

**Årsredovisning**  
för  
**K. Norén Fastighets AB**  
556032-2140

Räkenskapsåret  
2021-05-01 - 2022-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i K. Norén Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-10-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Hässleholm 2022-10-26

  
Andreas Norén

# Årsredovisning

för

## **K. Norén Fastighets AB**

556032-2140

Räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för K. Norén Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egna fastigheter.

Företaget har sitt säte i Hässleholm.

### Ägarförhållanden

K Norén Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Norén Fastigheter AB, org nr 556265-2429, med säte i Hässleholm. I K Norén Fastighets AB ingår det helägda dotterbolaget K Norén Förvaltnings AB samt de fastighetsförvaltande kommanditbolagen KB Smörblomman, KB Gulsippan, KB Hundkexet, KB Johannesörten, KB Malörten och KB Vallmon.

K Norén Fastighets AB är komplementär i ovan nämnda kommanditbolag. Det resultat som bolaget som komplementär är ansvarig för ingår i årets resultat.

Koncernredovisning upprättas ej för underkoncernen där K Norén Fastighets AB är moderbolag. Hänvisning sker till den koncernredovisning som upprättats i Norén Fastigheter AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	7 287	7 290	7 073	6 888	6 596
Resultat efter finansiella poster	6 173	8 603	6 227	6 056	6 682
Balansomslutning	65 391	74 769	145 982	142 409	136 618
Soliditet (%)	15,7	13,5	6,7	6,7	6,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	40 000	9 605 879	215 456	10 061 335
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			215 456	-215 456	0
Årets resultat				213 443	213 443
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>40 000</b>	<b>9 821 335</b>	<b>213 443</b>	<b>10 274 778</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 821 334
årets vinst	213 443
	<b>10 034 777</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	10 034 777

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

2022112111213

## Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	7 287 383	7 289 560
Övriga rörelseintäkter		29 988	52 817
		<b>7 317 371</b>	<b>7 342 377</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-2 016 773	-1 751 578
Underhållskostnader		-2 433 572	-1 341 623
Övriga externa kostnader		-75 014	-33 338
Personalkostnader	4	-569 664	-493 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 624	-300 624
		<b>-5 395 647</b>	<b>-3 920 707</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 921 724</b>	<b>3 421 670</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 620 112	5 576 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 232	-394 799
		<b>4 250 880</b>	<b>5 181 292</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 172 604</b>	<b>8 602 962</b>
Bokslutsdispositioner	5	-5 903 800	-8 331 600
<b>Resultat före skatt</b>		<b>268 804</b>	<b>271 362</b>
Skatt på årets resultat	6	-55 361	-55 906
<b>Årets resultat</b>		<b>213 443</b>	<b>215 456</b>

2022112111214

## Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

27 584 131

27 884 755

**27 584 131**

**27 884 755**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

8, 9

21 550 438

22 506 416

**21 550 438**

**22 506 416**

**Summa anläggningstillgångar**

**49 134 569**

**50 391 171**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

12 567 065

22 154 405

Aktuella skattefordringar

238 429

257 801

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

154 315

147 388

**12 959 809**

**22 559 594**

*Kassa och bank*

3 296 413

1 817 894

**Summa omsättningstillgångar**

**16 256 222**

**24 377 488**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**65 390 791**

**74 768 659**

## Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

10

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

200 000

200 000

Reservfond

40 000

40 000

**240 000**

**240 000**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 821 334

9 605 879

Årets resultat

213 443

215 456

**10 034 777**

**9 821 335**

#### **Summa eget kapital**

**10 274 777**

**10 061 335**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

11

4 253 462

4 198 101

**Summa avsättningar**

**4 253 462**

**4 198 101**

#### Långfristiga skulder

12, 13

Skulder till kreditinstitut

29 312 500

0

**Summa långfristiga skulder**

**29 312 500**

**0**

#### Kortfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

322 000

29 956 000

Leverantörsskulder

739 723

544 804

Skulder till koncernföretag

19 689 698

29 148 297

Övriga skulder

15 492

15 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

783 139

844 622

**Summa kortfristiga skulder**

**21 550 052**

**60 509 223**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**65 390 791**

**74 768 659**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Komponentindelning

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

#### Finansiella instrument

##### Andelar i dotterföretag

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

##### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

##### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavtalen fördelas linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

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

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

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

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

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

### **Not 2 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till Norén Fastigheter AB org.nr 556265-2429, med säte i Hässleholm.

Bolaget är ett moderbolag, men med stöd av ÄRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Övergripande koncernredovisning upprättas av Norén Fastigheter AB, org.nr 556265-2429, med säte i Hässleholm.

2022112111219

### Not 3 Leasingavtal - operationell leasing leasegivare

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

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Inom ett år	2 420 734	2 473 578
Senare än ett år men inom fem år	742 865	1 269 153
	<b>3 163 599</b>	<b>3 742 731</b>

Omsättningen utgörs av hyresintäkter från uthyrning av lägenheter och lokaler. Hyresavtalen avseende lägenheterna löper med 3 månaders uppsägning och hyresavtalen avseende lokalerna löper mellan 3-5 år.

### Not 4 Medelantalet anställda

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Medelantalet anställda	1	1

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Koncernbidrag	-5 903 800	-8 331 600
	<b>-5 903 800</b>	<b>-8 331 600</b>

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-55 361	-55 906
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-55 361</b>	<b>-55 906</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021-05-01 -2022-04-30		2020-05-01 -2021-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		268 804		271 362
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-55 374	21,40	-58 071
Ej skattepliktiga intäkter		13		0
Effekt av ändrad skattesats		0		2 165
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,60</b>	<b>-55 361</b>	<b>20,60</b>	<b>-55 906</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	34 163 082	34 163 082
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 163 082</b>	<b>34 163 082</b>
Ingående avskrivningar	-6 278 327	-5 977 703
Årets avskrivningar	-300 624	-300 624
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 578 951</b>	<b>-6 278 327</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 584 131</b>	<b>27 884 755</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	27 584 131	27 884 755
Verkligt värde	95 776 969	92 114 439
Taxeringsvärden byggnader	45 567 000	32 992 000
Taxeringsvärden mark	12 106 000	11 504 000
	<b>57 673 000</b>	<b>44 496 000</b>
Bokfört värde byggnader	19 003 539	19 304 163
Bokfört värde mark	8 580 592	8 580 592
	<b>27 584 131</b>	<b>27 884 755</b>

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

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	22 506 417	101 535 673
Andel av resultat i kommanditbolag	4 620 112	5 576 091
Uttag från kommanditbolag	-5 576 091	-84 605 347
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 550 438</b>	<b>22 506 417</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 550 438</b>	<b>22 506 417</b>



**Not 12 Långfristiga skulder**

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

**Not 13 Skulder som avser flera poster**

	2022-04-30	2021-04-30
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 312 500	0
	29 312 500	0
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	322 000	29 956 000
	322 000	29 956 000

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2022-04-30	2021-04-30
<b>Övriga ställda säkerheter</b>		
Pantsatta aktier i dotterbolag	56 900	56 990
	56 900	56 990
<b>Avseende skuld till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	34 725 000	34 725 000
	34 725 000	34 725 000

**Not 15 Eventualförpliktelser**

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder i kommanditbolag	47 119 471	46 279 630
	47 119 471	46 279 630

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

Hässleholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Krister Norén  
Ordförande

Andreas Norén  
Verkställande direktör

Fredrik Norén

Joakim Norén

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

2022112111224

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

## Jens Krister Andreas Norén

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19710818xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-10-21 12:17:18 UTC



## JOAKIM NORÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19660616xxxx

IP: 195.216.xxx.xxx

2022-10-21 12:53:37 UTC



## FREDRIK NORÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19671130xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2022-10-21 12:55:35 UTC



## KRISTER NORÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19420616xxxx

IP: 80.70.xxx.xxx

2022-10-21 13:44:06 UTC



## Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-10-21 14:05:01 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Denon dokumenturl: NEV50J45R-M002K-3007-EM16M-K000



Building a better  
working world

2022112111225

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i K. Norén Fastighets Aktiebolag, org.nr 556032-2140

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för K. Norén Fastighets Aktiebolag för år 2021-05-01 - 2022-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av i K. Norén Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 30 april 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till K. Norén Fastighets Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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



Building a better  
working world

2022112111226

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av K. Norén Fastighets Aktiebolag för år 2021-05-01 - 2022-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsned i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsned i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

Den här dokumentet är skapat av NRS 2019-10-14 11:15:15. Vi använder oss av YVC-SRE76-101141



Building a better  
working world

# PENNEO

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

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

**Jan Fredrik Borg**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-10-21 14:06:56 UTC



2022112111227

Penneo dokumentnummer: DR070-ID1IV-RE1EV-VI-YVS-50E7K-1R1IH1

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

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

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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

© 2022 EY, a member firm of Ernst & Young Global Limited

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

Räkenskapsåret  
2021-05-01 - 2022-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Norén Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bolaget och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Hässleholm.

### **Förväntad framtida utveckling**

Koncernen bedöms ha en fortsatt god utveckling.

### **Ägarförhållanden**

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

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

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Nettoomsättning	98 710	95 921	94 040	93 655	92 131
Resultat efter finansiella poster	21 133	27 261	19 361	24 865	23 884
Balansomslutning	651 526	646 291	635 873	619 669	616 428
Soliditet (%)	30	28	26	25	22
Antal anställda	26	24	24	24	24
<b>Moderbolaget</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Nettoomsättning	26 748	26 096	25 156	23 812	23 314
Resultat efter finansiella poster	1 384	13 991	-1 315	746	-2 279
Balansomslutning	349 976	345 663	339 070	328 479	308 221
Soliditet (%)	47	44	39	39	37
Antal anställda	9	8	8	8	8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Komplementär i kommanditbolag

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

### Finansiell riskhantering

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

#### *Ränterisk*

Koncernens ränterisk är främst kopplad till räntebärande skulder, vilka per balansdagen uppgick till 398 671 (408 986) tkr. Koncernens räntebärande skulder löper samtliga med rörlig ränta.

#### *Likviditetsrisk*

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	116 707 846
årets vinst	16 673 914
	<b>133 381 760</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 000 000
i ny räkning överföres	129 381 760
	<b>133 381 760</b>

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

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

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

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Nettoomsättning	2	98 709 682	95 921 008
Övriga rörelseintäkter		521 510	637 267
		<b>99 231 192</b>	<b>96 558 275</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-19 353 202	-14 146 792
Driftskostnader		-21 002 506	-19 095 255
Övriga externa kostnader	3	-5 764 433	-5 074 602
Personalkostnader	4	-12 785 571	-11 951 384
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 021 705	-13 958 241
		<b>-73 927 417</b>	<b>-64 226 274</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 303 775</b>	<b>32 332 001</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 170 374	-5 070 741
		<b>-4 170 374</b>	<b>-5 070 741</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 133 401</b>	<b>27 261 260</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 133 401</b>	<b>27 261 260</b>
Skatt på årets resultat	5	-4 619 716	-5 966 549
<b>Årets resultat</b>		<b>16 513 685</b>	<b>21 294 711</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		16 513 685	21 294 711

## Koncernens Balansräkning

Not                      2022-04-30                      2021-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	606 997 233	618 298 720
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 483 004	15 283 371
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	4 823 112	0

**625 303 349                      633 582 091**

#### Summa anläggningstillgångar

**625 303 349                      633 582 091**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		589 765	529 259
Aktuella skattefordringar		553 363	2 101 101
Övriga fordringar		539 143	202 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 674 898	2 632 081

**4 357 169                      5 464 813**

##### *Kassa och bank*

**21 865 791                      7 244 529**

#### Summa omsättningstillgångar

**26 222 960                      12 709 342**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**651 526 309                      646 291 433**

## Koncernens Balansräkning

Not 2022-04-30 2021-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Annat eget kapital		175 105 899	157 811 188
Årets resultat		16 513 685	21 294 711
<b>Summa eget kapital</b>		<b>193 619 584</b>	<b>181 105 899</b>

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	9, 10	38 545 057	38 173 493
		<b>38 545 057</b>	<b>38 173 493</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11		
	12	265 888 170	58 543 750
		<b>265 888 170</b>	<b>58 543 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	11		
	13	0	3 421 580
Skulder till kreditinstitut		132 783 120	347 021 040
Leverantörsskulder		7 535 773	4 643 291
Övriga skulder		1 343 116	1 575 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	11 811 489	11 806 746
		<b>153 473 498</b>	<b>368 468 291</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**651 526 309** **646 291 433**

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserad vinst inkl. årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-05-01</b>	<b>2 000 000</b>	<b>161 811 188</b>	<b>163 811 188</b>
Utdelning		-4 000 000	-4 000 000
Årets resultat		21 294 711	21 294 711
<b>Summa totalresultat</b>		<b>17 294 711</b>	<b>17 294 711</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-04-30</b>	<b>2 000 000</b>	<b>179 105 899</b>	<b>181 105 899</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-05-01</b>	<b>2 000 000</b>	<b>179 105 899</b>	<b>181 105 899</b>
Utdelning		-4 000 000	-4 000 000
Årets resultat		16 513 685	16 513 685
<b>Summa totalresultat</b>		<b>12 513 685</b>	<b>12 513 685</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-04-30</b>	<b>2 000 000</b>	<b>191 619 584</b>	<b>193 619 584</b>

2023040406901

**Koncernens  
Kassaflödesanalys**

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		25 303 775	32 332 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	15	15 021 705	13 958 241
Betald ränta		-4 170 374	-5 070 741
Betald skatt		-2 700 414	-2 640 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>33 454 692</b>	<b>38 578 749</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga rörelsefordringar		-440 098	1 556 941
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		2 664 711	-4 679 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>35 679 305</b>	<b>35 456 257</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 742 963	-24 711 641
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 742 963</b>	<b>-24 711 642</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-6 893 500	-6 999 000
Förändring av checkräkningskredit		-3 421 580	2 004 554
Utbetald utdelning		-4 000 000	-4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-14 315 080</b>	<b>-8 994 446</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>14 621 262</b>	<b>1 750 169</b>
Likvida medel vid årets början		7 244 529	5 494 359
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>21 865 791</b>	<b>7 244 528</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	26 747 575	26 096 086
Övriga rörelseintäkter		146 134	30 640
		<b>26 893 709</b>	<b>26 126 726</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-6 392 085	-4 227 084
Driftskostnader		-5 416 987	-5 093 018
Övriga externa kostnader	3	-3 219 830	-2 711 194
Personalkostnader	4	-6 563 426	-5 756 408
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 012 602	-3 040 859
		<b>-24 604 930</b>	<b>-20 828 563</b>
<b>Rörelseresultat</b>	17	<b>2 288 779</b>	<b>5 298 163</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	18	710 438	10 519 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 614 952	-1 826 341
		<b>-904 514</b>	<b>8 693 113</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 384 265</b>	<b>13 991 276</b>
Bokslutsdispositioner	19	19 733 400	10 636 545
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 117 665</b>	<b>24 627 821</b>
Skatt på årets resultat	5	-4 443 751	-3 178 577
<b>Årets resultat</b>		<b>16 673 914</b>	<b>21 449 244</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2022-04-30                      2021-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	169 206 516	171 982 740
Inventarier, verktyg och installationer	7	426 286	579 623
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	123 440	0
		<b>169 756 242</b>	<b>172 562 363</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	20, 21	54 090 809	53 899 825
		<b>54 090 809</b>	<b>53 899 825</b>

**Summa anläggningstillgångar**    **223 847 051**                      **226 462 188**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		86 503	19 487
Fordringar hos koncernföretag		117 995 734	117 216 552
Aktuella skattefordringar		0	1 261 941
Övriga fordringar		200 000	3 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		721 709	698 717
		<b>119 003 946</b>	<b>119 200 553</b>

**Kassa och bank**    7 125 171                      0

**Summa omsättningstillgångar**    **126 129 117**                      **119 200 553**

**SUMMA TILLGÅNGAR**    **349 976 168**                      **345 662 741**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not 2022-04-30 2021-04-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

22

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

2 000 000

2 000 000

Uppskrivningsfond

5 771 521

5 771 521

Reservfond

400 000

400 000

**8 171 521**

**8 171 521**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

116 707 846

99 258 603

Årets resultat

16 673 914

21 449 244

**133 381 760**

**120 707 847**

**Summa eget kapital**

**141 553 281**

**128 879 368**

**Obeskattade reserver**

23

30 730 000

28 380 000

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

9, 10

11 776 158

11 551 354

**Summa avsättningar**

**11 776 158**

**11 551 354**

**Långfristiga skulder**

11

Skulder till kreditinstitut

12

127 047 920

0

**Summa långfristiga skulder**

**127 047 920**

**0**

**Kortfristiga skulder**

11

Checkräkningskredit

13

0

3 421 580

Skulder till kreditinstitut

1 342 080

129 810 000

Leverantörsskulder

1 753 910

1 429 269

Skulder till koncernföretag

31 857 620

38 237 158

Aktuella skatteskulder

57 846

0

Övriga skulder

608 824

569 595

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

3 248 529

3 384 417

**Summa kortfristiga skulder**

**38 868 809**

**176 852 019**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**349 976 168**

**345 662 741**

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskr fond	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-05-01</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 771 521</b>	<b>400 000</b>	<b>103 258 603</b>	<b>111 430 124</b>
Utdelning				-4 000 000	-4 000 000
Årets resultat				21 449 244	21 449 244
<b>Utgående eget kapital 2021-04-30</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 771 521</b>	<b>400 000</b>	<b>120 707 847</b>	<b>128 879 368</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-05-01</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 771 521</b>	<b>400 000</b>	<b>120 707 847</b>	<b>128 879 368</b>
Utdelning				-4 000 000	-4 000 000
Årets resultat				16 673 914	16 673 914
<b>Utgående eget kapital 2022-04-30</b>	<b>2 000 000</b>	<b>5 771 521</b>	<b>400 000</b>	<b>133 381 761</b>	<b>141 553 282</b>

2023040406906

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 288 779	5 298 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	3 012 602	3 040 859
Erlagd ränta		-1 614 952	-1 827 607
Betald skatt		-2 899 160	-2 466 701
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>787 269</b>	<b>4 044 714</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga rörelsefordringar		5 809 299	1 912 454
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		9 576 664	-2 507 721
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 173 232</b>	<b>3 449 447</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-206 481	-54 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-206 481</b>	<b>-54 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 420 000	-1 400 000
Förändring av checkräkningskredit		-3 421 580	2 004 553
Utbetald utdelning		-4 000 000	-4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-8 841 580</b>	<b>-3 395 447</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 125 171</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>7 125 171</b>	<b>0</b>

2023040406907

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Koncernredovisning

##### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### Dotterföretag

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

##### Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

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

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

##### Materiella anläggningstillgångar

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

### ***Komponentindelning***

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

### **Finansiella instrument**

#### ***Andelar i dotterföretag***

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

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

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

### **Leasingavtal**

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

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

#### ***Aktuell skatt***

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

### **Uppskjuten skatt**

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas 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. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med 20,6%.

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

### **Avsättningar**

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

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

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

## Not 2 Leasingavtal

### Koncernen

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

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Inom ett år	41 888 679	42 058 544
Senare än ett år men inom fem år	43 372 036	45 290 814
Senare än fem år	12 085 437	8 250 380
	<b>97 346 152</b>	<b>95 599 738</b>

### Moderbolaget

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

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Inom ett år	9 099 718	9 112 942
Senare än ett år men inom fem år	3 298 096	5 448 681
Senare än fem år	0	23 000
	<b>12 397 814</b>	<b>14 584 623</b>

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

## Not 3 Arvode till revisorer

### Koncernen

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	531 000	520 000
Övriga tjänster	75 000	70 000
	<b>606 000</b>	<b>590 000</b>

### Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	531 000	520 000
Övriga tjänster	75 000	70 000
	<b>606 000</b>	<b>590 000</b>

2023040406912

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Koncernen

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	24	22
	<b>26</b>	<b>24</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 980 000	1 800 000
Övriga anställda	7 187 876	6 962 943
	<b>9 167 876</b>	<b>8 762 943</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	180 000	180 000
Pensionskostnader för övriga anställda	496 123	422 728
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 912 042	2 583 663
	<b>3 588 165</b>	<b>3 186 391</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>12 756 041</b>	<b>11 949 334</b>

### Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	7	6
	<b>9</b>	<b>8</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 980 000	1 800 000
Övriga anställda	2 470 822	2 091 097
	<b>4 450 822</b>	<b>3 891 097</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	180 000	180 000
Pensionskostnader för övriga anställda	481 247	410 448
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 451 357	1 244 829
	<b>2 112 604</b>	<b>1 835 277</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>6 563 426</b>	<b>5 726 374</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	%	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt**

**Koncernen**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-4 218 947	-3 168 887
Justering avseende tidigare år	-293	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-400 476	-2 797 662
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 619 716</b>	<b>-5 966 549</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021-05-01 -2022-04-30		2020-05-01 -2021-04-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		21 133 401		27 261 260
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 353 481	21,40	-5 833 910
Ej avdragsgilla kostnader		-9 465		-6 338
Effekt av tillämpad skattesats på temporära skillnader		0		61 066
Effekt av periodiseringsfond		-128 598		-51 375
Effekt av ej bokad uppskjuten skatt på koncernmässiga avskrivningar		-129 537		-135 889
Övrigt		1 365		-103
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,86</b>	<b>-4 619 716</b>	<b>21,89</b>	<b>-5 966 549</b>

**Moderbolaget**

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-4 218 947	-2 954 322
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-224 804	-224 255
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 443 751</b>	<b>-3 178 577</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		2021-05-01 -2022-04-30		2020-05-01 -2021-04-30
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		21 117 665		24 627 821
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 350 239	21,40	-5 270 354
Ej avdragsgilla kostnader		-9 279		-5 594
Ej skattepliktiga intäkter		0		2 140 000
Effekt av tillämpad skattesats på temporära skillnader		0		8 709
Effekt av periodiseringsfond		-84 233		-51 338
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,04</b>	<b>-4 443 751</b>	<b>12,91</b>	<b>-3 178 577</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

**Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	736 795 434	703 811 610
Inköp	1 602 266	24 330 014
Omklassificeringar	0	8 653 810
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>738 397 700</b>	<b>736 795 434</b>
Ingående avskrivningar	-139 998 721	-127 918 223
Årets avskrivningar	-12 648 060	-12 080 498
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-152 646 781</b>	<b>-139 998 721</b>
Ingående uppskrivningar	39 463 974	39 964 774
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-500 800	-500 800
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>38 963 174</b>	<b>39 463 974</b>
Ingående nedskrivningar	-17 961 967	-18 207 074
Återförda nedskrivningar	245 107	245 107
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-17 716 860</b>	<b>-17 961 967</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>606 997 233</b>	<b>618 298 720</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	606 997 233	618 298 720
Verkligt värde	1 385 000 000	1 334 000 000

2023040406915

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	206 019 205	206 019 205
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 019 205</b>	<b>206 019 205</b>
Ingående avskrivningar	-52 009 755	-49 461 041
Årets avskrivningar	-2 548 714	-2 548 714
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 558 469</b>	<b>-52 009 755</b>
Ingående uppskrivningar	25 873 290	26 200 800
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-327 510	-327 510
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>25 545 780</b>	<b>25 873 290</b>
Ingående nedskrivningar	-7 900 000	-8 000 000
Återförda nedskrivningar	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 800 000</b>	<b>-7 900 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 206 516</b>	<b>171 982 740</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	169 206 516	171 982 740
Verkligt värde	411 000 000	403 000 000

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

**Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	24 299 982	15 586 937
Inköp	314 041	385 173
Omklassificeringar	0	8 327 872
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 614 023</b>	<b>24 299 982</b>
Ingående avskrivningar	-9 016 611	-7 391 015
Årets avskrivningar	-2 114 408	-1 625 596
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 131 019</b>	<b>-9 016 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 483 004</b>	<b>15 283 371</b>

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 383 694	5 329 694
Inköp	83 041	54 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 466 735</b>	<b>5 383 694</b>
Ingående avskrivningar	-4 804 071	-4 539 436
Årets avskrivningar	-236 378	-264 635
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 040 449</b>	<b>-4 804 071</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>426 286</b>	<b>579 623</b>

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

**Koncernen**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	16 981 682
Inköp	4 823 112	0
Omklassificeringar	0	-16 981 682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 823 112</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 823 112</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	123 440	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 440</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 440</b>	<b>0</b>

## Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

### Koncernen

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022-04-30

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

#### 2021-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	30 849 388	30 849 388
Obeskattade reserver	0	7 324 105	7 324 105
	0	38 173 493	38 173 493

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	30 849 388	-322 158	30 527 230
Obeskattade reserver	7 324 105	693 722	8 017 827
	38 173 493	371 564	38 545 057

### Moderbolaget

#### 2022-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	11 776 158	11 776 158
	0	11 776 158	11 776 158

#### 2021-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	11 551 354	11 551 354
	0	11 551 354	11 551 354

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	11 551 354	224 804	11 776 158
	11 551 354	224 804	11 776 158

## Not 10 Uppskjuten skatteskuld

### Koncernen

	2022-04-30	2021-04-30
Belopp vid årets ingång	38 173 493	35 375 832
Årets avsättningar	371 564	2 797 661
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 545 057</b>	<b>38 173 493</b>

### Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Belopp vid årets ingång	11 551 354	11 327 099
Årets avsättningar	224 804	224 255
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 776 158</b>	<b>11 551 354</b>

## Not 11 Skulder som avser flera poster

### Koncernen

Företagets banklån om 398 671 290 (405 564 790) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-04-30	2021-04-30
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	265 888 170	58 543 750
	<b>265 888 170</b>	<b>58 543 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	132 783 120	347 021 040
	<b>132 783 120</b>	<b>347 021 040</b>

### Moderbolaget

Företagets banklån om 128 390 000 (129 810 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-04-30	2021-04-30
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	127 047 920	0
	<b>127 047 920</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 342 080	129 810 000
	<b>1 342 080</b>	<b>129 810 000</b>

## Not 12 Långfristiga skulder

### Koncernen

	2022-04-30	2021-04-30
Förfallotidpunkt inom 2-5 år från balansdagen	265 888 170	58 543 750
	<b>265 888 170</b>	<b>58 543 750</b>

### Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Förfallotidpunkt inom 2-5 år från balansdagen	127 047 920	0
	<b>127 047 920</b>	<b>0</b>

## Not 13 Checkräkningskredit

### Koncernen

	2022-04-30	2021-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Outnyttjad kredit på balansdagen	5 000 000	1 578 420

### Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Outnyttjad kredit på balansdagen	5 000 000	1 578 420

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

	2022-04-30	2021-04-30
Personalrelaterade kostnader	2 047 973	1 963 089
Upplupna räntekostnader	331 751	376 925
Övriga upplupna kostnader	475 000	475 000
Förutbetalda hyror	8 956 766	8 991 732
	<b>11 811 490</b>	<b>11 806 746</b>

### Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Personalrelaterade kostnader	706 102	721 173
Upplupna räntekostnader	95 448	99 473
Övriga upplupna kostnader	275 000	275 000
Förutbetalda hyror	2 171 979	2 288 771
	<b>3 248 529</b>	<b>3 384 417</b>

**Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**Koncernen**

**2022-04-30**                      **2021-04-30**

Avskrivningar	15 021 705	13 958 241
	<b>15 021 705</b>	<b>13 958 241</b>

**Moderbolaget**

**2022-04-30**                      **2021-04-30**

Avskrivningar	3 012 602	3 040 859
	<b>3 012 602</b>	<b>3 040 859</b>

**Not 16 Likvida medel**

**Koncernen**

**2022-04-30**                      **2021-04-30**

<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	21 865 791	7 244 529
	<b>21 865 791</b>	<b>7 244 529</b>

**Moderbolaget**

**2022-04-30**                      **2021-04-30**

<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	7 125 171	0
	<b>7 125 171</b>	<b>0</b>

**Not 17 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

**Moderbolaget**

**2021-05-01**                      **2020-05-01**  
**-2022-04-30**                      **-2021-04-30**

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	1,80 %	2,00 %

2023040406921

### Not 18 Resultat från andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Erhållna utdelningar	0	10 000 000
Resultatandel från KB Ringbrynjan 9	710 438	519 454
	<b>710 438</b>	<b>10 519 454</b>

### Not 19 Bokslutsdispositioner

#### Moderbolaget

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Avsättning till periodiseringsfond	-6 800 000	-4 550 000
Återföring från periodiseringsfond	4 450 000	3 450 000
Mottagna koncernbidrag	22 109 900	23 087 845
Lämnade koncernbidrag	-26 500	-11 351 300
	<b>19 733 400</b>	<b>10 636 545</b>

### Not 20 Andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	53 899 825	64 175 723
Del av årets resultat i kommanditbolag	710 438	519 454
Uttag från kommanditbolag	-519 454	-10 795 352
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 090 809</b>	<b>53 899 825</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 090 809</b>	<b>53 899 825</b>

## Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
K Norén Fastighets AB	100%	100%	2 000	0
K Norén Bostads AB	100%	100%	2 000	1 061 000
Mysig Fastighets AB	100%	100%	500	3 550 000
Kopparslagaren i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	100 000
Gallerian i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	6 182
Vagnmakaren 4 i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	100 000
K Norén Parkerings AB	100%	100%	1 000	109 978
Vagnmakaren 5 i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	4 500 000
Kvarteret Norden AB	100%	100%	1 000	4 500 000
Norén Center AB	100%	100%	1 000	1 000 000
Byggaren 1 i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	100 000
Godtemplaren 9 i Hässleholm AB	100%	100%	1 000	7 648 753
Läkaren 2 i Hässleholm AB	100%	100%	7 500	11 809 000
Fastighets AB Minnet 1	100%	100%	500	50 000
Tingsbacken Fastighets AB	100%	100%	500	17 004 240
KB Ringbrynjan 9	100%	100%		2 551 656
				<b>54 090 809</b>

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

## Not 22 Disposition av vinst

### Moderbolaget

2022-04-30

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	116 707 846
årets vinst	16 673 914
	<b>133 381 760</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 000 000
i ny räkning överföres	129 381 760
	<b>133 381 760</b>

## Not 23 Obeskattade reserver

### Moderbolaget

2022-04-30

2021-04-30

Periodiseringsfonder	30 730 000	28 380 000
	<b>30 730 000</b>	<b>28 380 000</b>

## Not 24 Ställda säkerheter

### Koncernen

2022-04-30

2021-04-30

<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	527 499 000	523 659 000
	<b>527 499 000</b>	<b>523 659 000</b>

### Moderbolaget

2022-04-30

2021-04-30

<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	144 700 000	144 700 000
	<b>144 700 000</b>	<b>144 700 000</b>

## Not 25 Eventualförpliktelser

### Moderbolaget

	2022-04-30	2021-04-30
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	260 817 290	266 188 790
Skulder i KB Ringbrynjan 9	9 954 746	10 047 561
	<b>270 772 036</b>	<b>276 236 351</b>

## Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Koncernen

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

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

Hässleholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Krister Norén  
Ordförande

Fredrik Norén

Joakim Norén

Andreas Norén  
Verkställande direktör

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Jens Krister Andreas Norén

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19710818xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-10-21 12:17:18 UTC



## JOAKIM NORÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19660616xxxx

IP: 195.216.xxx.xxx

2022-10-21 12:53:37 UTC



## FREDRIK NORÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19671130xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2022-10-21 12:55:35 UTC



## KRISTER NORÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19420616xxxx

IP: 80.70.xxx.xxx

2022-10-21 13:44:06 UTC



## Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-10-21 14:05:01 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023040406925

Penneo dokumentnyckel: N4B00-QQCNB-285KP-4BKTT-VYX0H-45D2H



Building a better  
working world

2022112104626

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Norén Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 april 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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



Building a better  
working world

2022112104627

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Noren Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30, samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: EXSSU-OGTET-ZM2Y6-BWJHW-E3PXU-L7JC7



Building a better  
working world

# PENNEO

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

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

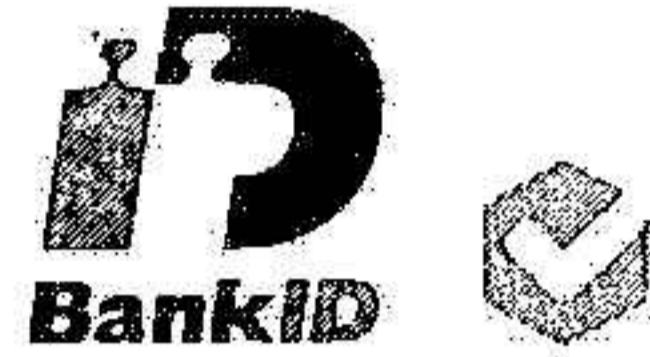
**Jan Fredrik Borg**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-10-21 14:24:09 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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