

Patriam  
Bokslutskommuniké  
Januari – december 2022

# Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| Bokslutskommuniké                       | 3  |
| Väsentliga händelser                    | 4  |
| VD:n har ordet                          | 5  |
| Vår verksamhet                          | 7  |
| Vår projektportfölj                     | 8  |
| Vår hållbarhetsagenda                   | 10 |
| Koncernens resultaträkning i sammandrag | 12 |
| Koncernens balansräkning                | 13 |
| Koncernens förädling eget kapital       | 14 |
| Koncernens kassaflödeanalys             | 15 |
| Övriga upplysningar                     | 16 |
| Not                                     | 17 |
| Moderbolagets resultaträkning           | 18 |
| Moderbolagets balansräkning             | 19 |



Patriam Stocksund, Danderyd

# Bokslutskommuniké

## Januari – december 2022

### Perioden januari–december 2022

- Rörelsens intäkter uppgick till 118,1 mkr (61,2)
- Rörelseresultat uppgick till 73,8 mkr (39,7)
- Årets resultat uppgick till 32,1 mkr (24,7)

| Nyckeltal                         | Jan-dec |       |
|-----------------------------------|---------|-------|
|                                   | 2022    | 2021  |
| Rörelsens intäkter, mkr           | 118,1   | 61,2  |
| Årets resultat, mkr               | 32,1    | 24,7  |
| Balansomslutning, mkr             | 676,6   | 275,3 |
| Soliditet, %                      | 25,5    | 50,5  |
| Rörelsemarginal, %                | 62,6    | 97,9  |
| <br>                              |         |       |
| Antal boenden i produktion, st    | 48      | 62    |
| Sålda boenden (förhandsavtal), st | 20      | 13    |



”När vi nu summerar 2022, gör vi det som Patriams mest framgångsrika år hittills. Resultatet för perioden landade på 32,1 mkr samtidigt som balansomslutningen ökade till 676,6 mkr.”

Andreas Holmberg, VD

# Väsentliga händelser

## Januari – december 2022

### Efter periodens utgång

- Obligationen som emitterades under andra kvartalet 2022, var slutsåld januari 2023.
- Aktieägarlån om cirka 45 mkr från Rotunda fastigheter AB beslutades.

### Fjärde kvartalet

- Under fjärde kvartalet ingick Patriam Invest AB avtal om förvärv av en projektfastighet på Nedre Kungsholmen. Fastigheten planeras att tillträdas under 2024.
- Lansering av Trygghetspaketet "Patriam Trygg Affär".
- Hållbarhetsrapport för 2022 togs fram.

### Tredje kvartalet

- Fastigheterna Gasolköket 1 samt Fotogenköket 1 belägna på Lilla Essingen tillträdades under augusti månad. Två fastigheter i unikt läge vid Mälarens strandkant med lagakraftvunna detaljplaner, där bostadsutvecklingen nu projekteras inför den planerade produktionsstarten under 2023 respektive 2024.
- Under året stärktes organisationen med tre nya medarbetare inom utveckling och ekonomi. Rekryteringen var ett strategiskt beslut för att stärka organisationen i den pågående expansionen.

### Andra kvartalet

- Patriam Invest AB emitterade en obligation med ett grönt obligationsramverk "Green Bond Framework" enligt Climate Bonds Standard, om cirka 410 mkr med en ram om 1 500 mkr.

### Första kvartalet

- Patriam Invest AB ingick avtal om förvärv av fastigheterna Hingsten 1 och 2 belägen i Bromma, där tillträde planeras till första kvartalet 2024 efter att detaljplanen och fastighetsbildningen vunnit laga kraft.
- Bygglov erhöles för projektet i Torsvik och byggentreprenaden startades efter att markentreprenaden färdigställdes.



Patriam Torsvik, Lidingö

# VD:n har ordet



2022 har varit ett händelserikt år med både krig och energikris i Europa, hög inflation och stora räntehöjningar är genomförda av Centralbankerna runt om i världen. Till följd av detta råder det stora osäkerheter i både finans- och fastighetsmarknaden men även i bostadsmarknaden. Tillgången till nytt kapital har minskat kraftigt för många fastighetsbolag och obligationsmarknadens volymer har minskat rejält under året, börsen har genomgått en historisk sättning och fastighetsbolagens värden har genomgått ett stålbad utan motstycke. Bostadsmarknaden har också stannat upp där fallande priser och minskat antal avslut är ett faktum. Till detta har byggkostnadsindex ökat cirka 15% under det gångna året.

## Den finansiella ställningen såväl som organisationen stärktes

I den här omvärldsmiljön fortsatte Patriam tillväxtresan under året och vi stärkte såväl den finansiella ställningen och organisationen, som vår projektportfölj med både nya fastighetsförvärv och tillträden av fastigheter som vi tidigare köpt. Vår strävan att bygga landmärken i Stockholms mest attraktiva lägen har nu börjat ge avtryck i stadsmiljön och vi utvecklar och producerar nu flera parallella projekt som alla kommer att skänka områdena något unikt och tidlöst men även en gestaltning som vi kan vara stolta över - för nu som alltid. Vår projektportfölj har nu relativt sett kort genomförandetid, vilket innebär att vi måste satsa vidare på organisationen för att kunna förverkliga projekten på utsatt tid.

Trots det rådande marknadsläget är vår tilltro till vår projektportfölj stark. Vi har byggt upp en bas med progressiva och unika projekt på utvalda attraktiva lägen i Stockholm. Alla projekt i attraktiva lägen har historiskt visat en stark och tidig återhämtning när bostadsmarknaden stärkts efter en nedgång.

Vår satsning på hållbarhet inom såväl finansiering som bostadsproduktion tillsammans med vår strategi att utveckla hem i de mest attraktiva lägena har säkrat vår verksamhet på ett tillförlitligt och tryggt sätt och med en relativt låg risk. För oss och för våra partners.

En viktig faktor som möjliggör vår framgång är att vi arbetar med mindre projekt med färre men större lägenheter. Vi har hittat vår nisch i marknaden där våra bostäder blir eftertraktade och sällsynta och där vi också skänker varje projekt de rätta kvaliteterna utifrån platsens förutsättningar, det som marknaden efterfrågar.

## Kompetens inom hållbarhet

Vi fortsätter att styra verksamheten i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling, arbetar kontinuerligt med att höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor. Under året har vi tagit fram fyra fokusområden som vi ska jobba vidare med under 2023 samt att vi har tagit fram en hållbarhetsrapport.

Det gångna året har varit händelserikt för Patriam. Vi har emitterat en grön obligation i Patriam Invest AB (publ), den andra obligationen i Sverige att certifieras grön av Climate Bonds Initiative. Den första var även den emitterad av oss och som vi löste in under det gångna året. Vidare tillträdde vi två fastigheter på Lilla Essingen i Stockholms innerstad. Två fastigheter i unikt läge vid Mälarens strandkant med lagakraftvunna detaljplaner, där bostadsutvecklingen nu projekteras inför den planerade produktionsstarten under 2023 respektive 2024.

Det rådande marknadsläget har också skapat möjligheter. Vi ingick avtal om förvärv av en projektfastighet på Nedre Kungsholmen och ytterligare ett i Bromma. Båda fastigheterna planeras att tillträdas under 2024 och bedöms ha genomförts på attraktiva villkor.

”Den expansion verksamheten har planerat för de senaste åren, händer nu, och vi tar oss an fler bostadsrättsprojekt i Stockholm och skapar fler landmärken vi alla kommer att beröras av för lång tid framöver. Vi skapar hem för nu som alltid.”



Patriam Nacka Strand, Nacka

Som bolag arbetar vi mycket med att ta hand om alla de risker som skulle kunna uppkomma under ett projekts livslängd och exempel på det är att vi endast förvärvar projekt med tillräckligt stor marginal och som därmed klarar marknadssvängningar över tid.

Vår pågående produktion i Patriam Torsvik fortlöper enligt plan och tillträde för våra kunder planeras till hösten 2023. Ett projekt som vi är mycket stolta över och som adderar ett nytänkande och progressivitet i ett klassiskt snitt nära Lidingö Centrum.

Under året rekryterade Patriam tre nya medarbetare där vår samlade kompetens och erfarenhet nu har gett oss både trygghet och djup i verksamheten med ökad produktivitet och effektivitet som följd. Vi har även tagit fram en ny kommunikationsplattform samt uppdatering av vår grafiska profil för Patriam AB under året, som vi kommer att lansera under Q1 2023.

### **2022 var Patriams mest framgångsrika år hittills**

Resultatet för perioden landade på 32,1 mkr samtidigt som balansomslutningen ökade till 676,6 mkr. Jag är övertygad om att vår strävan att ständigt förbättras och vår nyfikenhet på att alltid utvecklas är en central del i Patriams framgång. Både organisationsmässigt och produktmässigt. Den expansion verksamheten har planerat för de senaste åren, händer nu, och vi tar oss an fler bostadsrättsprojekt i Stockholm och skapar fler landmärken vi alla kommer att beröras av för lång tid framöver. Vi skapar hem för nu som alltid.

Jag är fantastiskt stolt över det Patriam åstadkom under det turbulenta året 2022. Våra medarbetare har gjort en otrolig arbetsinsats under det gångna året och arbetar vidare för att nå vår vision. Vi ser nu med tillförsikt fram emot 2023 och jag hoppas att de oroligheter som finns i omvärlden lägger sig och att harmoni infinner sig så att fokus kan vara på rätt frågor. Det är alla värda.

Tack för i år!  
Andreas Holmberg, VD



Patriam Nackä Strand, Nacka

# Vår verksamhet

Patriam är ett bostadsutvecklingsbolag med fokus på bostadsrätter i de mest attraktiva lägena i Stockholm. Utöver att utveckla bostadsrätter så utvecklar även Patriam fastigheter genom framtagande av nya detaljplaner för bostäder. Vår filosofi är att erbjuda unika och hållbara hem för moderna och medvetna människor, som väljer sitt boende med omsorg.

## Affären och produkten anpassas efter platsens förutsättningar

En av Patriams främsta styrkor är förmågan att anpassa affären och produkten utifrån platsens förutsättningar. Vår aktiva riskhantering guidar oss när vi utvärderar och genomför våra projekt. Färdiga detaljplaner och infill-projekt i etablerade områden är bra exempel på förutsättningar som vi värderar högt. En uttalad strategi är sedan tidigare att fokusera affärsgenereringen mot projekt med färdiga detaljplaner. Detta har utökats till att även inkludera projekt med pågående detaljplaner som är i fas av nära antagande men där tillträde sker först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kombinationen av ovan skapar en långsiktigt stark bygggrätsportfölj där tempot såväl som transaktionsintensiteten hålls på en hög nivå. Vidare skapar det förutsättningar att planera verksamheten med både hänsyn till kapitalbehov och resurser samtidigt som det ger möjligheter att möta förändringar i marknaden

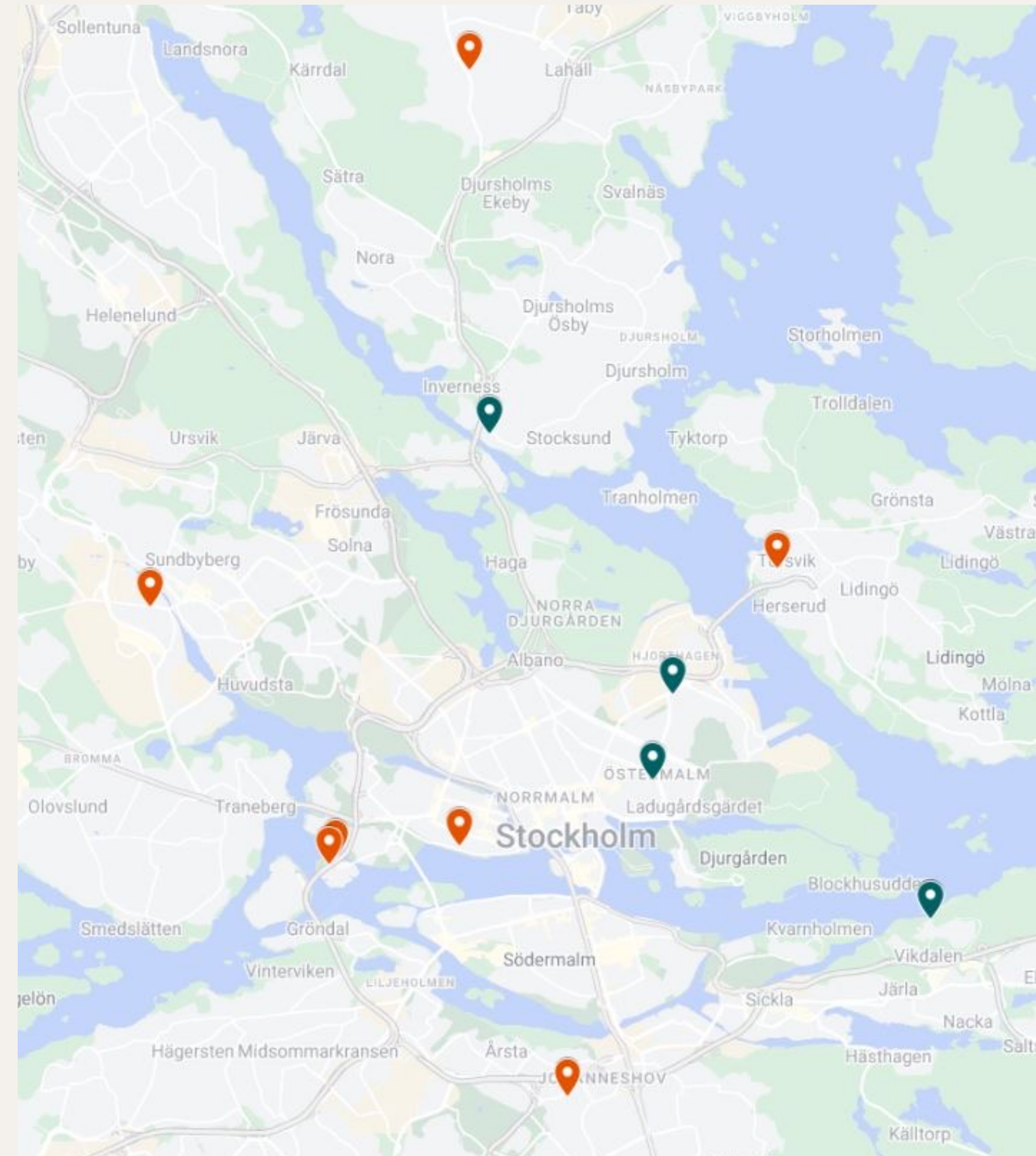
## Vårt mål är att driva flera parallella och lönsamma projekt samtidigt

Patriams tillväxt och ökade lönsamhet ska ske genom en robust och trygg finansieringsmodell och väl avvägd belåningsgrad. Vi strävar efter att hålla kontinuitet och vårt mål är att driva flera parallella och lönsamma projekt samtidigt. Detta leder till att stärka vår soliditet.

Under 2022 har Patriam förstärkt projektportföljen med två mindre projekt, motsvarande ca 7 700 kvm BTA genom förvärven på Nedre Kungsholmen och i Bromma. Patriams projektportfölj har byggts upp samtidigt som den har en relativt kort genomförandetid. Detta har skapat förutsättningar för fortsatt långsiktig tillväxt.

## Vi utvecklar hem som håller över tid och som passar in i staden och blir ett landmärke

Ett nytt hem är en oerhört stor sak. Både för de som ska bo där, men även för alla runtomkring. När du går ut på en promenad vill du mötas av arkitektur som passar in, som lyfter området och berikar ditt liv. Många nyproducerade hus är tyvärr raka motsatsen. De är kortsiktiga byggen med fasader som blir omoderna innan decenniets slut, det är dåliga materialval som bidrar till slit och släng och onödigt många renoveringar. Vi vet att detta inte är hållbart. Därför utvecklar Patriam hem som är precis tvärtom. Hem som håller över tid, som passar in i staden och blir ett landmärke som man vill bo i och se på, även om hundra år. Genom att se bortom standardiserade lösningar utvecklar vi hem som du inte ska vilja eller behöva byta ut mot något annat. Ett hem som du kan leva i och beröras av – nu som för alltid.



- Pågående och kommande projekt
- Färdigställda projekt

# Vår projektportfölj

## Pågående



Projektet tillträdde av Patriam i januari 2021. Fastigheten som ligger vid Torsplan invid Lidingöbron har närhet till natur och vattenområden och endast 14 minuters bilfärd in till Stockholm City. Per årsskiftet pågår produktionen och planerad inflyttning är Q4 2023.

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Bostadstyp:       | Bostadsrätt  |
| Antal lägenheter: | 48           |
| Produktionsstart: | Q3 2021      |
| Säljstart:        | Q1 2022      |
| Bostadsstorlekar: | 38 – 171 kvm |
| BOA cirka:        | ca 4 400 kvm |
| BTA cirka:        | 7 100 kvm    |
| Inflyttning:      | Q4 2023      |
| Arkitekt:         | Arkitema     |

## Kommande



Projektet tillträdde av Patriam i augusti 2022. Fastigheten ligger vid Mälarens strandkant i det gamla Primusområdet på Lilla Essingen och har närhet till parker och vattenområde i Stockholms innerstad. Planerad inflyttning är Q4 2024.

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Bostadstyp:        | Bostadsrätt     |
| Antal lägenheter:  | Cirka 14        |
| Produktionsstart:  | Q3 2023         |
| Säljstart:         | Q2 2023         |
| Bostadsstorlekar:  | 62 – 166 kvm    |
| BOA cirka:         | 2 000 kvm       |
| BTA cirka:         | 3 200 kvm       |
| Förväntad inflytt: | Q4 2024         |
| Arkitekt:          | Varg Arkitekter |



Projektet förvärvades av Patriam i oktober 2022 och tillträde sker i mars 2024. Fastigheten är belägen på John Ericssongatan 4 invid Norrmälarstrand på Nedre Kungsholmen. Planerad inflyttning är Q4 2025.

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Bostadstyp:        | Bostadsrätt   |
| Antal lägenheter:  | Cirka 13      |
| Produktionsstart:  | Q1 2024       |
| Säljstart:         | Q2 2024       |
| Bostadsstorlekar:  | 100 – 250 kvm |
| BOA cirka:         | 1 525 kvm     |
| BTA cirka:         | 2 000 kvm     |
| Förväntad inflytt: | Q4 2025       |
| Arkitekt:          | TBD           |



Hus 6 är det större av de två Patriam projekten på Lilla Essingen. Projektet tillträdde av Patriam i augusti 2022. Fastigheten ligger vid Mälarens strandkant i det gamla Primusområdet på Lilla Essingen och har närhet till parker och vattenområde i Stockholms innerstad.

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Bostadstyp:        | Bostadsrätt     |
| Antal lägenheter:  | Cirka 50        |
| Produktionsstart:  | Q3 2024         |
| Säljstart:         | Q3 2024         |
| Bostadsstorlekar:  | 40 – 130 kvm    |
| Boyta (BOA):       | Cirka 3 900 kvm |
| BTA:               | Cirka 5 000 kvm |
| Förväntad inflytt: | Q4 2025         |
| Arkitekt:          | HHL Arkitekter  |



## Kommande



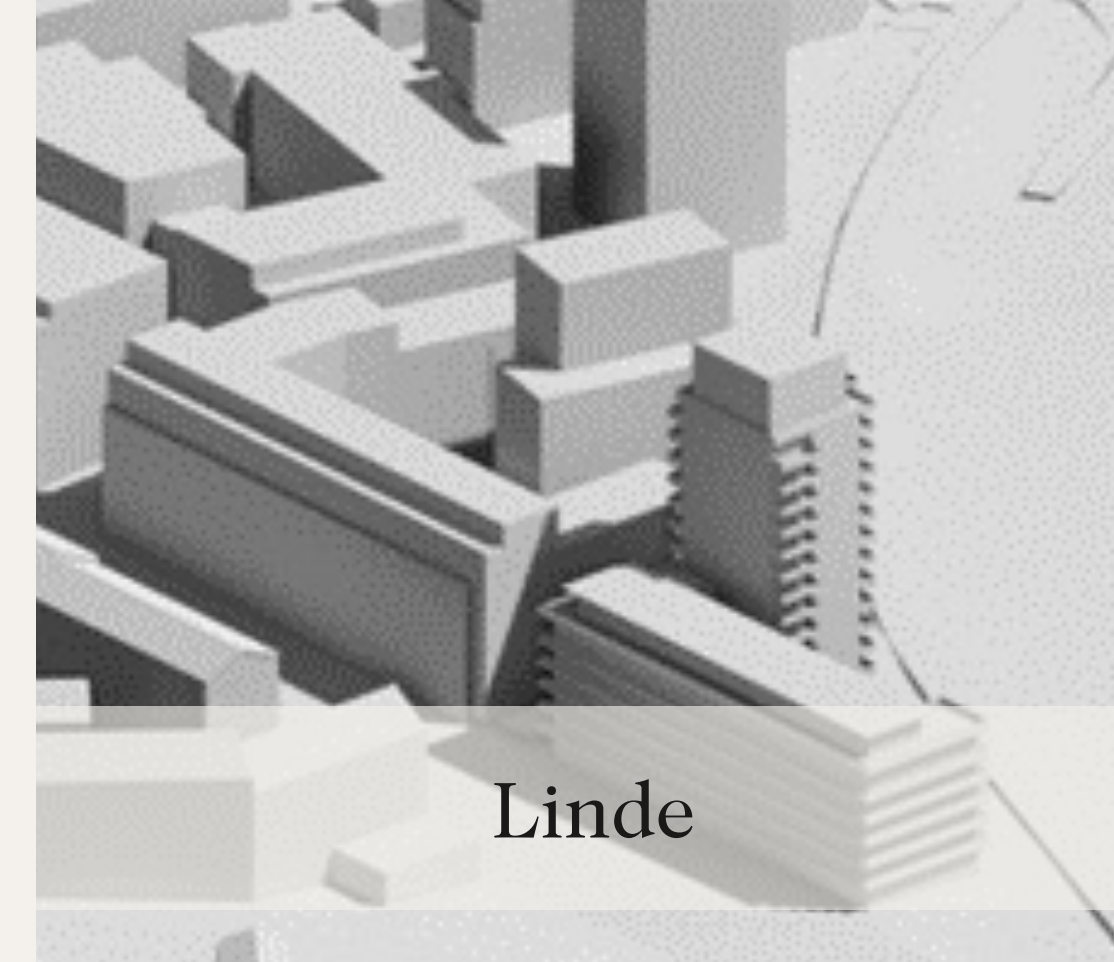
Under januari 2022 ingick Patriam avtal om förvärv om ca 4 000 kvm ljus BTA beläget längs Bällstavägen i Bromma. I området pågår en ny detaljplan för bostäder vilken förväntas antas under Q4 2023. Bromma är ett prioriterat och attraktivt område för Patriam, där det råder brist på bostäder. Patriam tillträder efter att byggnaderna är rivna, detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildningen på platsen är genomförd.

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Bostadstyp:       | Bostadsrätt |
| Antal lägenheter: | 60 st       |
| Produktionsstart: | Q3 2024     |
| Säljstart:        | Q3 2024     |
| BOA cirka:        | 3 000 kvm   |
| BTA cirka:        | 5 700 kvm   |
| Inflyttning:      | Q4 2025     |
| Arkitekt:         | TBD         |



Enebytorget ligger i Danderyd och förvärvades av Patriam 2015. Projektet består utav tre hyresfastigheter som i dagsläget genererar ett driftnetto om ca: 1,2 mkr. Patriam planerar för att driva en detaljplanprocess tillsammans med kommunen för att ta fram en ny detaljplan för ny bostadsbebyggelse. Om detaljplanen vinner lagakraft planerar Patriam att riva nuvarande fastigheter och utveckla en ny flerfamiljsbostadsbebyggelse på fastigheten. Prognosen är att beslut om Start-PM för ny detaljplan fattas under mars 2023 och under tiden fram till att den nya detaljplanen vinner laga kraft fortsätter förvaltningen.

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Bostadstyp:                        | Bostadsrätt          |
| Antal lägenheter:                  | Cirka 140 st         |
| Förväntad laga kraft av detaljplan | 2025                 |
| Uppskattad bygggrätt               | Cirka 10 000 kvm BTA |



Fastigheten är belägen i slakthusområdet i Johanneshov där Patriam är minoritetsägande om 33%. I dagsläget drivs en detaljplanprocess med Stockholms stad men projektet är pausat fram till dess att trafikverkets hållning har prövats i ärendet.

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Bostadstyp:                        | Bostadsrätt          |
| Antal lägenheter:                  | Cirka 120 st         |
| Förväntad laga kraft av detaljplan | 2025                 |
| Uppskattad bygggrätt               | Cirka 10 400 kvm BTA |

# Vår hållbarhetsagenda

Vår hållbarhetsagenda och våra fyra fokusområden bidrar till en stabil grund att utgå ifrån.

Allt vi gör ska samverka till att uppfylla vår mission och vår vision samtidigt som vi arbetar och bidrar till de Globala hållbarhetsmålen.

## Vår mission

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



## Vision

Att vara den marknadsledande bostadsutvecklaren med kundfokus i premiumsegmentet

## Våra drivkrafter

Vi vill uppmuntra till en hållbar livsstil genom att skapa bästa möjliga förutsättningar för de boende att göra miljövänliga val i sin vardag.

## De Globala målen



## Fokusområde

### Hållbart kunderbjudande

Vi vill erbjuda hållbara lösningar som underlättar vardagen för våra kunder

KUND-  
ERBJUDANDET

Att vara en uppskattad partner för investerare och finansieringsinstitut

Vi ser ökade krav och förväntningar kring hållbara och etiska affärer. Detta tillsammans med att vi gör lönsamma affärer är en förutsättning för en positiv utveckling av bolagets verksamhet över tid.



### Hållbara affärer

Vi vill göra hållbara och lönsamma affärer och vara en uppskattad partner hos investerare och finansieringsinstitut

HÅLLBARA  
AFFÄRER

Att bidra till en hållbar samhällsutveckling

Ökade förväntningar om bolag med en så liten påverkan på miljön som möjligt.



### Hållbar samhällsutveckling

Vi vill bidra till en hållbar samhällsutveckling

HÅLLBAR  
SAMHÄLLS-  
UTVECKLING

Att vara en ideal arbetsgivare och uppskattad aktör som attraherar de bästa talangerna

Patriam vill erbjuda en arbetsplats där medarbetarna har marknadsmässiga villkor och ett flexibelt arbetssätt. En plats där man presterar sitt yttersta och har stimulerande och ständigt utvecklande arbetsuppgifter.



### Hållbart arbetsliv

Vi vill vara en ideal arbetsgivare och attrahera de bästa talangerna

HÅLLBART  
ARBETSLIV

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Belopp i kr  | Jan-dec            |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 2022               | 2021               |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER M.M.</b>                                       |                    |                    |
| Nettoomsättning  | 117 763 179        | 40 523 998         |
| Övriga rörelseintäkter   | 319 456            | 29 537 035         |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                                      | <b>118 082 635</b> | <b>61 198 196</b>  |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>   |                    |                    |
| Råvaror och förnödenheter  | - 15 518 499       | -878 515           |
| Övriga externa kostnader   | -12 085 592        | -8 818 067         |
| Personalkostnader  | -16 617 703        | -10 820 838        |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar   | -109 090           | -969 167           |
| Övriga rörelsetillgångar   | 0                  | -3 374             |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                                     | <b>-44 330 884</b> | <b>-21 489 961</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>   | <b>73 751 751</b>  | <b>39 708 235</b>  |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>                       |                    |                    |
| Resultat från andelar i koncernföretag                               | 0                  | -93 628            |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 0                  | 3 516 933          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                     | 32 032 076         | 188 013            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                           | -74 135 551        | -18 093 463        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                      | <b>-42 103 475</b> | <b>-14 482 145</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             | <b>31 648 276</b>  | <b>25 226 090</b>  |
| Bokslutsdispositioner  |                    |                    |
| Uppskjuten skatt   | 454 087            | -481 117           |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>32 102 363</b>  | <b>24 744 973</b>  |
| <b>Hänförligt till:</b>  |                    |                    |
| Moderbolagets aktieägare   | 32 102 363         | 24 340 072         |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                  | 0                  | 404 901            |

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

### Perioden januari – december 2022

#### Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 118,1 mkr (61,2). Ökningen mot föregående period förklaras av en större projektportfölj. Intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, vilket i perioden hänförs till de egna projekten Patriam Torsvik, Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset och Patriam Lilla Essingen Hus 6.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 73,8 mkr (39,7) och rörelsemarginalen blev 62,6 procent (97,9).

#### Årets resultat

Resultat efter finansiella poster uppgick till 32,1 mkr (24,7)

# Koncernens balansräkning

| Belopp i kr  | 31 dec             |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 2022               | 2021               |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                    |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>              |                    |                    |
| Inventarier, verktyg och installationer              | 111 805            | 157 895            |
|  | <b>111 805</b>     | <b>157 895</b>     |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>             |                    |                    |
| Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag | 16 635 094         | 16 635 094         |
| Andra långfristiga fordringar                        | 337 708 307        | 140 615 512        |
|  | <b>354 343 401</b> | <b>157 250 606</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                   | <b>354 455 206</b> | <b>157 408 501</b> |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                       |                    |                    |
| Kundfordringar                                       | 2 073 092          | 784 591            |
| Skattefordringar                                     | 0                  | 47 985             |
| Övriga fordringar                                    | 123 710 813        | 38 462 808         |
| Upparbetade ej fakturerade intäkter                  | 107 573 251        | 31 429 502         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 28 190 924         | 35 700 570         |
|  | <b>261 548 081</b> | <b>106 425 456</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                                | <b>60 557 666</b>  | <b>11 425 123</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                   | <b>318 055 840</b> | <b>113 800 674</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                              | <b>676 560 953</b> | <b>275 259 080</b> |

## 31 DECEMBER 2022

### Tillgångar

Koncernens tillgångar uppgick vid periodens slut till 676,6 mkr (275,3). Ökning mot föregående period förklaras främst av en större projektportfölj. Koncernen har under perioden bytt redovisningsprinciper vilket föranlett omklassificering av tillgångar, dessa beskrivs närmare i not 1.

| Belopp i kr  | 31 dec             |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 2022               | 2021               |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>  |                    |                    |
| Aktiekapital   | 500 000            | 500 000            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   | 94 938 325         | 93 643 699         |
| Uppskrivningsfond  | 10 378 600         | 10 378 600         |
| Annat eget kapital ink årets resultat                        | 66 376 593         | 34 191 060         |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>172 193 518</b> | <b>138 713 360</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande                          | 0                  | 360 000            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    | <b>172 193 518</b> | <b>139 073 360</b> |
| <b>Avsättningar</b>  |                    |                    |
| Uppskjutna skatteskulder                                     | 2 965 605          | 2 965 605          |
| <b>Summa avsättningar</b>                                    | <b>2 965 605</b>   | <b>2 965 605</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |                    |                    |
| Obligationslån   | 363 566 359        | 126 607 048        |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 2 878 105          | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            | <b>366 444 464</b> | <b>126 607 048</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                                  | 103 466 946        | 0                  |
| Leverantörsskulder   | 5 233 576          | 1 381 328          |
| Aktuella skatteskulder                                       | 39 495             | 0                  |
| Övriga skulder   | 9 885 222          | 1 886 702          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 16 332 126         | 3 345 302          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            | <b>134 957 366</b> | <b>6 613 067</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        | <b>676 560 953</b> | <b>275 259 080</b> |

### Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 172,2 mkr (139,1).

Koncernens skulder uppgick vid periodens slut till 501,4 mkr (133,2). Ökning mot föregående period förklaras av emitterad obligation och upptaget kortfristigt lån.

# Koncernens förändring av eget kapital

| Belopp i kr  | Aktie-<br>kapital | Övrigt tillskjutet<br>kapital | Uppskrivnings-<br>fond | Annat eget<br>kapital inkl<br>årets resultat | Summa eget<br>kapital<br>huvudägare | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa eget<br>kapital |
|--|-------------------|-------------------------------|------------------------|--|-------------------------------------|---|-----------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång 2021-01-01</b>          | <b>500 000</b>    | <b>67 646 633</b>             | <b>10 171 028</b>      | <b>6 702 706</b>                             | <b>85 020 367</b>                   | <b>488 556</b>                            | <b>85 508 923</b>     |
| Ändring av redovisningsprinciper                   |                   |                               |                        | 2 923 360                                    | 2 923 360                           | -106 240                                  | 2 817 120             |
| <b>Justerat belopp vid årets ingång 2021-01-01</b> | <b>500 000</b>    | <b>67 646 633</b>             | <b>10 171 028</b>      | <b>9 626 066</b>                             | <b>87 943 727</b>                   | <b>382 316</b>                            | <b>88 326 043</b>     |
| Erhållna aktieägartillskott                        |                   | 25 997 066                    |                        |  | 25 997 066                          |   | 25 997 066            |
| Transaktioner mellan delägare                      |                   |                               | 207 572                | 224 923                                      | 432 495                             | -427 217                                  | 5 278                 |
| Årets resultat                                     |                   |                               |                        | 24 340 072                                   | 24 340 072                          | 404 901                                   | 24 744 973            |
| <b>Belopp vid årets utgång 2021-12-31</b>          | <b>500 000</b>    | <b>93 643 699</b>             | <b>10 378 600</b>      | <b>34 191 061</b>                            | <b>138 713 360</b>                  | <b>360 000</b>                            | <b>139 073 360</b>    |
| <b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>          | <b>500 000</b>    | <b>93 643 699</b>             | <b>10 378 600</b>      | <b>34 191 061</b>                            | <b>138 713 360</b>                  | <b>360 000</b>                            | <b>139 073 360</b>    |
| Utdelning  |                   |                               |                        |  | 0                                   | -360 000                                  | -360 000              |
| Erhållna aktieägartillskott                        |                   | 1 294 626                     |                        |  | 1 294 626                           |   | 1 294 626             |
| Transaktioner mellan delägarna                     |                   |                               |                        | 83 169                                       | 83 169                              |   | 83 169                |
| Årets resultat                                     |                   |                               |                        | 32 102 363                                   | 32 102 363                          |   | 32 102 363            |
| <b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>          | <b>500 000</b>    | <b>94 938 325</b>             | <b>10 378 600</b>      | <b>66 376 593</b>                            | <b>172 193 518</b>                  | <b>0</b>                                  | <b>172 193 518</b>    |

# Koncernens kassaflödeanalys

| Belopp i kr   | Jan-dec<br>2022     |
|---|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                     |
| Rörelseresultat   | 73 751 751          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 109 090             |
| Erhållen ränta  | 128 109             |
| Betald ränta  | -46 514 458         |
| Betald skatt  | 0                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>27 474 492</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |                     |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar   | -123 266 687        |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelseskulder  | 19 664 474          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-76 127 721</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                     |
| Förvärv av dotterbolag  | -162 418 794        |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -63 000             |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar  | -34 674 001         |
| Lån till koncernföretag   |                     |
| Förvärv av intresseföretag  |                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-197 155 795</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                     |
| Nyupptagna finansiella skulder  | 323 564 413         |
| Amortering av finansiella skulder   | -2 082 980          |
| Erhållna aktieägartillskott   | 1 294 626           |
| Betald utdelning  | -360 000            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>322 416 059</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>49 132 543</b>   |
| Likvida medel vid årets början  | 11 425 123          |
| Likvida medel vid årets slut  | 60 557 666          |

# Övriga upplysningar

## Årsstämma

Patriam Invests årsstämma för 2022 kommer hållas i Stockholm den 12 maj 2023.

## Finansiell kalender

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Årsstämma 2023    | 12 maj 2023      |
| Halvårsrapport    | 29 augusti 2023  |
| Bokslutskommuniké | 28 februari 2023 |

## Förslag till vinstutdelning

Vinstutdelning för räkenskapsåret 2022 föreslås till 8 mkr.

## Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 28 februari 2023

Patriam Invest AB (org. nr 559201–2206)

### Andreas Holmberg

Verkställande direktör

## Kontaktinformation

### Patriam Invest AB

Tel: 08 702 23 20  
Biblioteksgatan 3, 5 tr  
111 46 Stockholm  
[www.Patriam.se](http://www.Patriam.se)

### Andreas Holmberg, VD

Tel: 070 209 30 40  
Mail: andreas.holmberg@patriam.se

### Carina Ohlander, CFO

Tel: 070 732 66 93  
Mail: carina.ohlander@patriam.se



Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Denna information är insidereinformation som Patriam Invest AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande **den 28 februari 2022 kl. 21:45 CET.**



# Not

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper

Patriam har hitintills gjort bedömningen att bostadsföreningar skall konsolideras om moderföretaget har bestämmande inflytande utan att vara ägare.

Denna bedömning är emellertid tveksam då ett krav på ägande finns enligt årsredovisningslagen.

Mot bakgrund av ovan har Patriam bestämt att ändra redovisningsprincip och inte konsolidera bostadsrättsföreningar över vilka företaget har bestämmande inflytande utan att vara ägare.

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt nuvarande princip redovisas vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Intäkten redovisades innan ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträdde bostaden. Innan tillträdet redovisade Patriam fastigheten som en omsättningstillgång under posten Projektfastigheter.



# Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i sek                                     | Jan-dec            |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | 2022               | 2021              |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                   |                    |                   |
| Summa rörelsens intäkter                         | 856 568            | 0                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       | -856 573           | 0                 |
| Övriga externa kostnader                         | -1 974 944         | -1 480 225        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                 | <b>-2 831 517</b>  | <b>-1 480 225</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | <b>-1 974 949</b>  | <b>-1 480 225</b> |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>   |                    |                   |
| Resultat från andelar i koncernföretag           | 887 400            | 39 099 062        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 31 927 525         | 188 013           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -59 427 446        | -17 423 132       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-26 612 521</b> | <b>21 863 943</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | <b>-28 587 471</b> | <b>20 383 718</b> |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                     |                    |                   |
| Mottagna koncernbidrag                           | 0                  | 282 614           |
| Lämnade koncernbidrag                            | 0                  | 0                 |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>               | <b>0</b>           | <b>282 614</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                       | <b>-28 587 471</b> | <b>20 666 332</b> |
| Skatt på årets resultat                          | 0                  | 0                 |
| <b>Årets resultat</b>                            | <b>-28 587 471</b> | <b>20 666 332</b> |

# Moderbolagets balansräkning

| Belopp i sek                                 | Not | 31 dec             |                    |
|--|-----|--------------------|--------------------|
|  |     | 2022               | 2021               |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                     |     | 75 126 208         | 69 201 208         |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 37 359 529         | 30 383 133         |
| Andra kortfristiga fordringar                |     | 0                  | 0                  |
|  |     | <b>112 485 737</b> | <b>99 584 341</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>112 485 737</b> | <b>99 584 341</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 275 433 064        | 135 097 813        |
| Övriga fordringar                            |     | 856 573            | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 8 461 235          | 0                  |
|  |     | <b>284 750 872</b> | <b>135 097 813</b> |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar              |     | 0                  | 0                  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <b>57 652 618</b>  | <b>6 864 760</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>342 403 490</b> | <b>141 962 574</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>454 889 227</b> | <b>241 546 915</b> |

| Belopp i sek                                 | Not | 31 dec             |                    |
|--|-----|--------------------|--------------------|
|  |     | 2022               | 2021               |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet kapital</b>                        |     |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |     | 500 000            | 500 000            |
|  |     | <b>500 000</b>     | <b>500 000</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserad vinst                             |     | 113 809 134        | 91 847 300         |
| Årets resultat                               |     | -28 587 471        | 20 666 332         |
|  |     | <b>85 221 664</b>  | <b>112 513 632</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>85 721 664</b>  | <b>113 013 632</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Obligationslån                               |     | 363 566 358        | 126 607 048        |
| Skulder koncernföretag                       |     | 0                  | 0                  |
|  |     | <b>363 566 358</b> | <b>126 607 048</b> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>363 566 358</b> | <b>126 607 048</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 4 756 274          | 1 255 769          |
| Övriga skulder                               |     | 96 807             | 165 970            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 748 125            | 504 495            |
|  |     | <b>5 601 206</b>   | <b>1 926 234</b>   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 601 206</b>   | <b>1 926 234</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>454 889 227</b> | <b>241 546 915</b> |

# PATRIAM