–
Vid årets utgång	100 000	–	476 400	19 232 378	–	19 808 778
2025-06-30						
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	–	476 400	19 232 379	–	19 808 779
Årets resultat				4 858 652	–	4 858 652
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>						
Minskning av uppskrivningsfond			-11 910			-11 910
Summa	–	–	-11 910	–	–	-11 910
Vid årets utgång	100 000	–	464 490	24 091 031	–	24 655 521

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	26	-370 355	4 328 952
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-286 376	-2 010 207
		-656 731	2 318 745
Betald inkomstskatt		-1 320 872	-1 948 845
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-1 977 603	369 900
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		10 586 958	1 210 001
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		3 721 389	-24 438 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		12 330 744	-22 858 772
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 592 824	-13 379 651
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 264 400	77 697 086
Avyttring av finansiella tillgångar		5 639 961	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-20 688 463	64 317 435
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		8 950 381	-
Amortering av lån		-	-42 457 225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		8 950 381	-42 457 225
<b>Årets kassaflöde</b>		592 662	-998 562
Likvida medel vid årets början		250 737	1 249 299
Likvida medel vid årets slut	27	843 399	250 737

2026011306535

**Resultaträkning - moderföretaget**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
Nettoomsättning	2	2 616 232	2 562 988
Övriga rörelseintäkter	3	—	125 219
		<u>2 616 232</u>	<u>2 688 207</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-848 805	-744 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 083 543</u>	<u>-1 083 544</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>683 884</u>	<u>860 336</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	4 250 000	7 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	110	1 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-1 944 721</u>	<u>-2 313 190</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 989 273</u>	<u>5 548 675</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		<u>4 500 000</u>	<u>—</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>7 489 273</u>	<u>5 548 675</u>
Skatt på årets resultat	9	<u>-361 309</u>	<u>—</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>7 127 964</u>	<u>5 548 675</u>

2026011306536

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	31 146 821	32 087 871
Inventarier, verktyg och installationer	12	748 091	890 584
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 203 572	—
		<u>33 098 484</u>	<u>32 978 455</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	15 651 275	17 351 275
		<u>15 651 275</u>	<u>17 351 275</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 749 759</b>	<b>50 329 730</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		311 820	1 037 370
Fordringar hos koncernföretag		23 409	87 703
Aktuell skattefordran		—	37 763
Övriga fordringar		76 663	27 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	13 239	11 328
		<u>425 131</u>	<u>1 201 526</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		198 298	115 185
		<u>198 298</u>	<u>115 185</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>623 429</b>	<b>1 316 711</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 373 188</b>	<b>51 646 441</b>

2026011306537

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 388 073	2 839 398
Årets resultat		7 127 964	5 548 675
		<u>15 516 037</u>	<u>8 388 073</u>
		15 616 037	8 488 073
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	20		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 351 500	15 886 000
Skulder till koncernföretag		14 805 043	24 540 163
		<u>31 156 543</u>	<u>40 426 163</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		1 672 000	1 222 000
Leverantörsskulder		11 007	32 219
Skulder till koncernföretag		203 572	–
Aktuell skatteskuld		396 890	–
Övriga skulder		47 079	1 287 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	270 060	190 832
		<u>2 600 608</u>	<u>2 732 205</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 373 188</b>	<b>51 646 441</b>

2026011306538

## Rapport över förändringar i eget kapital - moderföretaget

2024-06-30	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond Fond för utv utg	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	100 000	–	–	–	–	2 839 398	2 939 398
Årets resultat						5 548 675	5 548 675
Vid årets utgång	100 000	–	–	–	–	8 388 073	8 488 073

2025-06-30	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital , Pågående nyemission	Uppskrivningsfond	Reservfond Fond för utv utg	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	100 000	–	–	–	–	8 388 073	8 488 073
Årets resultat						7 127 964	7 127 964
Vid årets utgång	100 000	–	–	–	–	15 516 037	15 616 037

2026011306539

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i kr</i>		<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	26	2 989 273	5 548 675
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	2 833 543	963 294
		<u>5 822 816</u>	<u>6 511 969</u>
Betald inkomstskatt		<u>73 344</u>	<u>-498 724</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		5 896 160	6 013 245
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 238 632	1 027 849
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-978 487</u>	<u>1 354 775</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>10 156 305</u>	<u>8 395 869</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 203 572	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	850 000
Förvärv av finansiella tillgångar		<u>-50 000</u>	<u>-7 348 630</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-1 253 572</u>	<u>-6 498 630</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		<u>-8 819 620</u>	<u>-2 555 533</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-8 819 620</u>	<u>-2 555 533</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		83 113	-658 294
Likvida medel vid årets början		<u>115 185</u>	<u>773 479</u>
Likvida medel vid årets slut	27	198 298	115 185

## Noter

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

#### Immateriella tillgångar

##### Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar i koncernens redovisning. I juridisk person sker ingen avskrivning.

##### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen för koncernen. I juridisk person sker ingen avskrivning.

##### Förvärvade immateriella tillgångar

Hysesrätter

Nyttjandeperiod

20 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

##### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För de materiella anläggningstillgångarna avseende byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

##### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Inventarier, verktyg och installationer

Nyttjandeperiod

10-100 år

5-8 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, fönster, innerväggar mm	50 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	40 år
- Inre ytskikt, bad, kök mm	15 år
- El och VVS	40 år
- Hiss, ventilation och kyla	20-25 år
- Styrning, övervakning och övrigt	10 år

**Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

*Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

*Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

*Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. I juridisk person redovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till skattepliktiga temporära skillnader.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### *Ränta och utdelning*

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

### **Offentliga bidrag**

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

### **Koncernredovisning**

#### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

2026011306544

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### *Goodwill*

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

#### *Tilläggsköpeskillning*

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

#### *Justering av förvärvsanalys*

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

#### *Förändringar i ägarandel*

Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

#### *Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag [och gemensamt styrda företag som redovisas enligt klyvningsmetoden], elimineras i sin helhet. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag [och gemensamt styrda företag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden] elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

#### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

#### *Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

**Skatt**

I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

**Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
<b>Koncernen</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Fastighetsförvaltning	3 699 892	5 970 965
	<u>3 699 892</u>	<u>5 970 965</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	3 699 892	5 970 965
	<u>3 699 892</u>	<u>5 970 965</u>
<hr/>		
<b>Moderföretaget</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Fastighetsförvaltning	2 616 232	2 562 988
	<u>2 616 232</u>	<u>2 562 988</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	2 616 232	2 562 988
	<u>2 616 232</u>	<u>2 562 988</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
<b>Koncernen</b>		
Realisationsvinster	2 582 839	6 102 222
Övrigt	45	26 465
	<u>2 582 884</u>	<u>6 128 687</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Realisationsvinster	–	120 250
Övrigt	–	4 969
	<u>–</u>	<u>125 219</u>

**Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
<b>Koncern</b>		
<i>KPMG / Azets</i>		
Revisionsuppdrag	194 300	250 275
<b>Moderföretag</b>		
<i>KPMG / Azets</i>		
Revisionsuppdrag	52 500	54 550

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

**Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

Medelantalet anställda	2024-07-01- 2025-06-30		2023-07-01- 2024-06-30	
		varav män		varav män
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i moderföretaget	–	0%	–	0%
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i dotterföretag	–	0%	–	0%
Koncernen totalt	–	0%	–	0%

**Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	2025-06-30 Andel kvinnor	2024-06-30 Andel kvinnor
<b>Moderföretaget</b>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<b>Koncernen totalt</b>		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

Koncernen och moderföretaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Utdelning	6 000 000	7 000 000
Nedskrivningar	-1 750 000	–
	4 250 000	7 000 000

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
<b>Koncernen</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	268 440	548 477
Ränteintäkter, övriga	3 109	2 523
Övrigt	–	–
	271 549	551 000
<b>Moderföretaget</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–
Ränteintäkter, övriga	110	1 529
Övrigt	–	–
	110	1 529

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-1 925 930	-1 737 657
Räntekostnader, övriga	-1 190 160	-2 542 916
Övrigt	-	-
	<u>-3 116 090</u>	<u>-4 280 573</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-1 170 291	-1 096 433
Räntekostnader, övriga	-774 430	-1 216 757
Övrigt	-	-
	<u>-1 944 721</u>	<u>-2 313 190</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat  
Avstämning av effektiv skatt**

	2024-07-01- 2025-06-30		2023-07-01- 2024-06-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		5 399 645		4 328 952
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-1 112 327	20,6%	-891 764
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,6%	-33 976	0,4%	-18 178
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	33	0,0%	501
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	9,6%	-414 759
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-12,0%	647 536	0,0%	-
Schablonränta på periodiseringsfond	0,5%	-28 663	0,7%	-29 566
Tillägg återföring periodiseringsfond	0,3%	-13 596	0,0%	-803
Redovisad effektiv skatt	10,0%	-540 993	31,3%	-1 354 569
		<u>2024-07-01- 2025-06-30</u>		<u>2023-07-01- 2024-06-30</u>
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		7 489 273		5 548 675
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-1 542 790	20,6%	-1 143 027
Ej avdragsgilla kostnader	4,8%	-360 890	0,1%	-3 248
Ej skattepliktiga intäkter	-16,5%	1 236 023	-26,0%	1 442 315
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	5,3%	-296 040
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-4,1%	306 348	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	4,8%	-361 309	0,0%	-

Artificio Fastigheter AB

Org nr 556999-1846

Not 10	Hyresrätter och liknande rättigheter	2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	8 117 556	8 117 556
	Vid årets slut	8 117 556	8 117 556
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-1 049 580	-874 650
	Årets avskrivning	-174 930	-174 930
	Vid årets slut	-1 224 510	-1 049 580
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 893 046</b>	<b>7 067 976</b>

Not 11	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	67 955 936	131 371 498
	Nyanskaffningar	16 267 265	-
	Rörelseförvärv	-	12 538 768
	Avyttringar och utrangeringar	-1 681 160	-75 954 330
	Vid årets slut	82 542 041	67 955 936
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-4 846 073	-6 886 815
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	4 359 466
	Årets avskrivning	-1 866 958	-2 318 724
	Vid årets slut	-6 713 031	-4 846 073
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>			
	Vid årets början	600 000	-
	Rörelseförvärv	-	600 000
	Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-15 000	-
	Vid årets slut	585 000	600 000
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 414 010</b>	<b>63 709 863</b>

		2025-06-30	2024-06-30
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	33 682 551	34 412 301
	Avyttringar och utrangeringar	-	-729 750
	Vid årets slut	33 682 551	33 682 551
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-1 594 680	-653 626
	Årets avskrivning	-941 050	-941 054
	Vid årets slut	-2 535 730	-1 594 680
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 146 821</b>	<b>32 087 871</b>

		2025-06-30	2024-06-30
<b>Varav mark</b>			
<i>Koncernen</i>			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	25 466 639	22 348 859
	Ackumulerade uppskrivningar	585 000	600 000
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 051 639</b>	<b>22 948 859</b>
<i>Moderföretaget</i>			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	3 223 143	3 223 143
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 223 143</b>	<b>3 223 143</b>

2026011306548

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 189 490	1 189 490
Nyanskaffningar	1 000 000	—
Vid årets slut	<u>2 189 490</u>	<u>1 189 490</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-273 906	-118 916
Årets avskrivning	-269 576	-154 990
Vid årets slut	<u>-543 482</u>	<u>-273 906</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 646 008</b>	<b>915 584</b>

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 126 990	1 126 990
Vid årets slut	<u>1 126 990</u>	<u>1 126 990</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-236 406	-93 916
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-142 493	-142 490
Vid årets slut	<u>-378 899</u>	<u>-236 406</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>748 091</b>	<b>890 584</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	240 883	—
Investeringar	13 340 159	—
Under året utbetalda förskott	—	240 883
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 581 042</b>	<b>240 883</b>

<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	—	—
Investeringar	1 203 572	—
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 203 572</b>	<b>—</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 351 275	10 002 645
Förvärv	50 000	7 348 630
Nedskrivningar	-1 750 000	—
Vid årets slut	<u>15 651 275</u>	<u>17 351 275</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 651 275</b>	<b>17 351 275</b>

## Artificio Fastigheter AB

Org nr 556999-1846

## Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % (j)	2025-06-30	2024-06-30
			Redovisat värde	Redovisat värde
PMB Industrifastigheter AB, 559046-3443, Karlshamn	500	100	50 000	50 000
Polhems Port AB, 559098-2186, Karlskrona	1 000	100	3 452 645	3 452 645
Spigg Fastigheter AB, 556582-4397, Karlshamn	3 000	100	5 000 000	6 750 000
Vettekulla Fastigheter AB, 559240-3538, Karlshamn	500	100	50 000	50 000
Hällevik Hills AB, 559127-3908, Sölvesborg	100 000	100	7 048 630	7 048 630
PMB Hyresfastigheter AB, 559526-1172, Karlshamn	500	100	50 000	—
			15 651 275	17 351 275

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

## Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 123 816	—
Tillkommande fordringar	—	7 123 816
Reglerade fordringar	-6 435 427	—
Vid årets slut	688 389	7 123 816
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>688 389</b>	<b>7 123 816</b>

## Not 16 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2025-06-30 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen</i>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Periodiseringsfond	6 650 000	6 650 000	—
Övriga temporära skillnader	12 751 882	12 751 882	—
	19 401 882	19 401 882	—

Skattemässiga underskottsavdrag är fullt utnyttjade under räkenskapsåret.

	Uppskjuten skattefordran	2025-06-30 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen</i>			
Väsentliga temporära skillnader			
Periodiseringsfond	—	1 369 900	-1 369 900
Övriga temporära skillnader	—	2 289 025	-2 289 025
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>—</b>	<b>3 658 925</b>	<b>-3 658 925</b>

	Redovisat värde	2024-06-30 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen</i>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Periodiseringsfond	7 099 000	7 099 000	—
Övriga temporära skillnader	13 535 309	13 535 309	—
	20 634 309	20 634 309	—

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 3,1 Mkr

Artificio Fastigheter AB

Org nr 556999-1846

		2024-06-30	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Periodiseringsfond	–	1 462 394	-1 462 394
Övriga temporära skillnader	–	2 430 224	-2 430 224
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	3 892 618	-3 892 618

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncern</i>		
Förutbetalda försäkringar	39 884	27 856
Upplupen fastighetsskatt	–	109 081
Upplupna intäkter	14 281	13 500
Övriga poster	7 067	7 067
	<u>61 232</u>	<u>157 504</u>
<i>Moderföretag</i>		
Förutbetalda försäkringar	13 239	11 328
	<u>13 239</u>	<u>11 328</u>

**Not 18 Disposition av vinst eller förlust****Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 15 516 036,66, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		15 516 037
	Summa	<u>15 516 037</u>

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

	2025-06-30	2024-06-30
A aktier		
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	100	100

**Not 20 Långfristiga skulder**

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 626 750	10 998 000
	<u>19 626 750</u>	<u>10 998 000</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 326 000	10 998 000
	<u>9 326 000</u>	<u>10 998 000</u>

**Not 21 Checkräkningskredit**

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>		
Beviljad kreditlimit	4 250 000	–
Outnyttjad del	-4 052 571	–
Utnyttjat kreditbelopp	<u>197 429</u>	<u>–</u>

Artificio Fastigheter AB

Org nr 556999-1846

2026011306552

**Not 22** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>		
Upplupna administrationskostnader	174 500	145 000
Upplupna elkostnader	34 104	26 495
Upplupen fastighetsskatt	199 649	290 975
Upplupen räntekostnad	34 874	7 797
Fastighetsskötsel	132 119	—
	<u>575 246</u>	<u>470 267</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Upplupna administrationskostnader	48 000	42 000
Upplupna elkostnader	24 552	26 495
Upplupen fastighetsskatt	136 180	114 540
Upplupen räntekostnad	1 328	7 797
Fastighetsskötsel	60 000	—
	<u>270 060</u>	<u>190 832</u>

**Not 23** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i kr</i>	2025-06-30	2024-06-30
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	49 600 000	18 850 000
Summa ställda säkerheter	<u>49 600 000</u>	<u>18 850 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

**Not 24** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

<i>Belopp i kr</i>	2025-06-30	2024-06-30
Ställda säkerheter		
<i>Moderföretaget</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	18 850 000	18 850 000
Summa ställda säkerheter	<u>18 850 000</u>	<u>18 850 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	14 584 500	—
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag är obegränsad men för ett kreditinstitut begränsad till angivet belopp vid räkenskapsårets utgång.		

**Not 25** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut utöver normala affärshändelser.

Artificio Fastigheter AB

Org nr 556999-1846

Not 26	Betalda räntor och erhållen utdelning	2024-07-01-	2023-07-01-
		2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>			
	Erhållen utdelning	–	–
	Erhållen ränta	3 109	2 523
	Erlagd ränta	-1 163 083	-2 374 505
<hr/>			
<i>Moderföretaget</i>			
	Erhållen utdelning	6 000 000	7 000 000
	Erhållen ränta	110	1 529
	Erlagd ränta	-780 899	-1 214 253

Not 27	Likvida medel	2025-06-30	2024-06-30
		<i>Koncernen</i>	
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
	Banktillgodohavanden	843 399	250 737
		<u>843 399</u>	<u>250 737</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Moderföretaget	Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	2025-06-30	2024-06-30
			Banktillgodohavanden
		<u>198 298</u>	<u>115 185</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 28	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	2024-07-01-	2023-07-01-
		2025-06-30	2024-06-30
<i>Koncernen</i>			
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</i>			
	Avskrivningar	2 311 464	2 648 644
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-2 582 840	-6 102 222
	Förvärv av dotterbolag	–	1 443 371
	Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-15 000	–
		<u>-286 376</u>	<u>-2 010 207</u>
<hr/>			
<i>Moderföretaget</i>			
	Avskrivningar	1 083 543	1 083 544
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	1 750 000	–
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	–	-120 250
		<u>2 833 543</u>	<u>963 294</u>

2026011306553

**Not 29 Koncernuppgifter**

Artificio Fastighets AB upprättar koncernredovisning och har sitt säte i Karlshamn.

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 49 (0) % av inköpen och 20 (29) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0) % av inköpen och 0 % (29) % av försäljningen andra företag inom Artificio Fastigheter AB företagsgruppen.

**Not 30 Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: (Totalt eget kapital + egetkapitalandel av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 9/12 2025

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 9/12 2025



Pär Mörnhed  
Styrelseordförande



Mattias Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 december 2025



Erik Hagstedt  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



.....

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ARTIFICIO Fastigheter AB

Org.nr 556999-1846

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för moderbolaget och koncernen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

2026011306557

## 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 moderbolaget och koncernen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionssed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och

förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den 16 december 2025



Erik Hagstedt  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

