

Patriam Invest AB

Bokslutskommuniké
Januari – december 2023

Org. Nummer: 559201-2206



Innehålls- förteckning

Året i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Vår verksamhet	8
Vår projektportfölj	9
Hållbarhet	13
Finansiell information	17
Övriga upplysningar	25



Året i korthet

Januari – december 2023

Perioden januari – december 2023

Rörelsens intäkter uppgick till 165,9 mkr (118,1)

Rörelseresultatet uppgick till 62,2 mkr (73,8)

Årets resultat uppgick till 0,8 mkr (32,1)

Nyckeltal (mkr)	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	119,2	117,8
Resultat efter finansiella poster	0,6	31,6
Balansomslutning	831,8	676,6
Soliditet, %	25,0	25,5
Rörelsemarginal, %	37,5	62,6

Övriga nyckeltal koncernen

Produktionsstartade boenden, st	0	48
Sålda boenden, st	8	20

*Belopp inom parentes avser helåret januari–december 2022.



Väsentliga händelser

Januari – december 2023

Efter periodens utgång

- Slutamortering av byggnadskreditivet för Patriam Torsvik.

Fjärde kvartalet

- Inflyttning i Patriam Torsvik.
- Erhållande av bygglov och startbesked för Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset
- Erhållande av Start-PM för ny detaljplan för kv. Tjurhornet i Linde.
- Erhållande av startbesked för rivning på Patriam Kungsholmen.
- Refinansiering av direktlånet mot Patriam Lilla Essingen.

Tredje kvartalet

- Entreprenad upphandlad för Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset.
- Upphandling av långfristiga lån för Brf Ontario.

Andra kvartalet

- Entreprenad upphandlad för Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset.
- Upphandling av långfristiga lån för Brf Ontario.

Första kvartalet

- Obligationen som emitterades under andra kvartalet 2022, var slutsåld januari 2023.
- Aktieägartillskott om cirka 45 MSEK från Rotunda fastigheter beslutades.
- Detaljplanen för Enebytorget erhåller Start-PM.





2023 har varit ett speciellt år präglad av hög inflation, räntehöjningar samt osäkerheter i finans- och fastighetsmarknaden. Bristen på bostadspolitik blev tydlig, och behovet av en hållbar omställning blev allt mer påtagligt. Framför allt har vi sett en svag bostadsmarknad inom nyproduktion, där försäljningskedjan för våra kunder är betydligt längre än tidigare. Förutsättningarna är svåra för oss bostadsutvecklare och verktygen är få. Samtidigt som konkurserna i Sverige aldrig varit fler, tycks viljan inom politiken mot att skapa förändring genom en hållbar omställning ligga i högar på skrivborden i Rosenbad i form av utredningar som aldrig minskar. I den här omvärldsmiljön måste verksamheten vara robust, verksamhetsstrategierna väl genomarbetade och långsiktigheten total.

VD har ordet

Utmaningar och framgångar

Utmaningarna som vi bostadsutvecklare behöver förhålla sig till är många och 2023 har varit ett utmanande år. Vi har därför skiftat fokus från expansion till konsolidering och förädling av vår befintliga projektportfölj. Projektförvärven uteblev och förseningar har uppkommit i enstaka projekt och lägenhetsförsäljningar. Detta har krävt att vi varit tvungna att genomföra kostsamma kapitalresningar, utöver de tidigare planerade till nya förvärv. Trots detta har vi lyckats stärka vår finansiella ställning. Vår vision att bygga landmärken i Stockholms mest attraktiva lägen har lämnat ett tydligt avtryck i Torsvik på Lidingö där vi höll inflyttning för våra kunder under hösten. Jag vågar påstå att projektet inte lämnar någon oberörd, med sin tidlösa gestaltning, materialval och lägenhetsdispositioner som vi kommer vara stolta över en lång tid framöver. Ett miljöcertifierat och färdigställt projekt där lägenhetsförsäljningen nu har tagit fart; måste ses som en stor framgång i det rådande marknadsläget och visar på att vår verksamhet är robust, vår verksamhetsstrategi är väl genomarbetad och långsiktigheten total.

Kvalitativa bostadsprojekt och hållbar affärsstrategi

Utifrån vår affärsstrategi har vi idag en etablerad plats i bostadsmarknaden, där vi har en kvalitativ projektportfölj med kort genomförandetid som består av mindre infill-projekt i de mest attraktiva lägena i Stockholm. Vår målgrupp är de som söker något extra i boendet, med fokus på funktion, gestaltning och materialval. Vi har under året stärkt vår position som marknadsledare inom premiumsegmentet i vår geografiska marknad genom att fortsatt driva våra projekt, samtidigt som vi vidareutvecklat våra produkter och satsat på att ge våra kunder en positiv upplevelse och hög servicegrad.

Hållbarhet har alltid varit en central fråga hos oss och vi tar ständigt nya steg i att utvecklas. Vi certifierar både våra projekt och vår finansiering och arbetar aktivt med miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet.

Framsteg, planer och nya möjligheter på bostadsmarknaden

Det gångna året har varit intensivt för Patriam. Utöver det lyckade projektet där kunderna nu har tillträtt i Patriam Torsvik på Lidingö, har vi även projekterat och erhållit bygglov för fantastiska Vinkelhuset på Lilla Essingen och förberett projektet för en planerad produktionsstart under första kvartalet 2024. Dessutom har vi erhållit start-PM för detaljplanerna i Enebytorg i Danderyds kommun och Linde i Stockholms kommun. Utöver detta har vi projekterat och gjort förberedande arbeten med att tillträda och påbörja rivningsarbetena på Kungsholmen under första kvartalet 2024.

Det rådande marknadsläget skapar också nya möjligheter och det är viktigt att vi inte blir för defensiva. Ett unikt projekt, i ett attraktivt läge, med en begränsad risk måste vi alltid utvärdera. En styrka med att vara en entreprenöriell aktör är att vi är en snabbfotad organisation som finner nya vägar och möjligheter. Under året rekryterade Patriam därför en Customer Success Manager, en satsning på vår långsiktiga strävan att alltid hålla en hög servicegrad för våra kunder samt i linje med ett av våra fokusområden - kunderbjudandet.

Reflektion över 2023 och förväntningar inför 2024

2023 kan summeras med ett ord: utmanande. Samtidigt har vi nu gjort nödvändigt jobb och positionerat oss för att förvalta 2024 på bästa sätt, för att resultatet då ska nå acceptabla och potentiella nivåer. Resultatet för 2023 blev 0,8 mkr och balansen ökade till 831,8 mkr.

Utmaningar till trots, kan jag inte annat än att ge våra medarbetare en stor eloge för det gångna året. Att ha både ett långsiktigt mål och en vision samtidigt som man har förmågan att tänka nytt och annorlunda för att ta sig förbi utmaningar, är inte en självklarhet för alla. Nu ser jag fram emot att vända blad och ett framgångsrikt 2024.

Tack!
Andreas Holmberg, VD

”Vår vision att bygga landmärken i Stockholms mest attraktiva lägen har lämnat ett tydligt avtryck i Torsvik på Lidingö.”



Verksamhet & Projektportfölj

Vår verksamhet

Patriam är ett bostadsutvecklingsbolag med fokus på bostadsrätter i de mest attraktiva lägena i Stockholm. Vi utvecklar bostadsrätter men även fastigheter genom framtagande av nya detaljplaner för bostäder. Patriams filosofi är att erbjuda unika och hållbara hem för moderna och medvetna människor, som väljer sitt boende med omsorg. För oss är projektens läge en av de allra viktigaste parametrarna och vi utgår alltid ifrån platsen när vi utvecklar våra bostäder. Att skräddarsy produkten till platsen är lite av vårt signum.

Affären och produkten anpassas efter platsen

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.

Projekt med pågående detaljplaner av intresse

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 byggrättsportfölj 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.

Målet är att driva flera parallella projekt

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 lönsamma projekt i produktion samtidigt. Detta leder till att vi stärker vår soliditet.

Bolagets viktigaste tillgång är medarbetarna

Patriams organisation består av kärnkompetenser som säkerställer ansvaret för hela processen från ax till limpa. Från tidiga skeden som förvärv och finansiering, projektutveckling och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Vi värnar om våra medarbetares hälsa och lyfter vikten av balansen mellan jobb och fritid.



Vår projektportfölj

Färdigställd nyproduktion

Projekt	Fastighet	Antal bostäder	Antal kvm BTA	Tidsplan			Sålda bostäder		
				Byggstart	Säljstart	Färdigställt	Under året	Totalt	Försäljningsgrad
Patriam Torsvik	Torselden 8	48	7 100	Q3 2021	Q2 2022	Q4 2023	8	28	60%

Kommande nyproduktion

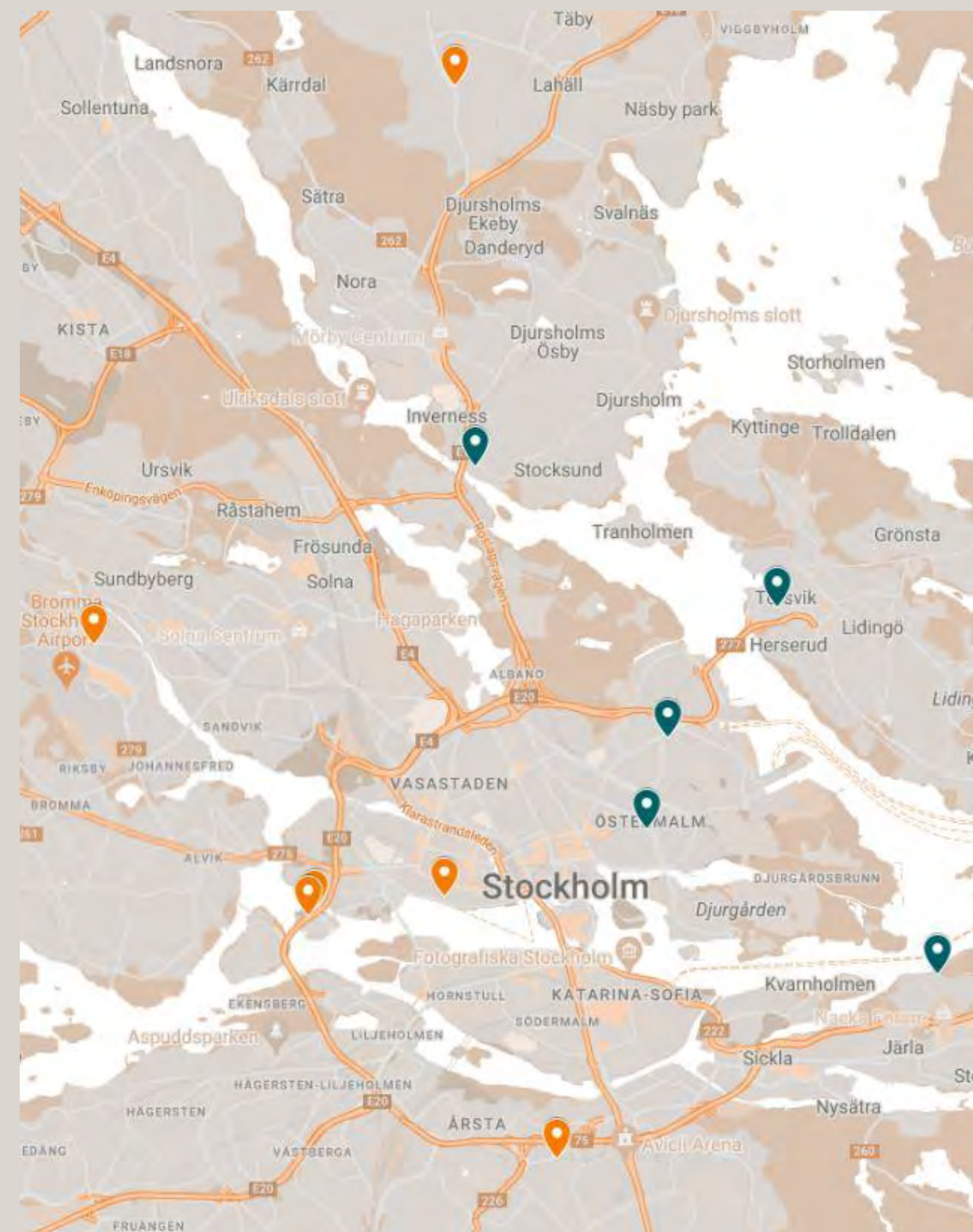
Projekt	Fastighet	Antal bostäder, cirka	Antal kvm BTA cirka	Tidsplan		
				Planerad byggstart	Planerad säljstart	Planerad inflytt
Lilla Essingen, Vinkelhuset	Gasolköket 1	14	3 117	Q1 2024	Q1 2024	Q4 2024
Patriam Kungsholmen	Fågelbärsträdet 12	15	2 000	Q1 2024	Q3 2024	Q4 2025
Lilla Essingen, Hus 6	Fotogenköket 1	50	5 000	Q4 2024	Q4 2024	Q2 2026
Patriam Bromma	Hingsten 1 & 2	60	5 700	Q1 2025	Q1 2025	Q4 2026
Patriam Enebytorp	Snödroppen 1, 10 & 12	120	9 000	-	-	-
Patriam Linde	Tjurhornet 7	120	10 400	-	-	-

Övriga nyckeltal koncernen

	2023	2022
Antal boenden i produktion, st	48	48
Sålda boenden, st	8	20
Totalt antal byggrätter i portföljen, ca	435	435

100%
av projekten har mindre än 1 km till kollektivtrafik och vardagsservice

75%
av projekten har en gemensam yta som främjar utbytet mellan människor



● Pågående och kommande projekt

● Färdigställda projekt

Färdigställd nyproduktion

Patriam Torsvik

Fastigheten är belägen vid Torsplan på Lidingö med närhet till natur och vatten, endast 14 minuters bilfärd från Stockholm City. Inflyttning från och med fjärde kvartalet 2023.

Antal lägenheter:	48
Produktionsstart:	Q3 2021
Bostadsstorlekar:	30 – 171 kvm
BOA cirka:	4 400 kvm
BTA cirka:	7 100 kvm
Inflyttning:	Q4 2023
Arkitekt:	Arkitema

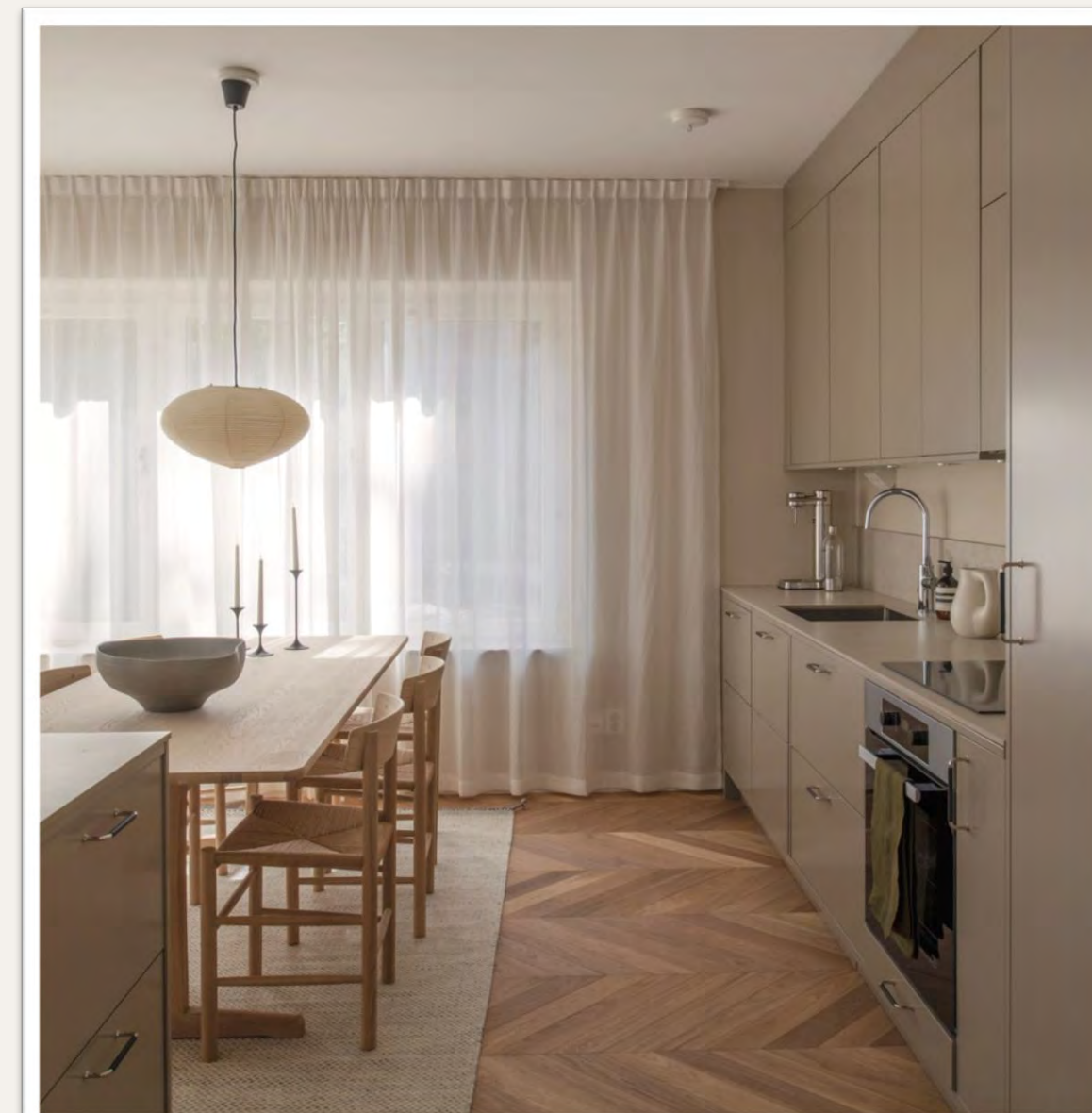


Kommande

Patriam Kungsholmen

Projektet förvärvades under 2022 och tillträde planeras ske i mars 2024. Fastigheten är belägen på John Ericssongatan 4 invid Norr Mälärstrand på Nedre Kungsholmen.

Antal lägenheter:	15
Produktionsstart:	Planerad Q1 2024
Planerad säljstart:	Q3 2024
Bostadsstorlekar:	55 – 136 kvm
BOA cirka:	1 580 kvm
BTA cirka:	2 000 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2025
Arkitekt:	Arkitema



Kommande

Vinkelhuset, Lilla Essingen

Fastigheten ligger vid Mälarens strandkant på Lilla Essingen och har närhet till parker och vatten i Stockholms innerstad. Vinkelhuset är en av två fastigheter Patriam har på Lilla Essingen.

Antal lägenheter:	14
Produktionsstart:	Q1 2024
Planerad säljstart:	Q1 2024
Bostadsstorlekar:	64 – 166 kvm
BOA:	2 000 kvm
BTA:	3 117 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2024
Arkitekt:	Varg Arkitekter



Kommande

Hus 6, Lilla Essingen

Fastigheten ligger vid Mälarens strandkant och har närhet till parker och vatten i Stockholms innerstad.

Antal lägenheter:	Cirka 50 st
Produktionsstart:	Q4 2024
Planerad säljstart:	Q4 2024
Bostadsstorlekar:	40 – 130 kvm
BOA cirka:	3 900 kvm
BTA cirka:	5 000 kvm
Planerad inflytt:	Q2 2026
Arkitekt:	HHL Arkitekter



Kommande

Bromma

I området kring Bällstavägen pågår en ny detaljplan för bostäder vilken förväntas antas under 2024. Patriam tillträder när marken är byggklar.

Antal lägenheter:	Cirka 60 st
Produktionsstart:	Q1 2025
Planerad säljstart:	Q1 2025
BOA cirka:	3 000 kvm
BTA cirka:	5 700 kvm
Planerad inflytt:	Q4 2026



Kommande

Enebytorg

Patriam driver en detaljplan för ny bostadsbebyggelse. När detaljplanen vinner laga kraft planerar Patriam att riva nuvarande fastigheter och utveckla nya bostadsrätter på fastigheterna. Fram till den nya detaljplanen har vunnit laga kraft fortsätter pågående förvaltning.

Antal lägenheter:	Cirka 120 st
Förväntad laga kraft av detaljplan:	2025
Uppskattad byggrätt:	Cirka 9 000 kvm BTA

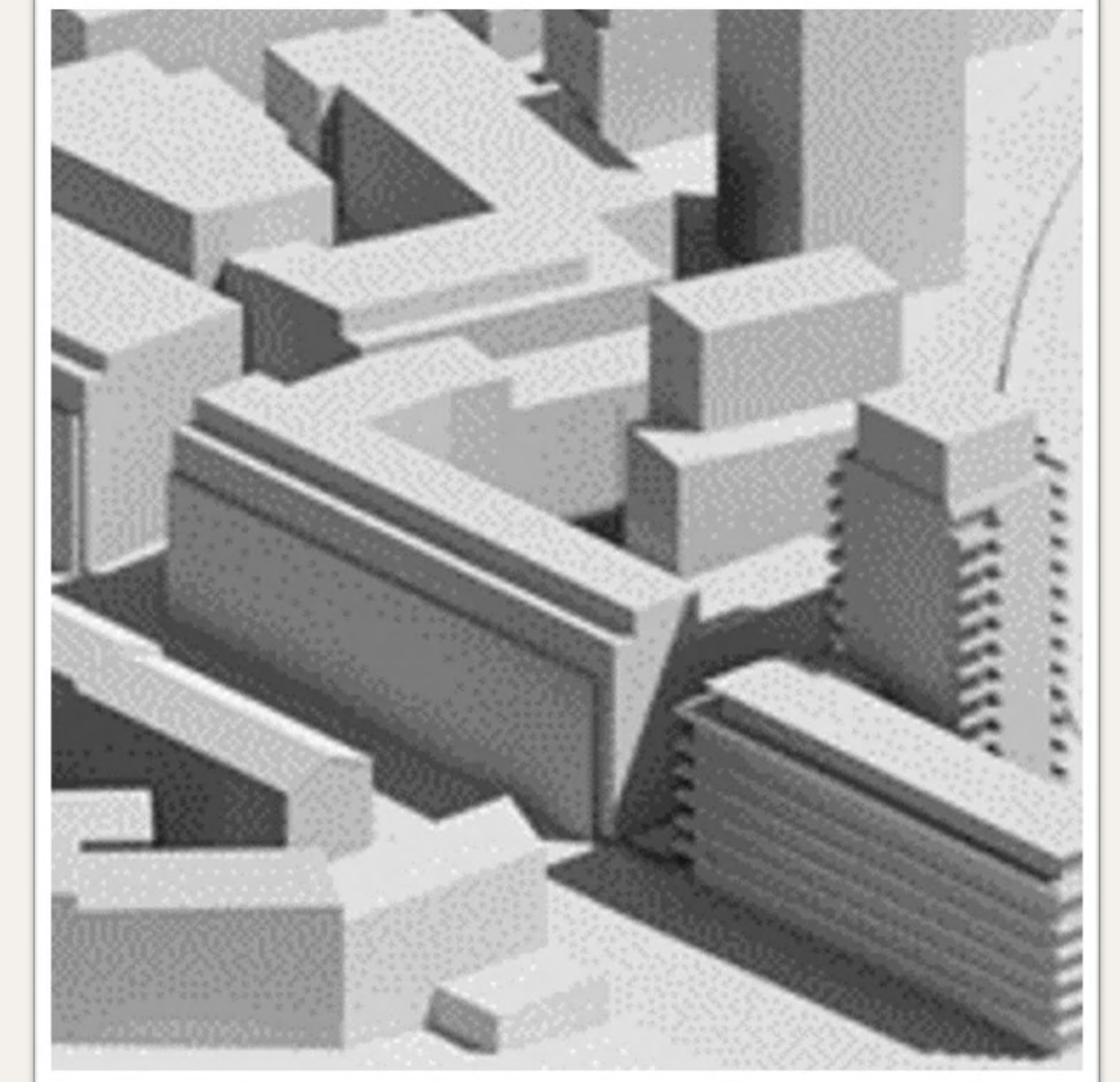


Kommande

Linde

Fastigheten är belägen i slakthusområdet i Johanneshov där Patriam är minoritetsägande om 33%. I dagsläget drivs en detaljplaneprocess med Stockholms stad och beräknas antas under 2025.

Antal lägenheter:	Cirka 120 st
Förväntad laga kraft av detaljplan:	2025
Uppskattad byggrätt:	Cirka 10 400 kvm BTA





Hållbarhet

Hållbarhet i allt vi gör

Allt vi gör ska samverka till att uppfylla vår mission och vision samtidigt som vi arbetar och bidrar till de Globala hållbarhetsmålen. Våra fyra fokusområden; Hållbara affärer, Hållbar samhällsutveckling, Hållbart kunderbjudande samt Hållbart arbetsliv bidrar till en stabil grund att utgå ifrån.

Hållbara affärer

Patriam strävar efter att vara en uppskattad partner hos investerare och finansieringsinstitut och vi ser att ansvarfulla, hållbara och lönsamma affärer är en förutsättning för en positiv utveckling av bolagets verksamhet över tid.

Verksamheten präglas av hög affärsmoral, god affärssed och ansvarskännande. Vår antikorrupsionspolicy och interna uppförandekod signas av samtliga medarbetare.

Inom fokusområdet arbetar vi med:

- ✓ Lönsamhet och tillväxt.
- ✓ Miljöcertifiering av projekt.
- ✓ Grön finansiering.
- ✓ Hög affärsmoral och en trygg affär.
- ✓ Projekt i attraktiva lägen.

100%

av projekten är finansierade genom gröna obligationer

Vårt fokusområde Hållbara affärer bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 8, 13 och 16.

Hållbart kunderbjudande

Patriam vill kunna erbjuda hållbara lösningar som underlättar vardagen för Patriams kunder. Våra bostäder som byggs ska hålla en god kvalitet och ha en lång livslängd. Tanken är att de ska stå i minst 100 år.

Inom fokusområdet arbetar vi med:

- ✓ Hög kundnöjdhet.
- ✓ Kvalitet och lång livslängd.
- ✓ Främja ett hållbart boende.
- ✓ Hem som berikar människors liv och välmående.

60%

av Patriams färdigställda projekt är miljöcertifierade

Vårt fokusområde Hållbart kunderbjudande bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 12 och 13.

Hållbart arbetsliv

Patriam vill skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv och erbjuda en arbetsplats där medarbetarna kan prestera sitt yttersta i en stimulerande och utvecklande arbetsmiljö.

Vi vill erbjuda en arbetsplats som är inkluderande, flexibel och jämställd. Vår ambition är att alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund eller sexuell läggning ska kunna arbeta och trivas tillsammans.

Inom fokusområdet arbetar vi med:

- ✓ God hälsa och välmående
- ✓ Mångfald och jämställdhet.
- ✓ Kompetensutveckling.
- ✓ Kunskaper och färdigheter för att främja en hållbar utveckling

2

gemensamma träningsutmaningar per år

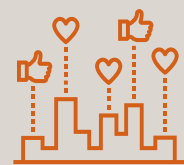
Vårt fokusområde Hållbart arbetsliv bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 3, 10 och 12.

Hållbar samhällsutveckling

Patriam utvecklar bostäder i attraktiva och centrala delar i Storstockholm. Platserna ska vara trygga, tillgängliga och inkluderande. Vardagservice/samhällsfunktioner finns alltid på gångavstånd.



Platsutveckling sker i samverkan med myndigheter och andra aktörer där vi utvecklar våra bostäder. Strävan är att bygga landmärken i Stockholms mest attraktiva lägen. Arkitektur som passar in, som lyfter området och berikar.



Genom samverkan med våra leverantörer och entreprenörer kan vi indirekt påverka mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupcion positivt utanför den egna verksamheten.



Förvärv

Inriktningen för Patriam är att arbeta för att bli klimatpositiv senast 2040. I fastighetsutvecklingsfasen läggs stor vikt på valen av system, material, inomhusmiljö samt klimatpåverkan. Till varje projekt tar vi fram en hållbarhetsmatris.



Förstudie

Projektering

Under genomförandet har vi vår största direkta hållbarhetspåverkan. Fokus ligger på transporter till och från byggarbetsplatsen, energi för produktionen samt avfallshantering. Hur arbetet styrs påverkar arbetsförhållandena inklusive hälsa och säkerhet för dem som vistas på byggarbetsplatsen.



Genomförande

Garanti och eftermarknad

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



Överlämning
brf

Vårt fokusområde Hållbar samhällsutveckling bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 6, 7, 8, 11, 12, 13 och 16.



Initiativ & Certifieringar

Patriam arbetar med olika initiativ och certifieringar för att säkerställa att vi håller en hög nivå på vårt hållbarhetsarbete.



Svanenmärkta hus

En Svanenmärkt byggnad granskas ur ett livscykelerspektiv. Det innebär ett helhetsgrepp på hela byggprocessen, byggnaden samt dess användning och förvaltning. Byggnaden ska leva upp till tuffa krav på låg energianvändning. Svanen ställer även krav som till exempel ska stimulera användandet av förnybar energi och gröna innovationer. Kontroll görs på plats innan huset är godkänt.

FN Global compact

Tio principer för hållbart företagande inom miljö, arbetsrätt, antikorrupktion och mänskliga rättigheter. Patriams uppförandekod bygger på principerna för FN Global Compact.

Gröna obligationer

Climate Bonds Certification Scheme är det första och enda internationella märkningssystem för gröna obligationer och gröna lån. Systemet anger bästa praxis för marknaden i termer av ambitiösa klimatåtgärder, rapportering och avslöjanden. Det ställer krav på bostadsutvecklaren att bygga energieffektiva byggnader med minimalt koldioxidutsläpp.

De Globala målen

Agenda 2030 består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen. Detta är den mest ambitiösa överenskommelsen för hållbar utveckling som världens ledare någonsin har antagit. Patriam har identifierat elva mål där vi kan ha störst påverkan.

Patriam Trygg Affär™

Att köpa en bostad är en av de allra största och viktigaste affärerna i ens liv – vi på Patriam gör allt för att det också ska bli en trygg affär. Vårt trygghetspaket finns med i alla steg av köpprocessen, från avtalets tecknande fram tills dess att garantibesiktningen har genomförts, två år efter att kunden flyttat in i sitt nya hem. Kunden får all support och rådgivning man behöver när det gäller köpet av sitt nya hem. Hos Patriam får kunden garantier som håller vad de lovar och ger kunden större trygghet.



Finansiell information

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i kr	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	119 193 036	117 763 179
Intäkter sålda andelar i Bostadsrättsförening	46 727 500	–
Övriga rörelseintäkter	–	319 456
Summa rörelsens intäkter	165 920 536	118 082 635
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	-74 319 391	-15 518 499
Övriga externa kostnader	-11 395 532	-12 085 592
Personalkostnader	-17 936 498	-16 617 703
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-57 167	-109 090
Summa rörelsens kostnader	-103 708 588	-44 330 884
Rörelseresultat	62 211 948	73 751 751
Resultat från finansiella investeringar		
Resultat från andelar i koncernföretag	-4 492 047	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 552 533	32 032 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86 634 852	-54 560 372
Orealiserade valutakursförändringar	-992 917	-19 575 179
Summa finansiella poster	-61 567 283	-42 103 475
Resultat efter finansiella poster	644 664	31 648 276
Bokslutsdispositioner		
Uppskjuten skatt	–	454 087
Skatt på årets resultat	106 860	–
Årets resultat	751 524	32 102 363
<i>Hänförligt till:</i>		
Moderbolagets aktieägare	751 524	32 102 363
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–
	751 524	32 102 363

Kommentar till koncernens resultaträkning

Helåret januari – december 2023

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 165,9 mkr (118,1 mkr).

Rörelsens intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, som för året hänförs till projekten Patriam Torsvik, Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset och Patriam Lilla Essingen Hus 6. Intäkter för sålda andelar i bostadsrättsförening avser projektet Patriam Torsvik.

Rörelsens kostnader

Ökningen av kostnader för året är främst hänförlig till andelen osålda lägenheter i Patriam Torsvik samt ökade finansiella kostnader för refinansiering av lån för projektet Patriam Lilla Essingen "Vinkelhuset. Negativa realiserade valutakursförändringar på underliggande finansiella instrument har minskat mot föregående år. Detta förklaras främst vid bokslutsdagen av en stärkt kronkurs.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 62,2 mkr (73,8) och rörelsemarginalen var 37,5 procent (62,4).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 0,8 mkr (32,1).

Koncernens balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg och installationer	54 638	111 805
	54 638	111 805
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	16 635 094	16 635 094
Andra långfristiga fordringar	384 801 338	337 708 307
	401 436 432	354 343 401
Summa anläggningstillgångar	401 491 070	354 455 206
Omsättningstillgångar		
Övriga lagertillgångar		
Andelar i Bostadsrättsförening	186 416 764	–
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	557 789	2 073 092
Övriga fordringar	21 752 168	123 710 813
Upparbetade ej fakturerade intäkter	186 401 173	107 573 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 114 750	28 190 924
	413 242 644	261 548 080
Kassa och bank	17 056 036	60 557 666
Summa omsättningstillgångar	430 298 680	322 105 746
Summa tillgångar	831 789 750	676 560 952

31 december 2023

Tillgångar

Koncernens tillgångar uppgick vid periodens slut till 831,8 mkr (676,6). Ökningen mot föregående period förklaras främst av en större projektportfölj. Under året har kortfristiga fordringar om klassificerats till långfristiga fordringar.

<i>Belopp i kr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Aktiekapital	500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital	137 938 325	94 938 325
Uppskrivningsfond	10 378 600	10 378 600
Annat eget kapital ink årets resultat	59 128 117	66 376 593
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	207 945 042	172 193 518
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–
Summa eget kapital	207 945 042	172 193 518
Avsättningar		
Uppskjutna skatteskulder	2 858 745	2 965 605
Övriga avsättningar	3 258 670	–
Summa avsättningar	6 117 415	2 965 605
Långfristiga skulder		
Obligationslån	389 045 650	363 566 359
Övriga långfristiga skulder	1 344 113	2 878 105
Summa långfristiga skulder	390 389 763	366 444 464
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	120 163 339	–
Skulder till kreditinstitut	–	103 466 946
Leverantörsskulder	3 495 909	5 233 576
Aktuella skatteskulder	112 139	39 495
Övriga skulder	92 848 521	9 885 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 717 622	16 332 126
Summa kortfristiga skulder	227 337 529	134 957 365
Summa eget kapital och skulder	831 789 750	676 560 952

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 207,9 mkr (172,2). Ökningen hänförs till aktieägartillskott från Rotunda Fastigheter AB. Koncernens skulder uppgick vid periodens slut till 617,7 mkr (501,4). Under året har ett kortfristigt lån refinansierats med ett obligationslån som per bokslutsdagen är upptagen till 120,1 mkr.

Koncernens förändring av eget kapital

<i>Belopp i kr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskrivningsfond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	500 000	93 643 699	10 378 600	34 191 061	138 713 360	360 000	139 073 360
Utdelning	–	–	–	–	–	-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
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	500 000	94 938 325	10 378 600	66 376 593	172 193 518	–	172 193 518
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	500 000	94 938 325	10 378 600	66 376 593	172 193 518	–	172 193 518
Utdelning	–	–	–	-8 000 000	-8 000 000	–	-8 000 000
Erhållna aktieägartillskott	–	43 000 000	–	–	43 000 000	–	43 000 000
Årets resultat	–	–	–	751 524	751 524	–	751 524
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	500 000	137 938 325	10 378 600	59 128 117	207 945 042	–	207 945 042

Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	62 211 948	73 751 751
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-75 543 486	109 090
Erhållen ränta	22 392	128 109
Betald ränta	-54 482 369	-46 514 458
Betald skatt	-644 322	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68 435 837	27 474 492
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	34 977 461	-123 266 687
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-5 831 111	19 664 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 289 487	-76 127 721
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	–	-162 418 794
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-63 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-47 093 031	-34 674 001
Avyttring av dotterbolag	-119 112	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 212 143	-197 155 795
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna finansiella skulder	–	323 564 413
Amortering av finansiella skulder	–	-2 082 980
Erhållna aktieägartillskott	43 000 000	1 294 626
Betald utdelning	–	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43 000 000	322 416 059
Årets kassaflöde	-43 501 630	49 132 543
Likvida medel vid årets början	60 557 666	11 425 123
Likvida medel vid årets slut	17 056 036	60 557 666

Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	–	856 568
Summa rörelsens intäkter	–	856 568
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-926 372	-2 831 517
Summa rörelsens kostnader	-926 372	-2 831 517
Rörelseresultat	-926 372	-1 974 949
Resultat från finansiella investeringar		
Resultat på andelar i dotterföretag	–	62 200 039
Utdelning på andelar i dotterföretag	52 500 000	967 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 856 165	32 265 484
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-42 202	-62 279 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	-66 579 233	-46 753 902
Orealiserade valutakursförändringar	924 398	-13 011 503
Summa finansiella poster	1 659 128	-26 612 521
Resultat efter finansiella poster	732 756	-28 587 471
Resultat före skatt	732 756	-28 587 471
Skatt på årets resultat	–	–
Årets resultat	732 756	-28 587 471

Moderbolagets balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	75 134 006	75 126 208
Fordringar hos koncernföretag	386 335 244	37 359 529
Summa anläggningstillgångar	461 469 250	112 485 737
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	52 500 000	275 433 064
Övriga fordringar	–	856 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 750	8 461 235
	52 593 750	284 750 872
Kassa och bank	13 452 717	57 652 618
Summa omsättningstillgångar	66 046 467	342 403 490
Summa tillgångar	527 515 717	454 889 227

<i>Belopp i kr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet kapital		
Aktiekapital	500 000	500 000
	500 000	500 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	120 221 664	113 809 134
Årets resultat	732 756	-28 587 471
Summa eget kapital	121 454 420	85 721 663
Långfristiga skulder		
Obligationslån	389 045 650	363 566 358
Skulder till koncernföretag	11 011 165	–
Summa långfristiga skulder	400 056 815	363 566 358
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	–	4 756 274
Övriga skulder	480 019	96 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 524 463	748 125
Summa kortfristiga skulder	6 004 483	5 601 206
Summa eget kapital och skulder	527 515 717	454 889 227

Moderbolagets förändring av eget kapital

<i>Belopp i kr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	500 000	91 847 300	20 666 332	113 013 632
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:	–	20 666 332	-20 666 332	–
Erhållna aktieägartillskott	–	1 295 502	–	1 295 502
Årets resultat	–	–	-28 587 471	-28 587 471
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	500 000	113 809 134	-28 587 471	85 721 663
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	500 000	113 809 134	-28 587 471	85 721 663
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:	–	-28 587 471	28 587 471	–
Utdelning	–	-8 000 000	–	-8 000 000
Erhållna aktieägartillskott	–	43 000 000	–	43 000 000
Årets resultat	–	–	732 756	732 756
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	500 000	120 221 664	732 756	121 454 420

Övriga upplysningar

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2024, 30 augusti 2024.

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna bokslutskommuniké 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 2024

Patriam Invest AB (org. nr 559201–2206)

Andreas Holmberg

Verkställande direktör

Kontaktinformation

Patriam Invest AB

Biblioteksgatan 3, 5 tr

111 46 Stockholm

Tel: 08 702 23 20

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 insiderrinformation som Patriam Invest AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 februari 2024 kl. 08:00.

PATRIAM