

ÅRSREDOVISNING PATRIAM INVEST AB

RÄKENSKAPSÅRET 2020
ORG.NUMMER: 559201-2206

The background of the entire page is a dark, low-key photograph of a modern urban scene. It features a multi-story building with a grid-like window pattern. In the foreground, there are silhouettes of people walking and a person on a bicycle. A large tree is visible on the left side. The overall mood is professional and contemporary.

PATRIAM

INNEHÅLL

AFFÄRSIDÉ, VISION OCH MISSION	3
VD HAR ORDET	3
VÅR VERKSAMHET	4
PÅGÅENDE PROJEKT	4
KOMMANDE PROJEKT	5
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
FINANSIELL INFORMATION	8
NOTER	15
UNDERSKRIFTER	21
REVISIONSBERÄTTELSE	22

”

Vi erbjuder ett sofistikerat och tidlöst boende för medvetna människor. Genom att se bortom invanda mönster utvecklar vi vackra, genomtänka och personliga hem.

Hem att leva i och beröras av, länge.





AFFÄRSIDÉ

Patriam utvecklar bostadsrätter i premiumsegmentet i partnerskap med finansieringsinstitut.

VISION

Att vara den marknadsledande bostadsutvecklaren inom premiumsegmentet med fokus på att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Vi strävar efter att vara en ideal arbetsgivare som attraherar de bästa talangerna, likväl en uppskattad partner hos investerare och finansieringsinstitut.

MISSION

Genom innovation, funktionalitet och modern design berikar vi människors liv och välmående, samtidigt som vi respekterar omvärlden och miljön.

VD HAR ORDET

2020 är ett historiskt år för Patriam. Ur många aspekter är 2020 ett av de viktigaste åren i Patriams historia. Efter en framgångsrik försäljningsprocess startade vi i början av året vårt projekt i Nacka Strand. Med projektet följde flera viktiga och nödvändiga förändringar i vår affärsmodell och vi har med dessa ökat vår lönsamhet och effektivitet i organisationen samtidigt som vi har minskat riskexponeringen i våra projekt.

Transaktionsmässigt förvärvade vi ett fint bostadsprojekt i Torsvik på Lidingö med lagakraftvunnen detaljplan om cirka 50 lägenheter, som planeras att byggstartas redan efter semestern 2021. Samtidigt sålde vi ett annat bostadsprojekt, där en låsning hade uppkommit. Vi kan därmed konstatera att spåren av de oroliga åren som varit i bostadsmarknaden därmed är borta och att vi nu istället kan ha full fokus framåt.

Under året har vi utvecklat vår finansieringsmodell och vi emitterade vår första obligation för projektet i Torsvik. Samtidigt har vi skapat utrymme för att göra fler transaktioner i attraktiva områden. Vår intjäningsförmåga har ökat avsevärt och

vi har skapat goda förutsättningar för vår fortsatta tillväxt. Bostadsmarknaden har haft medvind under året och samtliga kommuner där våra projekt finns, har stärkts kraftigt och visat på stora värdeökningar. Vi kan även konstatera att nyproduktionsmarknaden har återgått till det normala, där det återigen kan säljas bostäder på ritning.

Ovan beskrivna utveckling, i såväl bostadsmarknaden som av bolaget, har inneburit att vi även har sett över bolagets vision och det är med glädje som vi nu ökar takten på den tillväxtresa som startades under 2020.

Tack för i år!

Andreas Holmberg, VD, Patriam Invest

VÅR VERKSAMHET

Patriam är en bostadsutvecklare som utvecklar hållbara hem inom premiumsegmentet i attraktiva kommuner och i bra lägen. Vi sätter kunden i centrum och skapar moderna och personliga hem med nytänkande och samtida arkitektur. Vi skapar hem att leva i och beröras av, länge.

Patriams affärsmodell har sin grund i utvecklandet av bostadsrätter inom premiumsegmentet. Projekten utgår från platsens förutsättningar och genom ingående marknadsanalyser skapas den övergripande projektplanen. Patriams aktiva riskhantering i hela projektprocessen; från förvärv till finansiering och genomförande är central för att uppnå kontrollerade och lönsamma projekt.

Varje investering utvärderas utifrån ett antal kriterier där den övergripande strategin grundas i ett effektivt genomförande från förvärv till kundernas inflytt. Den primära förutsättningen för effektivt genomförande uppnås genom hantering av projektens myndighetsrisker, där investeringar i projekt med färdiga detaljplaner driver strategin.

Kombinationen med lägen i redan etablerade områden, sk. "infill-projekt" skapar goda förutsättningar för aktiv riskhantering och god avkastning.

Patriams tillväxt och ökade lönsamhet ska ske genom en robust och stabil finansieringsmodell och avvägd belåningsgrad. Vi strävar efter att hålla kontinuitet och vårt mål är att driva minst två parallella projekt samtidigt. Som för de flesta fastighetsbolag och bostadsutvecklare sker en kontinuerlig utvärdering av byggrättsportföljen där lägre prioriterade byggrätter kan komma att avyttras till förmån för nya projekt.

PÅGÅENDE PROJEKT



NACKA STRAND | NACKA

Projektet förvärvades av Patriam 2019. Fastigheten har ett högattraktivt läge vid Nacka Strand, nära till vattnet, 100 meter till lokala centrumet samt goda transportförbindelser. Byggandet påbörjades i september 2020 och samtliga lägenheter har sålts. Planerat tillträde är 17 maj 2021.

Bostadstyp: Bostadsrätter

Antal lägenheter: 14 st

Bostadsstorlekar: 45 – 107 kvm

Antal kvadratmeter (BTA): 1 400 kvm

Antal kvadratmeter (BOA): 1 089 kvm

Inflyttning: 17 maj 2021

Arkitekt: Arkitema Architects



TORSVIK | LIDINGÖ

Projektet förvärvades av Patriam i oktober 2020. Fastigheten som ligger vid Torsplan precis efter Lidingöbron har närhet till natur och vattenområden och endast 14 minuters bilfärd in till Stockholm City. Detaljplanen är godkänd och rivning av nuvarande byggnad förväntas påbörjas under Q2 2021.

Bostadstyp: Bostadsrätter

Antal lägenheter: Ca 50 st

Produktionsstart: Q3 2021

Säljstart: Q3 2021

Bostadsstorlekar: 40 – 160 kvm

Antal kvadratmeter (BTA): 7 849 kvm

Antal kvadratmeter (BOA): ca 4 346 kvm

Inflyttning: Q2 2023

Arkitekt: Arkitema Architects

KOMMANDE PROJEKT



ENEBYTORG | DANDERYD

Enebyttorg ligger i Danderyd och förvärvades av Patriam 2015. Fastigheten består utav tre hyresfastigheter som i dagsläget genererar ett driftnetto om ca: 1,2 mkr. Patriam driver för närvarande en process tillsammans med kommunen att ta fram en ny detaljplan som inväntar godkännande. Om detaljplanen vinner lagakraft planerar Patriam att riva nuvarande fastigheter och utveckla en 8-våningsbyggnad, en 4–6-våningsbyggnad samt flera radhus på fastigheten. Per årsskiftet är inget beslut fattat att aktivt utveckla och försälja fastigheterna varför dom kan komma att fortsätta förvaltas i egen regi.

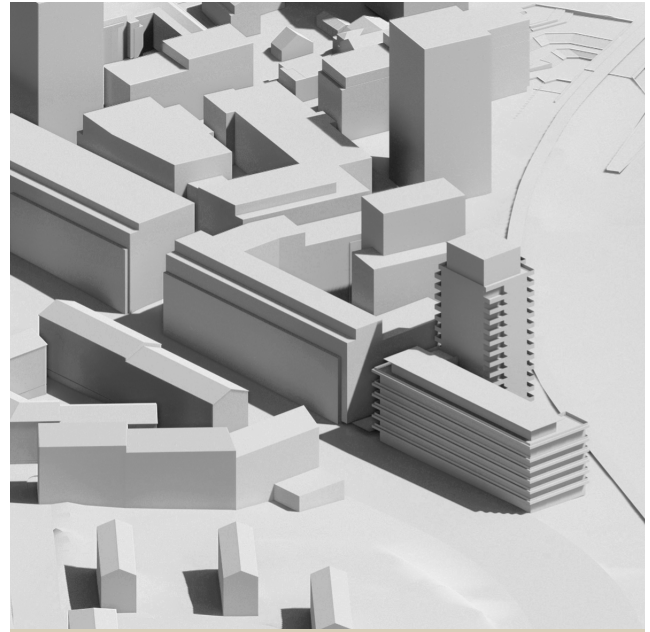
Bostadstyp: Bostadsrätter

Förväntad lagakraft av detaljplan: 2022/2023

Antal lägenheter: cirka 250 st

Uppskattad byggrätt (BTA): Ca 12 200 kvm

Antal kvadratmeter (BOA): Ca 10 890 kvm



LINDE | JOHANNESHOV, STOCKHOLM

Fastighet befunden i slakthusområdet där Patriam är minoritetsägande om 33%. I dagsläget drivs en detaljplaneprocess med Stockholms stad.

Bostadstyp: Bostadsrätter

Förväntad lagakraft av detaljplan:

Antal lägenheter: Ca 130 st

Uppskattad byggrätt (BTA): ca 12 300

Antal kvadratmeter (BOA): cirka 10 400

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Patriam Invest AB (publ), org nr 559201-2206 ("Patriam"), med postadress Biblioteksgatan 3, 111 46 Stockholm får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020. Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i tusen kronor (kr), om inget annat anges, vilket gör att avrundnings-differenser kan förekomma.

AFFÄRSIDÉ

Patriam ska utveckla bostadsrätter i premiumsegmentet i partnerskap med finansieringsinstitut.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Patriams huvudsakliga verksamhet är att utveckla bostadsrätter i attraktiva kommuner i och omkring Stockholmsregionen. Projekten karaktäriseras av dess geografiska läge tillsammans med kvalitéer som funktion, design och hållbarhet, vilka är en central vägledningen i framtagandet av bostäderna.

Utöver utvecklandet av bostadsrätter så driver även Patriam framtagandet av nya detaljplaner för bostäder.

Utöver ett minoritetsägande i framtagandet av ny detaljplan för bostadsbyggrätter i Linde, södra Stockholm, så är Patriam ensam-ägare i den övriga projektportföljen med pågående projekt, färdiga bostadsbyggrätter och potentiella bostadsbyggrätter.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Vid årsskiftet ägde Patriam potentiella bostadsbyggrätter om 12 200 kvm genom fastigheterna Snödroppen 1, 10 och 12 i Danderyd samt 12 300 kvm genom Tjurhornet 1 i Enskede. Projekt i produktion om 1400 kvm, genom Sicklaön 13:136 i Nacka samt signerade men ej tillträdade byggrätter om 7 849 kvm genom Torselden 8 på Lidingö. Totala potentiella och framtagna bostadsbyggrätter om 33 749 kvm.

Den totala portföljen om potentiella- och färdiga byggrätter samt den pågående produktionen är belägna i Stockholmsregionen i kommunerna; Danderyd, Nacka och Lidingö.

På huvudkontoret i Stockholm finns funktionerna; Projektutveckling, Marknad/Sälj, Ekonomi/transaktion och Affärsutveckling representerade. Koncernledningen består av fem personer; CEO Andreas Holmberg, COO Fredrik Andrén, CFO Ludvig Fredriksson, MD Emilia Sjöblom och PD Staffan Tilly.

Utöver egen anställd personal bedrivs viss förvaltning och vissa koncern-gemensamma funktioner genom konsulter enligt separata förvaltnings-avtal. Bl.a. tillhandahåller MPC Consulting AB den löpande redovisningen. Per Den 31 december 2020 uppgick medelantalet anställda i Patriam till 5 personer (5).

AFFÄRSGENERERING

Patriam arbetar kontinuerligt med att identifiera, förvärva och utveckla bostadsrätter. Basen i strategin framåt utgår från färdiga bostadsbyggrätter med antagen detaljplan där produktionstid och myndighetsrisker anses begränsade. Lönsamheten utgår från tempot i projekten. Vidare arbetar Patriam intensivt efter så kallade "infill-projekt", vilket betyder att byggrätterna är belägna i redan etablerade områden.

Samtliga av Patriams redan färdigställda projekt; Patriam Stocksund, Patriam Gärdet och Karlplan 2 är goda exempel på effektiva infill-projekt där vi skapat bostäder i etablerade områden med utgångspunkt i dess unika geografiska läge.

Den nu pågående produktionen i Nacka Strand tillträdde av Patriam i februari 2020 och planerad inflyttning för de boende är maj 2021, vilket innebär en total projekttid om 15 månader exklusive affärs-genereringen.

I november 2020 emitterade Patriam Invest AB en säkerställd obligation om 140 000 tkr, medlen är i sin helhet allokaterade till förvärvet av Nedlesrot Fastighets AB och direkt fastigheten Torselden 8 vilket inkluderar det planerade bostadsrättsprojektet om cirka 50 lägenheter. Tillträde av fastigheten skedde i januari 2021 och projektets löptid är planerad till 28 månader.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- I februari tillträdde bolaget Nacka 7 AB, som var lagfaren ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 13:136. Fastigheten överläts till helägt dotterbolag (Fastigheten Sicklaön 13:136 AB).
- I maj förvärvade BRF Havsblicken samtliga aktier i Fastigheten Sicklaön 13:136 AB och därmed fastigheten av Nacka 7 AB mot en rörlig köpeskilling
- I augusti genomfördes en refinansiering av Patriams fastigheter i Danderyd. Ny total fastighetskredit uppgick till 17 500 tkr.
- I oktober inledde hela koncernen en nytt samarbete med Nordea som ny affärsbank. Nordea har sedan tidigare finansierat byggnadskreditivet för projektet i Nacka Strand.
- I november avyttrades projektet Patriam Edsviken till OBOS. Avyttringen innebar att Patriams minoritetsägande såldes och tidigare tillförda kapitaltillskott återbetalades om 3 920 tkr.
- I november emitterade Patriam sin första säkerställda obligation, totalt 140 000 tkr. Medlen är allokaterade till förvärvet av Fastigheten Torselden 8 på Lidingö, där 50 bostadsrättslägenheter planeras att uppföras. Affären signerades i oktober och tillträde till det fastighetsägande bolaget, Nedlesrot Fastighets AB skedde i januari 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

- I Januari tillträdde bolaget Nedlesrot Fastighets AB, vilken är lagfaren ägare till fastigheten Torselden 8 och det planerade projektet.
- Per 24 mars 2021 hade samtliga delar i den emitterade obligationen sålts externt.

ANTAL BOENDEN

	2020	2019
Antal produktionsstartade boenden:	14	0
Sålda boenden (Förhandsavtal)	1	13
Totalt antal bostäder i portföljen, i produktion, planerade och potentiella	444	350

OBLIGATIONSSKULD

Den 26 november 2020 emitterade Patriam Invest AB SEK 140 000 000 i en obligation med ISIN SE0014855524 och ISIN EUR SE0014855516. Obligationen är säkerställd dels med pant i aktier i dotterbolag, dels med pant i fordringar gentemot dotterbolag och bostadsrättsföreningar. Vidare är obligationen även säkerställd via pant i bankkonton (sk. "blocked account") hos Patriam Invest AB dit avräknade vinster från projekten överförs efter att dem är färdigställda och sålda.

Syftet med obligationen var att möjliggöra förvärvet av Nedlesrot Fastighets AB, lagfaren ägare till fastigheten Torselden 8 och indirekt det planerade bostadsrättsprojektet på platsen. Projektet uppgår till cirka 50 lägenheter med en total volym om 4 346 kvm BOA. Det emitterade beloppet löper med en årlig ränta om 9,5%. Medlen är 100% avsedda att användas inom ramen för förvärvet och det planerade bostadsrättsprojektet. Andelarna i obligationen har sålts i både EUR och SEK.

Obligationens löptid är 36 månader med en option om förlängning om ytterligare 12 månader.

Per årsskiftet återstår 35 månaders löptid exklusive optionen om förlängning. Projektet i vilka medlen kommer att användas planeras att färdigställas om 29 månader.

Per 2020-12-31 hade Patriam ett eget innehav i obligationen om 8 012 tkr, övriga andelar var sålda till externa investerare. Patriams innehav har per årsskiftet minskat den totala skulden hänförlig till obligationen med motsvarande belopp. Av den totalt emitterade volymen om 140 000 tkr har andelarna sålts till 97,71% av nominellt belopp.

Patriams innehav i obligationen per årsskiftet har sålts succesivt under kvartal 1 och de sista delarna såldes 2021-03-24.

JOOL Corporate Finance AB ("JOOL") har agerat finansiell rådgivare åt Patriam i samband med emittringen av obligationen för vilken Patriam har erlagt ett arvode om 3,55% av nominellt rest kapital. SIP Nordic Fondkommission AB ("SIP") har agerat arrangör av obligationen och ansvarar för att ta emot anmälningar, samt hantering av likvider på klientmedelskonto. Arvodet till SIP uppgår till 4,55% av nominellt rest kapital.

Samtliga kostnader relaterade till emittringen av obligationen redovisas linjärt och skrivs av löpande under obligations löptid. Per årsskiftet uppgick kostnaden för emittringen till totalt 15 237 tkr.

De finansiella förutsättningarna för obligationen utgår från att koncernens konsoliderade soliditet överstiger 25% och att den samlade lånestrukturen i förhållande till koncernens tillgångar understiger 80%. Detta innebär att koncernens samtliga tillgångar värderas av externt värderingsinstitut enligt var tids gällande marknadsvärdering och ställs i relation till koncernens totala utestående skulder.

Rapportering med hänsyn till obligationsinnehavarna sker kvartalsvis. Rapporteringen består av en framdriftsrapport "Progress Report", som beskriver projektets fortloppande utifrån kostnader, tidplaner, finansiering och risker.

Ytterligare villkor om obligationen "Terms and Conditions" finns att läsa om på patriam.se.

Koncernen

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019
Nettoomsättning	2 868	1 291
Resultat efter finansiella poster	619	6 332
Balansomslutning	317 621	92 012
Soliditet (%)	27%	7%
Medeltal anställda	5	5

Moderbolaget

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 885	-29
Balansomslutning	257 737	98 953
Soliditet (%)	25%	0%
Medeltal anställda	0	0

Ägarförhållanden

Patriam Invest AB med säte i Stockholm, är helägt dotterbolag till Rotunda Fastigheter AB, org.nr 556839-3937 med säte i Stockholm.

Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämman förfogande står:	
balanserad vinst	64 718 133
årets resultat	-1 767 023
	62 951 110
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	62 951 110
	62 951 110

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2020-01-01 2020-12-31	2019-04-03 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 868 168	1 290 673
Intäkter vid utveckling av projektfastigheter		7 946 261	0
Övriga rörelseintäkter		519 501	13 607 895
Summa rörelsens intäkter		11 333 930	14 898 568
Rörelsens kostnader			
Driftkostnad fastigheter		-631 628	-368 542
Övriga externa kostnader		-5 207 743	-2 077 338
Personalkostnader	2	-7 480 041	-3 452 155
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-102 567	-49 445
Summa rörelsens kostnader		-13 421 979	-5 947 480
Rörelseresultat		-2 088 049	8 951 088
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemen		4 565 524	-2 190 067
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	-1 148 418	172 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-710 366	-601 507
Summa finansiella poster		2 706 740	-2 618 858
Resultat efter finansiella poster		618 691	6 332 230
Bokslutsdispositioner			
Skatt på årets resultat	5	11 605	20 164
Årets resultat		630 296	6 352 394
<i>Hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		579 737	6 122 969
Innehav utan bestämmande inflytande		50 559	229 425
		630 296	6 352 394

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	54 188 715	40 997 565
Inventarier, verktyg och installationer	7	136 330	238 897
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	7 991 464	11 162 966
		62 316 509	52 399 428
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	13	13 704 881	11 727 342
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	10 000	10 000
Andra långfristiga fordringar	15	9 751 016	0
		23 465 897	11 737 342
Summa anläggningstillgångar		85 782 406	64 136 770
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Projektfastigheter		78 727 413	10 400 000
		78 727 413	10 400 000
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		977 080	476 647
Fordringar hos koncernföretag		192 491	28 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 637 928	3 970 756
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		588 622	0
Skattefordringar		86 436	0
Övriga fordringar		115 358 111	880 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 541 649	551 510
		125 382 317	5 908 106
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		8 012 000	0
Kassa och bank		19 717 002	11 567 116
Summa omsättningstillgångar		231 838 732	27 875 222
SUMMA TILLGÅNGAR		317 621 138	92 011 992

KONCERNENS BALANSRÄKNING (Forts.)

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		-500 000	-50 000
Övrigt tillskjutet kapital		-67 646 633	-28 500
Annat eget kapital inkl årets resultat		-16 873 734	-6 121 969
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		-85 020 367	-6 200 469
Innehav utan bestämmande inflytande		-488 556	-230 425
Summa eget kapital		-85 508 923	-6 430 894
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder		-2 692 685	0
Summa avsättningar		-2 692 685	0
Långfristiga skulder			
Obligationslån	11	-138 492 612	0
Skulder till koncernföretag		0	-65 118 135
Summa långfristiga skulder		-138 492 612	-65 118 135
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	-52 543 926	-15 916 731
Förskott från kunder		-9 020 000	0
Leverantörsskulder		-17 099 521	-1 713 994
Aktuella skatteskulder		0	-188 122
Övriga skulder		-8 197 710	-342 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-4 065 761	-2 301 694
Summa kortfristiga skulder		-90 926 918	-20 462 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-317 621 138	-92 011 992

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i kr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2019-04-03	50 000	0	0	50 000	0	50 000
Tillskott under året	0	28 500	0	28 500	0	28 500
Förändring koncernstruktur	0	0	-1 000	-1 000	1 000	0
Årets resultat	0	0	6 122 969	6 122 969	229 425	6 352 394
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	50 000	28 500	6 121 969	6 200 469	230 425	6 430 894
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	50 000	28 500	6 121 969	6 200 469	230 425	6 430 894
Tillskott under året	0	67 618 133	0	67 618 133	0	67 618 133
Nyemission	450 000	0	0	450 000	0	450 000
Uppskrivning	0	0	10 171 028	10 171 028	207 572	10 378 600
Förändring koncernstruktur	0	0	1 000	1 000	0	1 000
Årets resultat	0	0	579 737	579 737	50 559	630 296
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	500 000	67 646 633	16 873 734	85 020 367	488 556	85 508 923

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-04-03 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 088 049	8 951 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-5 283 277	-13 555 639
Erhållen ränta		274 042	172 716
Betald ränta		-1 535 320	-601 507
Betald skatt		-176 516	-416 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-8 809 120	-5 449 716
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		-56 901 026	-4 843 833
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-138 658 342	609 315
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		34 025 882	2 182 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-170 342 606	-7 501 656
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		0	-10 000
Förvärv av dotterbolag		0	19 182 686
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-428 489	0
Lån till koncernföretag		27 800	0
Förvärv av intresseföretag		-1 578	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-402 267	19 172 686
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna finansiella skulder		191 861 492	0
Nyemission		450 000	0
Amortering av finansiella skulder		-81 034 866	-182 414
Aktieägartillskott		67 618 133	28 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		178 894 759	-153 914
Årets kassaflöde		8 149 886	11 517 116
Likvida medel vid årets början		11 567 116	50 000
Likvida medel vid årets slut		19 717 002	11 567 116

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01	8 månader
		2020-12-31	2019-04-03 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-510 951	-28 500
Summa rörelsens kostnader		-510 951	-28 500
Rörelseresultat		-510 951	-28 500
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	-1 286 920	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-87 527	0
Summa finansiella poster		-1 374 447	0
Resultat efter finansiella poster		-1 885 398	-28 500
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		118 375	0
Summa bokslutsdispositioner		118 375	0
Resultat före skatt		-1 767 023	-28 500
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		-1 767 023	-28 500

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	69 251 208	69 191 105
Fordringar hos koncernföretag		30 383 133	31 720 730
Andra långfristiga fordringar	15	9 751 016	0
		109 385 357	100 911 835
Summa anläggningstillgångar		109 385 357	100 911 835
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		18 590 665	-2 055 596
Övriga fordringar		115 352 974	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 121 037	47 125
		139 064 676	-2 008 471
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		8 012 000	0
Kassa och bank		1 275 266	50 000
Summa omsättningstillgångar		148 351 942	-1 958 471
SUMMA TILLGÅNGAR		257 737 299	98 953 364

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (Forts.)

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		-500 000	-50 000
		-500 000	-50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-64 718 133	-28 500
Årets resultat		1 767 023	28 500
		-62 951 110	0
Summa eget kapital		-63 451 110	-50 000
Långfristiga skulder	9		
Obligationslån	11	-138 492 613	0
Skulder till koncernföretag		-33 757 730	-98 875 864
Summa långfristiga skulder		-172 250 343	-98 875 864
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-20 458 563	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-1 577 283	-27 500
Summa kortfristiga skulder		-22 035 846	-27 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-257 737 299	-98 953 364

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i kr	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklings- utgifter	Överkursfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2019-04-03	50 000	0	0	0	0	50 000
Erhållna aktieägartillskott					28 000	28 000
Årets resultat					-28 000	-28 000
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	50 000	0	0	0	0	50 000
Erhållna aktieägartillskott					64 718 133	64 718 133
Nyemission	450 000				0	450 000
Årets resultat					-1 767 023	-1 767 023
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	500 000	0	0	0	62 951 110	63 451 110

NOTER

NOT 1 KONCERNENS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Från och med 2020 tillämpas årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av finansiella rapporter. Jämförelseåret för moderföretaget har upprättats enligt K3 utan effekt på det egna kapitalet. Årsredovisningen har inte tidigare omfattat någon koncernredovisning. Jämförelseåret för koncernen har upprättats enligt K3.

KONCERNREDOVISNING

Patriam Invest AB upprättar koncernredovisning. Företag där Patriam Invest innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Patriam Invest genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset, och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Dotterföretag i andra länder upprättar sin årsredovisning i utländsk valuta. Vid konsolideringen omräknas posterna i dessa företags balans- och resultaträkningar till balansdagskurs respektive avstakurs för den dag respektive affärshändelse ägde rum. De valutakursdifferenser som uppkommer redovisas i ackumulerade valutakursdifferenser i koncernens eget kapital.

REDOVISNINGSVALUTA

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kr om inget annat anges.

UTLÄNDSKA VALUTOR

När valutasäkring inte tillämpas, värderas monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta till balansdagens avstakurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avstakurs.

Beträffande värdering av transaktioner och balansposter när valutasäkring tillämpas, se avsnittet om finansiella instrument, underrubriken dokumenterade säkringar av finansiella skulder i utländsk valuta (säkringsredovisning).

INTÄKTER OCH RESULTAT VID UTVECKLING AV PROJEKTFASTIGHETER

Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning avseende intäkter och resultat vid utveckling av projektfastigheter.

Vid utvecklingen av projektfastigheter genereras intäkten och resultatet i allt väsentligt genom att dotterbolag säljs till av koncernen ägda bostadsrättsföreningar. De avyttrade dotterföretagen äger projektfastigheterna. Intäkten och resultatet vid utvecklingen av en projektfastighet utgörs därmed ett resultat från koncernföretag. I koncernen klassificeras denna intäkt som nettoomsättning och intäktsredovisas baserat på upparbetningsgraden.

Kontrakten med de slutliga kunderna av bostadsrättsandelarna bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då koncerner är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad till de slutliga kunderna av bostadsrättsandelarna och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Intäkt och resultat vid utvecklingen av projektfastigheter redovisas period för period i takt med dess uppfyllandet av prestationsåtagandet vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Intäkter baseras på upparbetningsgrad multiplicerat med bedömd slutliga försäljningsgrad. Graden av upparbetning bestäms huvudsakligen på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda bostäder. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Huvuddelen av Koncernens verksamhet avser bostadsprojekt för försäljning.

TJÄNSTEUPPDRAG

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Patriam Invests koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I Patriam Invests koncernföretag förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner.

För de avgiftsbestämda planerna betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggnings-tillgångar. Se vidare under rubriken Projektfastigheter.

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Inventarier, verktyg och installationer

5 år

PROJEKTFASTIGHETER

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla bostäder värderas till anskaffningsvärde och därefter med tillägg för produktionskostnader och redovisas som omsättningstillgångar i balansräkningen även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar. Produktionskostnader för av koncernens färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Patriam Invest blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). 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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Patriam Invest AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Patriam Invest investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta.

AVSÄTTNINGAR

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Intäkter

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Företagets uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

NOT 2 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda	5	5	0	0

NOT 3 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTAT-POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter övriga	138 502	172 716	0	0
Ränteintäkter på egen andel av obligation	134 194	0	134 194	0
Valutakursdifferenser	-1 421 114	0	-1 421 114	0
Summa	-1 148 418	172 716	-1 286 920	0

NOT 4 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader koncernföretag	-181 271	-591 219	0	0
Räntekostnader obligationsskuld	-1 607 892	0	-1 607 892	0
Räntekostnader övriga	-441 568	-10 288	0	0
Valutakursförändring, skulder	1 520 365	0	1 520 365	0
Summa	-710 366	-601 507	-87 527	0

NOT 5 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen	
	2020	2019
Aktuell skatt	11 605	20 164
Summa	11 605	20 164

NOT 6 BYGGNAD OCH MARK

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40 997 565	0
Inköp	119 865	0
Övertaget vid förvärv	0	40 997 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 117 430	40 997 565
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	13 071 285	0
Utgående uppskrivningar	13 071 285	0
Redovisat värde	54 188 715	40 997 565

NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	291 153	0
Uppskrivningar	0	291 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 153	291 153
Ingående avskrivningar	-52 256	0
Årets avskrivningar	-102 567	-52 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 823	-52 256
Redovisat värde	136 330	238 897

NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNING OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 162 966	0
Övertaget vid förvärv	0	11 162 966
Inköp	308 624	0
Vinstavräkning, projekt	-3 480 126	0
Redovisat värde	7 991 464	11 162 966

NOT 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Förfallotidpunkt, inom 2-5 år från balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Obligationslån	-138 492 612	0	-138 492 613	0
Skulder till koncernföretag	0	-65 118 135	-33 757 730	-98 875 864
Summa	-138 492 612	-65 118 135	-172 250 343	-98 875 864

NOT 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig del	0	0
Kortfristig del	-52 543 926	-15 916 731
Summa	-52 543 926	-15 916 731

Förfallotidpunkt	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mer än 5 år
Lån hos kreditinstitut	-52 543 926	0	0
Summa	-52 543 926	0	0

NOT 11 OBLIGATIONSSKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig del	-138 492 612	0	-138 492 612	0
Kortfristig del	0	0	0	0
Summa	-138 492 612	0	-138 492 612	0

Förfallotidpunkt	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 3 och 5 år	Mer än 5 år
Lån hos kreditinstitut	0	0	-138 492 612	0
Summa	0	0	-138 492 612	0

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Eget Kapital	Resultat	Bokfört värde 2020-12-31
Patriam AB	556911-6394	Stockholm	100%	47 563 139	-5 419 098	65 118 133
Patriam Holding AB	556897-8265	Stockholm	100%	1 124 844	-2 175	50 000
Patriam I Holding AB	556985-8649	Stockholm	100%	4 897 570	-1 146 709	100 000
Patriam Enebytorget AB	556950-9176	Stockholm	100%	82 075	0	-
Patriam Tjurhornet 1 AB	559104-0513	Stockholm	100%	45 393	-44 774	-
Patriam Tjurhornet 2 AB	559104-0505	Stockholm	100%	44 784	0	-
Patriam Tjurhornet 3 AB	559104-6940	Stockholm	100%	44 784	0	-
BRF Tjurhornet 1	769634-3321	Stockholm	100%	-4 519	-1 250	-
Patriam II Holding AB	559106-4869	Stockholm	100%	2 889 215	535 450	3 872 971
Enebytorget Bostadsutveckling AB	556985-9118	Stockholm	98%	934 428	184 428	-
Fastigheten Danderyd Snödroppen 10 & 12 AB	559003-7155	Stockholm	98%	1 220 729	424 213	-
Patriam Enebytorget 2 AB	559100-2851	Stockholm	98%	45 325	-4 675	-
Patriam Enebytorget 6 AB	559103-7287	Stockholm	98%	5 654 193	-4 675	-
Patriam Enebytorget 7 AB	559104-0489	Stockholm	98%	132 004	-4 675	-
Patriam Enebytorget 8 AB	559104-0463	Stockholm	98%	132 004	-4 675	-
Patriam Enebytorget 1 AB	559100-2869	Stockholm	98%	35 950	-14 050	-
Patriam Enebytorget 3 AB	559100-6278	Stockholm	98%	45 325	-4 675	-
BRF Östra Enebytorget 1 i Danderyd	769634-1754	Stockholm	98%	-1 858 876	-136	-
Patriam Enebytorget 4 AB	559103-7238	Stockholm	98%	45 325	-4 675	-
BRF Östra Enebytorget 2 i Danderyd	769634-1762	Stockholm	98%	-1 525 390	0	-
Patriam Enebytorget 5 AB	559103-7253	Stockholm	98%	45 325	-4 675	-
BRF Snödroppen i Danderyd	769634-1770	Stockholm	98%	-1 833 904	0	-
Patriam III Holding AB	559119-0763	Stockholm	100%	50 000	-36 678	110 103
Patriam Nacka Strand AB	559119-0151	Stockholm	98%	43 944	-6 056	-
Nacka 7 AB	559006-0942	Stockholm	98%	36 360 570	21 638 709	-
Bostadsrättsföreningen Havsblicken	769638-0877	Stockholm	98%	0	0	-
Patriam Torsvik AB	559275-0474	Stockholm	98%	50 000	0	-

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	69 191 105	0
Inköp	0	67 855 134
Lämnade aktieägartillskott	60 103	1 335 971
Årets avyttring	0	0
Redovisat värde	69 251 208	69 191 105

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Eget Kapital	Resultat
Erikdahlbergshuset Holding AB	556923-8339	Stockholm	30%	1 180 838	-30 367
Patriam Stocksund AB	556993-4432	Stockholm	30%	1 956 687	-207 356
Karlbergsvägen 77 Holding AB	559079-0043	Stockholm	25%	53 963	-277 321
Tonexer 2 AB	556993-3475	Stockholm	28%	9 446 249	-195 985
Lindetorpsterassen Holding AB	556931-5178	Stockholm	33%	58 927 000	-10 308 000

		Koncernen	
		2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde		11 727 342	0
Årets förvärv		1 578	13 917 409
Resultatandel från intresseföretag		4 564 178	59 402
Årets avyttring		-27 800	0
Uppskrivningar		70 000	0
Nedskrivning andelar		-284 892	-2 249 469
Indragning av aktier i intresseföretag		-2 345 525	0
Redovisat värde		13 704 881	11 727 342

NOT 14 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

		Koncernen	
		2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde		10 000	0
Uppskrivning		0	10 000
Redovisat värde		10 000	10 000

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	0
Utlåning	9 751 016	0	9 751 016	0
Redovisat värde	9 751 016	0	9 751 016	0

NOT 16 ANDRA STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckningar	500 000	1 000 000	0	0
Fastighetsinteckningar	30 950 000	17 062 353	0	0
Tillgångar med äganderättsförbehåll	50 671 379	0	3 922 971	0
Belånad fordran	34 337 544	0	49 941 412	0
Summa	103 734 931	18 062 353	53 864 383	0

NOT 17 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgenstagande till förmån för koncernföretag	34 997 916	0	34 997 916	0
Summa	34 997 916	0	34 997 916	0

NOT 18 RÖRELSEFÖRVÄRV

Koncernmoderns dotterbolag Patriam III Holding AB, org.nr 559119-0763, förvärvade under året lagerbolaget goldcup 20207 AB, org.nr 559275-0474 med namnändring registrerad hos Bolagsverket 2020-10-13 till Patriam Torsvik AB.

NOT 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

I Januari tillträdde bolaget Nedlesrot Fastighets AB, vilken är lagfaren ägare till fastigheten Torselden 8 och det planerade projektet.

Per 24 mars 2021 hade samtliga delar i den emitterade obligationen sålts externt.

UNDERSKRIFTER

Stockholm, 2021-04-28

Andreas Holmberg
VD

Hans Holmberg
Ledamot

Magnus Holmberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-28

Strawberry Audit AB

Lars Jägerström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I PATRIAM INVEST AB, ORG.NR 559201-2206

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Patriam Invest AB för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 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. 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, förfälskning, 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 huruvida 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.

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 för Patriam Invest AB för räkenskapsåret 2020 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 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 eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Stockholm, 2021-04-28

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström

Auktoriserad revisor



PATRIAM

Deltagare

MPC CONSULTING AB 556735-0755 Sverige

Påverkare

Johanna Andersson
Redovisningsekonom
johanna.andersson@mpcc.se

Leveranskanal: E-post

STRAWBERRY AUDIT AB 556793-3832 Sverige

Lars Jäderström
Auktoriserad Revisor
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se
660708-5559

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDREAS HOLMBERG 19731110-6913 Sverige

Andreas Holmberg
andreas.holmberg@patriam.se
19731110-6913

Datum

Leveranskanal: E-post

MAGNUS HOLMBERG 19710109-6910 Sverige

Magnus Holmberg
Magnus@innerstadsspecialisten.se
19710109-6910

Datum

Leveranskanal: E-post

HANS HOLMBERG 19421010-9395 Sverige

Hans Holmberg
hansholmberg42@msn.com
19421010-9395

Datum

Leveranskanal: E-post