

# Patriam Invest AB

Delårsrapport  
Januari – juni 2024

Org. Nummer: 559201-2206





# Innehålls- förteckning

Delårsrapport	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Vår verksamhet	7
Vår projektportfölj	9
Hållbarhet	14
Finansiell information	20
Övriga upplysningar	28

# Delårsrapport

## Januari – juni 2024

### Perioden januari – juni 2024

Rörelsens intäkter uppgick till 157,8 mkr (91,5)

Rörelseresultatet uppgick till 41,4 mkr (71,8)

Periodens resultat uppgick till -18,9 mkr (8,3)

Nyckeltal (mkr)	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	Jan–dec 2023
Nettoomsättning	75,2	91,5	119,2
Resultat efter finansiella poster	-18,9	8,3	0,6
Balansomslutning	855,4	772,6	831,8
Soliditet, %	26,0	27,9	25,0

### Övriga nyckeltal koncernen

Antal produktionsstartade boenden, st	14	-	48
Antal sålda boenden, st	10	2	8
Totalt antal byggrätter i portföljen	380	435	435

Belopp inom parentes avser perioden januari–juni 2023.



# Väsentliga händelser

## Andra kvartalet

- Byggstart för Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset.
- Slutbesked erhållet för Patriam Torsvik.

## Första kvartalet

- Tillträde till fastigheten Fågelbärsträdet 12 (Patriam Kungsholmen Propellerhuset) på nedre Kungsholmen. Rivning av den befintliga byggnaden påbörjats.
- Slutamortering av byggnadskreditiv för Brf Ontatio (Patriam Torsvik) samt erhållande av BRF-lån.
- Bygglovsansökan för Patriam Kungsholmen Propellerhuset har skickats in.

## Efter periodens utgång

- Tecknande av en avsiktsförklaring för ett nytt fastighetsförvärv.



# VD har ordet

---



2024 har inletts försiktigt positivt på bostadsmarknaden. Successionsförsäljningarna har ökat i centrala Stockholm under det första halvåret, både i volym och slutpris. Riksbanken har påbörjat sina sänkningar av den viktiga styrräntan har signalerat att ytterligare ett antal sänkningar kommer att ske under det resterande året, eftersom inflationen är nära målet och förväntas vara så även på lite längre sikt. Konjunkturer verkar nu återhämta sig från ett svagt läge, och finans- och fastighetsmarknaden har stärkts. Kronkursen visar också tecken på ett trendbrott och har stärkts något i jämförelse med sommaren 2023. Om trendbrottet är bestående eller tillfälligt återstår att se, men prognosen från tongivande banker är att kronan ska stärkas ytterligare. Mycket pekar med andra ord åt rätt håll.

## Första halvåret 2024

Även om det har lättat något i bostadsmarknaden under det första halvåret 2024 har det resultatmässigt varit en utmanande period för Patriam. Det finns två huvudsakliga orsaker till detta. Verksamhetens produktionsstillestånd som uppkommit till följd av sent antaget bygglov och sent erhållet startbesked för Vinkelhuset på Lilla Essingen samt nödvändig rabattering av osålda lägenheter i Patriam Torsvik har belastat resultatet med cirka 26 mkr. Resultatet för det första halvåret blev -18,9 mkr och balansomslutningen blev 855,4 mkr.

Under perioden tillträdde vi projektet Propellerhuset på Kungsholmen, där rivningen av den befintliga byggnaden nu pågår. Efter periodens utgång har vi tecknat en avsiktsförklaring för ett nytt förvärv gällande ett projekt med färdig detaljplan samt ökat takten i bostadsproduktionen. Prognosen är att vi med rätt insatser ska klara ett positivt resultat för helåret 2024.

## Vår projektportfölj

Vi har en strategisk och kvalitativ projektportfölj med kort genomförandetid bestående av mindre infill-projekt i attraktiva lägen i Stockholm. Förutom de två pågående projekten planerar vi för en ny produktionsstart i slutet av året som förväntas stärka resultatet under 2025. Projektet går under arbetsnamnet Hus 6 och ligger på Lilla Essingen i Stockholms innerstad, ett stenkast från Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset.

Vårt fokus ökar även på vårt projekt i Enebytorget i Danderyds kommun. Projektet närmar sig samråd och ska visas upp för allmänheten under andra halvåret 2024. Projektet är viktigt för oss då detaljplanen planeras vara framme redan under 2025 och medför att projektportföljen stärks med ytterligare ett projekt med kort tid till produktionsstart. Under hösten kommer vi också ha ett stort fokus på transaktion.

## Politiska möjligheter med en hållbar omställning

Politiken har en stor möjlighet att stimulera bostadsmarknaden från de historiskt låga nivåerna av produktionsstarter. Behovet av en hållbar omställning är stort, och nu när insikten finns undrar jag när politiken kommer att införa ett nytt investeringsstöd. Ett sådant stöd bör fokusera på en hållbar omställning och inte vara bundet till en specifik upplåtelseform.

Tidigare stöd har riktats mot att öka antalet hyresrätter och att minska energiförbrukningen. Hyresrätter är viktiga för att erbjuda prisvärda boenden till många, men hållbarhet handlar inte enbart om upplåtelseform. Ett nytt stöd bör därför omfatta både hyres- och bostadsrätter samt andra boendeformer som uppfyller hållbarhetsmålen. Detta skulle ge en mer omfattande hållbarhetsnytta. För att möta marknadens behov och främja hållbar omställning bör politiken skapa incitament för alla typer av bostadsutveckling som uppfyller strikta hållbarhetskrav. Det skulle öka produktionsstarterna och tillgodose befolkningens olika bostadsbehov.

## Vår Vision

Vår vision är att utveckla nya landmärken med tidlösa hem, att leva i och beröras av länge. Att projekten ligger i attraktiva områden säkerställer också genomförandet, även om bostadsmarknaden är svag. Vårt grepp om premiumsegmentet är starkt i Stockholm. Nu ska vi fortsätta utvecklingen mot att nå vår vision med ett fokus på hållbarhet och ett starkt kunderbjudande.

Tack!

Andreas Holmberg, VD

”Vi har en strategisk och kvalitativ projektportfölj bestående av mindre infill-projekt i attraktiva lägen i Stockholm.”

Andreas Holmberg, VD Patriam

# Vår verksamhet

---

Patriam är ett bostadsutvecklingsbolag med fokus på bostadsrätter i de mest attraktiva lägena i Stockholm. Vi utvecklar både bostadsrätter inom befintliga detaljplaner och skapar nya detaljplaner för bostadsområden. Patriams filosofi är att erbjuda unika och hållbara hem för 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.

På Patriam prioriterar vi våra medarbetares välbefinnande och inser vikten av att upprätthålla en sund balans mellan arbete och fritid. Vi strävar mot att skapa en arbetsplats där ett hållbart arbetsliv är möjligt och där varje individ ges möjlighet att uppnå sin fulla potential i en stimulerande och utvecklande miljö.



# Ett hem för nu som för alltid

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 man inte ska vilja eller behöva byta ut mot något annat.

Ett hem som man kan leva i och beröras av – nu som för alltid.





# Vår projektportfölj

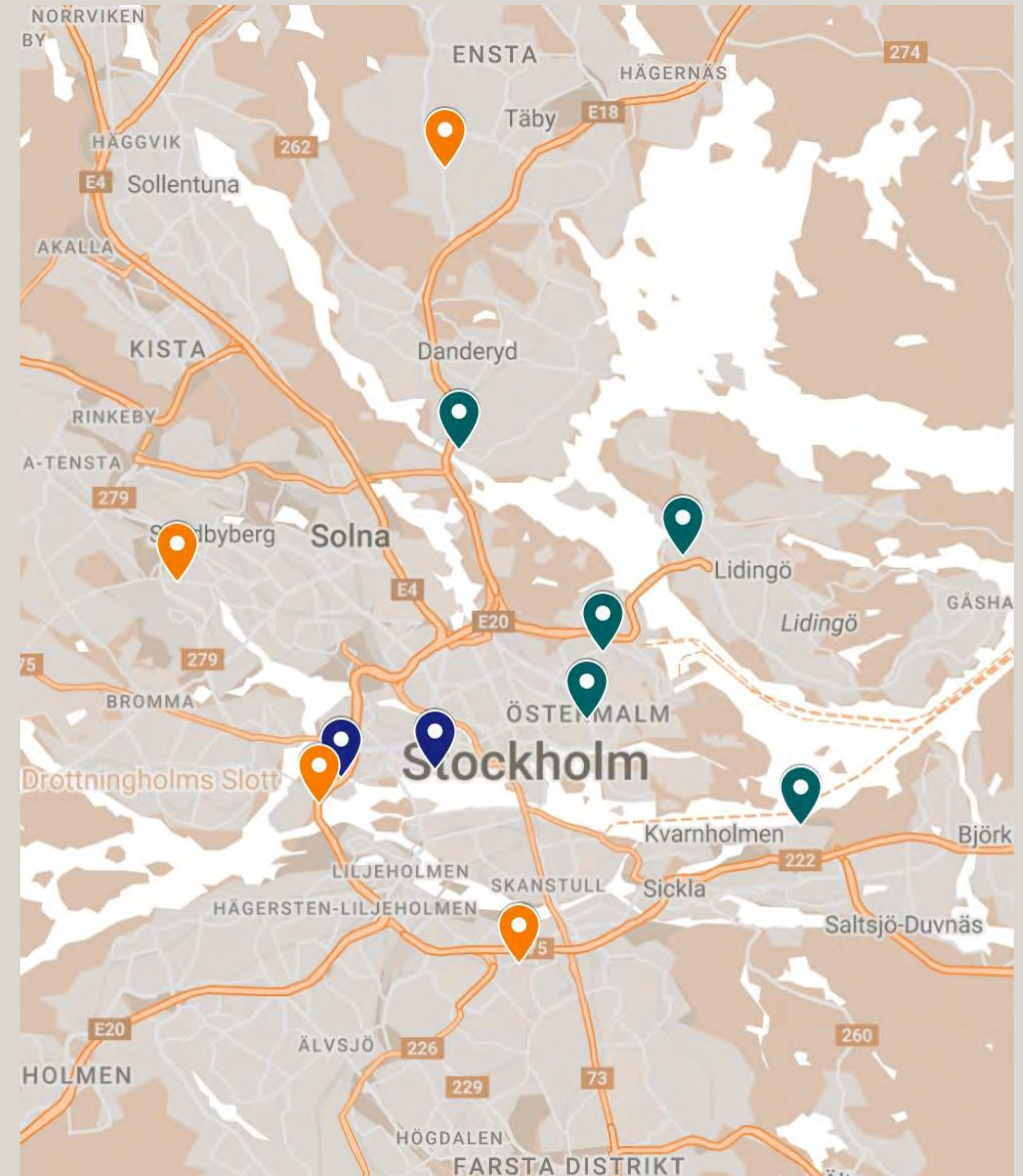
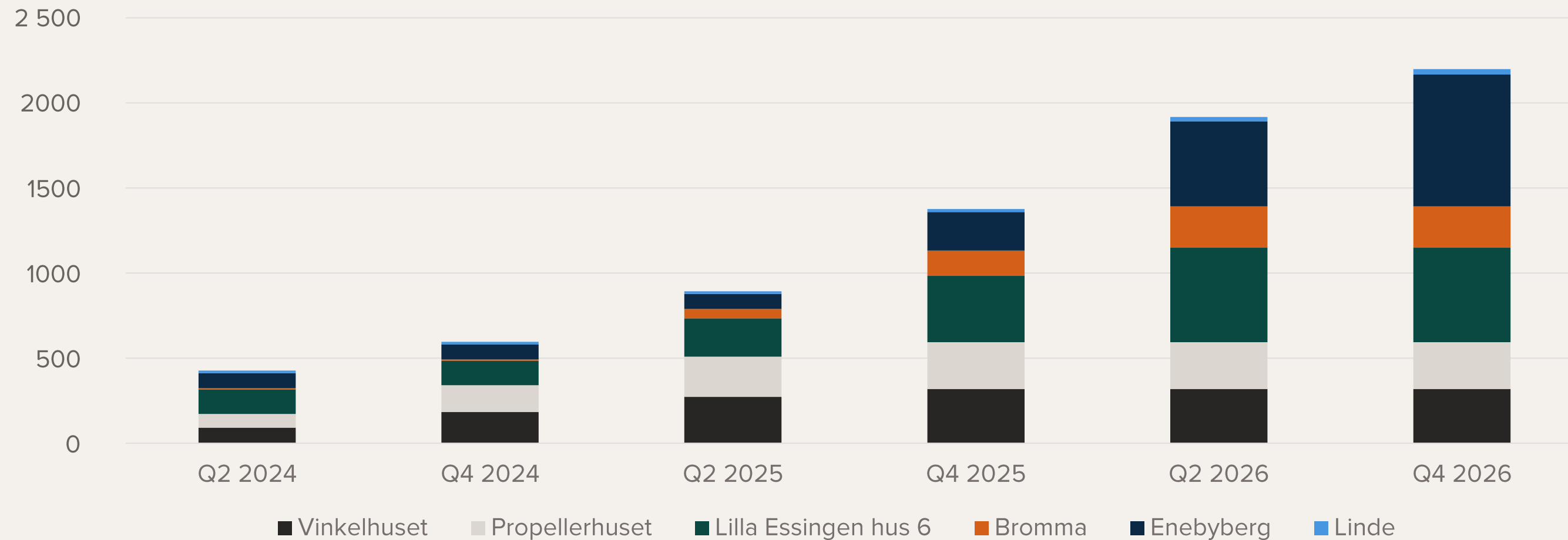
Vi har en noggrant utvald projektportfölj med korta genomförandetider i attraktiva delar av Stockholm. Utöver våra nuvarande projekt planerar vi att påbörja en ny produktion, som förväntas förbättra resultatet år 2025. Vårt projekt vid Enebytorp går mot samrådsfasen och är planerat för detaljplaneläggning 2025. Under hösten kommer vi att fokusera på att förvärva nya, unika projekt, genom strategiska transaktioner.

# Våra projekt

Projekt	Fastighet	Antal bostäder, cirka	Antal kvm BTA, cirka	Nuvarande värde (mkr)	Estimerat värde (mkr)	Planerad byggstart
Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset	Gasolköket 1	14	3 200	92	318,5	Pågående
Patriam Kungsholmen Propellerhuset	Fågelbärsträdet 12	15	2 200	80	275	Pågående
Lilla Essingen hus 6	Fotogenköket 1	50	5 000	143	555	Q4 2024
Bromma	Hingsten 1 & 2	60	5 700	7,5	243	Q1 2025
Enebyborg	Snödroppen 1, 10 & 12	120	9 000	88,5	775	Kommande
Linde	Tjurhornet	120	10 400	14,8	31,5	Kommande

# Estimerat värde

Patriams projekt andra kvartalet 2024 till sista kvartalet 2026 (avslutade projekt återstår) mkr



- Pågående projekt
- Kommande projekt
- Färdigställda projekt

## Pågående

### Kungsholmen Propellerhuset

John Ericssonsgatan ligger på nedre Kungsholmen, som leder ner till Norr Mälärstrand och flankeras av några av Stockholms mest ikoniska funkisbyggnader. Här utvecklar vi ett exklusivt boende med sinne för kvalitet och ett öga för detaljer.

Antal lägenheter:	15
Bostadsstorlekar:	50 - 150 kvm
BOA cirka:	1 592 kvm
BTA cirka:	2 200 kvm
Produktionsstart:	Q1 2024
Säljstart:	Q2 2024
Planerad inflytt:	Q4 2025
Arkitekt:	Arkitema



## Pågående

### Lilla Essingen Vinkelhuset

På Lilla Essingen utvecklar vi generösa bostäder med Mälarens vattenbryn ett par fotsteg bort. Ett landmärke som har utsikt åt alla håll, samtidigt som det är intimt och avskilt.

Antal lägenheter:	14
Bostadsstorlekar:	64 – 166 kvm
BOA cirka:	2 000 kvm
BTA cirka:	3 200 kvm
Produktionsstart:	Q1 2024
Säljstart:	Q1 2024
Planerad inflytt:	Q3 2025
Arkitekt:	Varg Arkitekter



## Kommande

### Lilla Essingen Hus 6

Fastigheten ligger vid Mälarens strandkant och har närhet till parker med cykelavstånd till Stockholms innerstad.

Antal lägenheter:	Cirka 50 st
Planerad säljstart:	Q4 2024
BOA cirka:	3 900 kvm
BTA cirka:	5 000 kvm
Planerad inflytt:	Q2 2026



## 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
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
Uppskattad bygggrätt:	Cirka 9 000 kvm BTA
Förväntad laga kraft av detaljplan:	2025

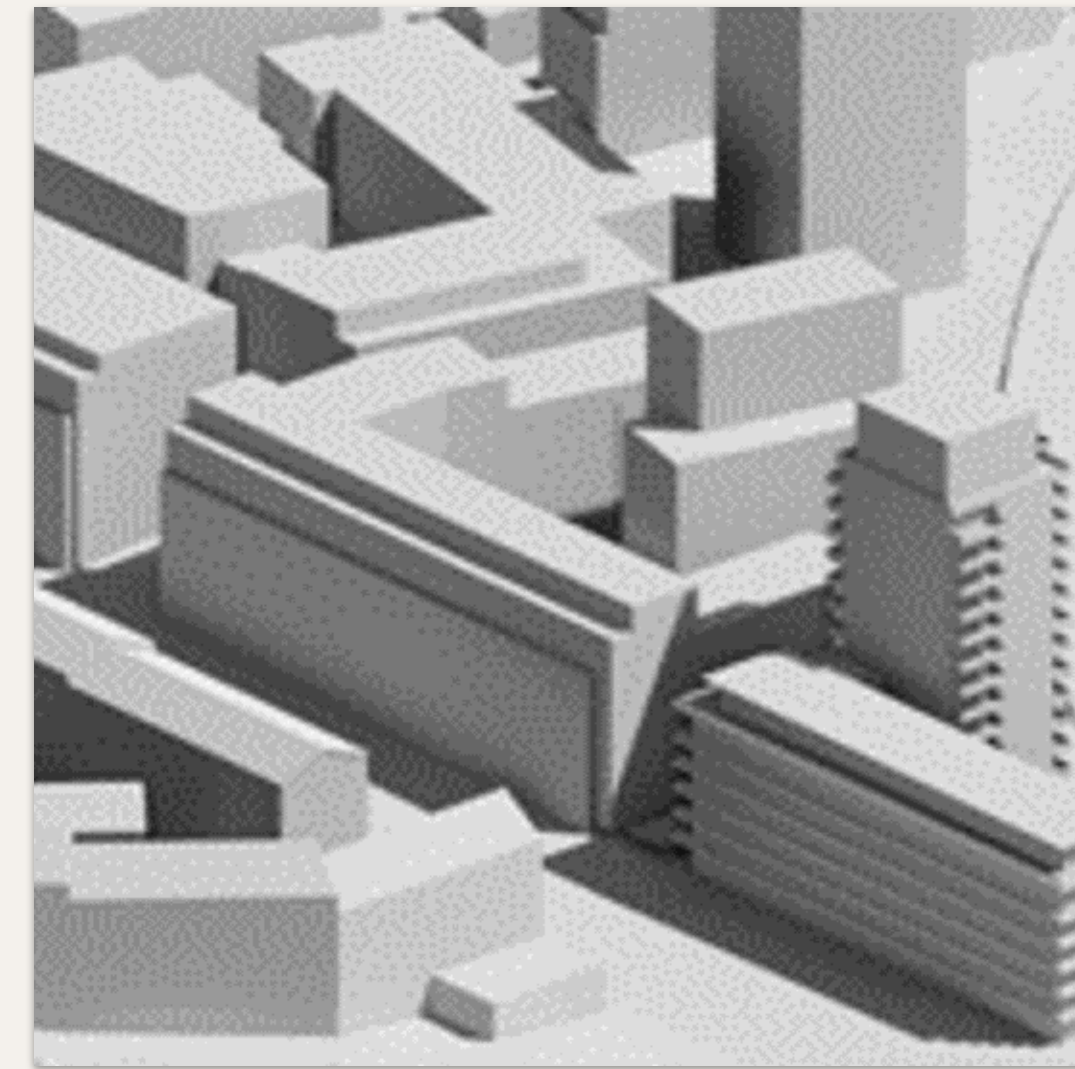


## Kommande

### 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
Uppskattad bygggrätt:	Cirka 10 400 kvm BTA
Förväntad laga kraft av detaljplan:	2025



”En av Patriams främsta styrkor är förmågan att anpassa affären och produkten utifrån platsens förutsättningar.”



# Hållbarhet

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.

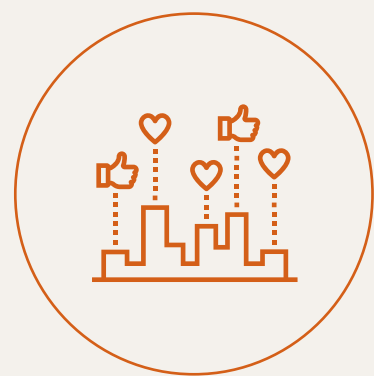
# Våra fyra fokusområden



Vara en uppskattad partner för investerare och finansieringsinstitut.

## Hållbara affärer

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



Bidra till en hållbar samhällsutveckling.

## Hållbar samhällsutveckling

- ✓ Arkitektur som berikar.
- ✓ Bekämpa klimatförändringar.
- ✓ Säkerhet och trygghet.
- ✓ Samverkan med leverantörer och samarbetspartners.



Vara den marknadsledande bostadsutvecklaren med kundfokus i premiumsegmentet.

## Hållbart kunderbjudande

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



Vara en ideal arbetsgivare och uppskattad aktör som attraherar de bästa talangerna.

## Hållbart arbetsliv

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





## Hållbara affärer

Hållbara affärer är kärnan i Patriams verksamhet, där vi strävar efter att bli en föredragen partner för investerare och finansieringsinstitut. Vi är övertygade om att ansvarsfulla och hållbara affärspprinciper inte bara är avgörande för vår långsiktiga framgång utan också för en positiv utveckling av samhället.

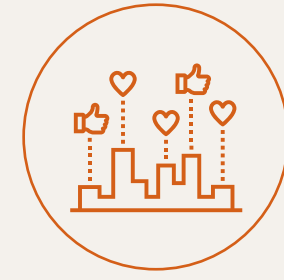
Vi har en tydlig affärs moral som genomsyrar all vår verksamhet och alla medarbetare är förpliktigade att följa vår antikorrupsionspolicy och interna uppförandekod. På så sätt säkerställer vi en hög etisk standard och skapar en trygg affärsmiljö för alla parter.

Inom vårt fokusområde för hållbara affärer arbetar vi aktivt med flera initiativ. Det inkluderar att maximera lönsamheten och tillväxten i våra projekt, att miljöcertifiera våra projekt för att minska vår påverkan på miljön, samt att främja grön finansiering för att stödja hållbara investeringar. Vi strävar också efter att genomföra projekt i attraktiva lägen, vilket inte bara gynnar oss ekonomiskt utan också bidrar till lokal utveckling och samhällsnytta. **Vårt fokusområde Hållbara affärer bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 8, 13 och 16.**

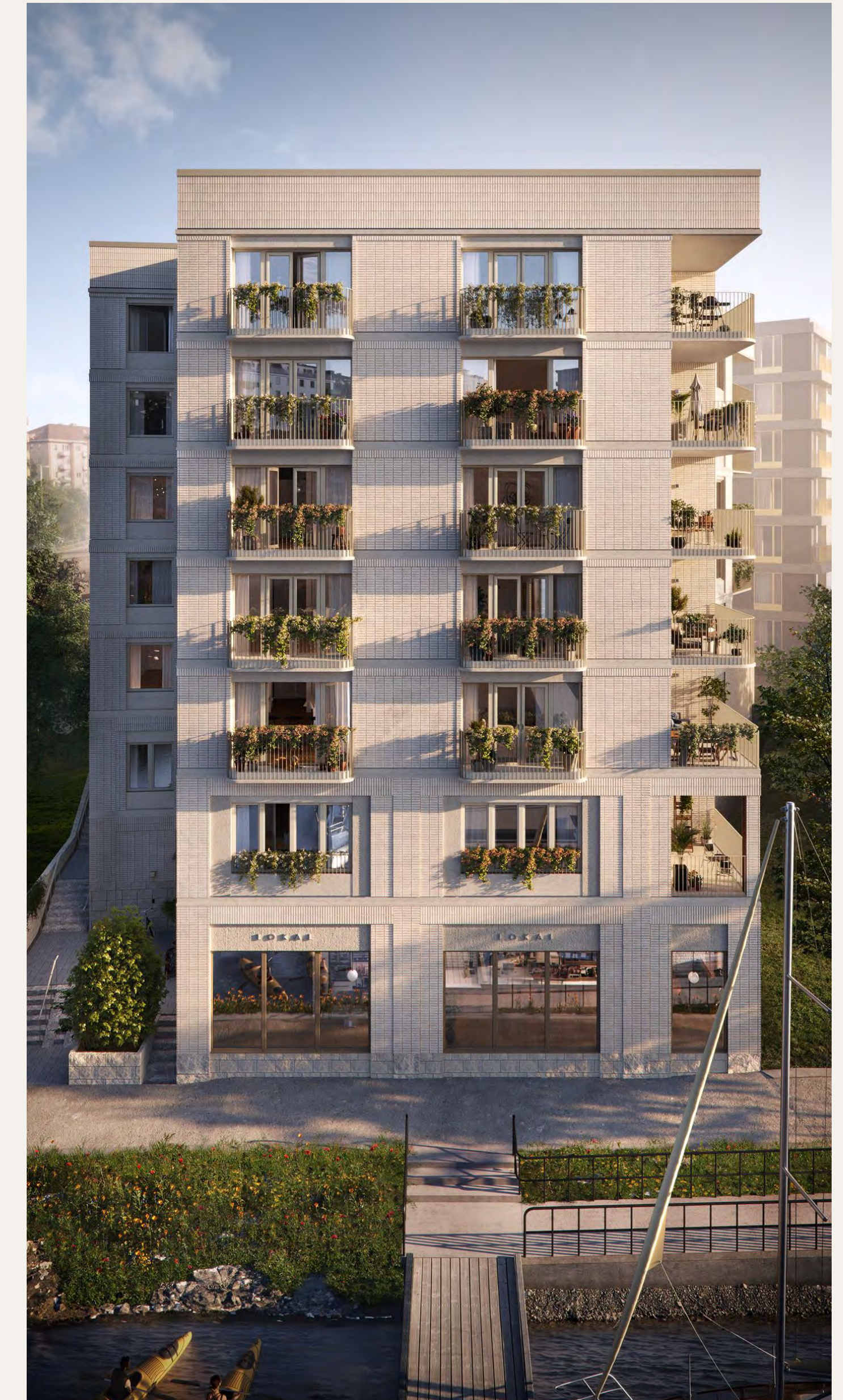




# Hållbar samhällsutveckling



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





## Hållbart kunderbudande

Patriam strävar efter att erbjuda hållbara lösningar som inte bara möter behoven hos våra kunder utan också bidrar till en bättre framtid för både dem och miljön. Vi tror på att skapa bostäder av hög kvalitet som är hållbara och har en lång livslängd, med en vision att de ska stå i minst 100 år.

Inom vårt fokusområde för hållbart kunderbudande prioriterar vi hög kundnöjdhet genom att lyssna på och förstå våra kunders behov och önskemål. Vi satsar på att leverera produkter av högsta kvalitet och lång livslängd, vilket inte bara ger våra kunder trygghet utan också minskar behovet av frekvent utbyte och därigenom minskar vår påverkan på miljön.

Vi strävar också efter att främja ett hållbart boende genom att integrera miljövänliga och energieffektiva lösningar i våra bostäder. Genom att skapa hem som är både funktionella och samtidigt främjar människors välmående, strävar vi efter att berika våra kunders liv. **Vårt fokusområde Hållbart kunderbudande bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 12 och 13.**



## Hållbart arbetsliv

Patriam strävar efter att skapa en arbetsplats där hållbart arbetsliv är möjligt och där våra medarbetare kan nå sin fulla potential i en stimulerande och utvecklande miljö. Vi vill erbjuda en inkluderande och flexibel arbetsplats där alla känner sig välkomna.

Inom vårt fokusområde för ett hållbart arbetsliv arbetar vi aktivt med flera initiativ. Vi prioriterar god hälsa och välmående för våra medarbetare genom att erbjuda stöd och resurser för att främja en balanserad livsstil. Vi värnar om mångfald och jämställdhet och strävar efter att skapa en arbetsmiljö där alla har lika möjligheter att växa och utvecklas.

Genom att fokusera på dessa områden inom vårt arbete för ett hållbart arbetsliv, bidrar vi inte bara till välbefinnandet och utvecklingen av våra medarbetare, utan också till en mer hållbar och inkluderande arbetsplats och samhälle. **Vårt fokusområde Hållbart arbetsliv bidrar till de Globala hållbarhetsmålen 3, 10 och 12.**



## 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, antikorrupcion och mänskliga rättigheter. Patriams uppförandekod bygger på principerna för FN Global Compact.

## Gröna obligationer

Climate Bonds Initiative 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<sup>TM</sup>

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 – jun 2024	Jan–jun 2023	Jan–dec 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	75 159 582	91 539 356	119 193 036
Intäkter sålda andelar i Bostadsrättsförening	82 625 000	–	46 727 500
Övriga rörelseintäkter	–	474	–
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>157 784 582</b>	<b>91 539 830</b>	<b>165 920 536</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	-97 124 026	-6 971 744	-74 319 391
Övriga externa kostnader	-8 354 181	-3 498 813	-11 395 532
Personalkostnader	-10 866 939	-9 265 376	-17 936 498
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-29 539	-28 584	-57 167
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-116 374 685</b>	<b>-19 764 517</b>	<b>-103 708 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>41 409 897</b>	<b>71 775 313</b>	<b>62 211 948</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	–	-243 623	-4 492 047
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	108 253	-88 261	30 552 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	-53 262 449	-40 591 654	-86 634 852
Orealiserade valutakursförändringar	-7 201 522	-22 586 609	-992 917
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-60 355 718</b>	<b>-63 510 147</b>	<b>-61 567 283</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-18 945 821</b>	<b>8 265 166</b>	<b>644 664</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skatt på periodens resultat	–	–	106 860
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18 945 821</b>	<b>8 265 166</b>	<b>751 524</b>
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare	-18 945 821	8 265 166	751 524
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–

## Kommentar till koncernens resultaträkning

### Perioden januari – juni 2024

#### Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 157,8 mkr (91,5).

Rörelsens intäkter utgörs av intäkter från succesiv vinstavräkning, som för året hänförs till projekten Patriam Lilla Essingen Vinkelhuset, Patriam Lilla Essingen Hus 6 samt Patriam Kungsholmen Propellerhuset. Under perioden har den försenade produktionsstarten i Patriam Vinkelhuset medfört ett intäktstapp om 17,5 mkr. Intäkter för sålda andelar i bostadsrättsförening avser projektet Patriam Torsvik.

#### Rörelsens kostnader

Ökade kostnader för perioden är hänförliga till andelen osålda lägenheter i Patriam Torsvik som påverkar resultatet om -8,5 mkr. Negativa orealiserade valutakursförändringar på underliggande finansiella instrument har minskat mot samma period föregående år.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 41,4 mkr (71,8) och rörelsemarginalen var 26,2 procent (78,4).

#### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -18,9 mkr (8,3).

*Belopp inom parentes avser perioden januari–juni 2023.*

# Koncernens balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	74 999 039	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	26 060	83 221	54 638
	<b>75 025 099</b>	<b>83 221</b>	<b>54 638</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag och gemensamt styrda företag	16 635 094	16 635 094	16 635 094
Andra långfristiga fordringar	341 241 488	354 766 030	384 801 338
	<b>357 876 582</b>	<b>371 401 124</b>	<b>401 436 432</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>432 901 681</b>	<b>371 484 345</b>	<b>401 491 070</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Övriga lagertillgångar</b>			
Andelar i Bostadsrättsförening	99 705 000	–	186 416 764
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	343 996	616 672	557 789
Övriga fordringar	22 380 403	148 810 552	21 752 168
Upparbetade ej fakturerade intäkter	236 670 963	179 423 733	186 401 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 097 016	27 917 695	18 114 750
	<b>365 197 378</b>	<b>356 768 652</b>	<b>413 242 644</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>57 311 220</b>	<b>44 339 106</b>	<b>17 056 036</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>422 508 598</b>	<b>401 107 758</b>	<b>430 298 680</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>855 410 279</b>	<b>772 592 103</b>	<b>831 789 750</b>

30 juni 2024

## Tillgångar

Koncernens tillgångar uppgick vid periodens slut till 855,4 mkr (772,6). Ökningen mot föregående period förklaras främst av en större projektportfölj.

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Aktiekapital</b>	500 000	500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital	165 066 442	137 938 325	137 938 325
Uppskrivningsfond	10 378 600	10 378 600	10 378 600
Hybridobligation	65 000 000	–	–
Annat eget kapital ink årets resultat	-18 945 821	66 641 758	59 128 117
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>221 999 221</b>	<b>215 458 683</b>	<b>207 945 042</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–
<b>Summa eget kapital</b>	<b>221 999 221</b>	<b>215 458 683</b>	<b>207 945 042</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	2 858 745	2 965 605	2 858 745
Övriga avsättningar	758 670	–	3 258 670
<b>Summa avsättningar</b>	<b>3 617 415</b>	<b>2 965 605</b>	<b>6 117 415</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	391 779 799	400 226 998	389 045 650
Övriga långfristiga skulder	35 996 165	3 695 354	1 344 113
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>427 775 964</b>	<b>403 922 352</b>	<b>390 389 763</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	140 828 955	–	120 163 339
Skulder till kreditinstitut	–	113 034 513	–
Leverantörsskulder	1 985 537	4 298 256	3 495 909
Aktuella skatteskulder	42 872	86 161	112 139
Övriga skulder	38 194 228	11 738 013	92 848 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 966 087	21 088 520	10 717 622
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>202 017 679</b>	<b>150 245 463</b>	<b>227 337 529</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>855 410 279</b>	<b>772 592 103</b>	<b>831 789 750</b>

## Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 222 mkr (215,5). Koncernens skulder uppgick vid periodens slut till 629,8 mkr (554,2). Under Q1 emitterades en hybridobligation avseende förvärvet av projektet Patriam Propellerhuset, på Kungsholmen. Del av kortfristiga skulder har omklassificerats till långfristiga skulder.

# Koncernens förändring av eget kapital

<i>Belopp i kr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskrivnings- fond	Hybrid- obligation	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	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
Transaktioner mellan delägarna	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	–	–	751 524	751 524	–	751 524
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	500 000	137 938 325	10 378 600	–	59 128 117	207 945 042	–	207 945 042
<b>Belopp vid periodens ingång 2024-01-01</b>	500 000	137 938 325	10 378 600	–	59 128 117	207 945 042	–	207 945 042
Utdelning	–	–	–	–	-32 000 000	-32 000 000	–	-32 000 000
Erhållna aktieägartillskott	–	–	–	–	–	–	–	–
Nyemission hybridobligationer	–	–	–	65 000 000	–	65 000 000	–	65 000 000
Transaktioner mellan delägarna	–	–	–	–	–	–	–	–
Periodens resultat	–	–	–	–	-18 945 821	-18 945 821	–	-18 945 821
<b>Belopp vid periodens utgång 2024-06-30</b>	500 000	137 938 325	10 378 600	65 000 000	8 182 296	221 999 221	–	221 999 221

# Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Jan-dec 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	41 409 897	71 775 314	62 211 948
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-53 428 145	-71 895 898	-75 543 486
Erhållen ränta	108 253	0	22 392
Betald ränta	-12 594 410	-25 561 229	-54 482 369
Betald skatt	-245 707	0	-644 322
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-24 750 112</b>	<b>-25 681 813</b>	<b>-68 435 837</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av andelar i BRF	85 779 179	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-8 606 364	-23 627 974	34 977 461
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-38 409 542	6 331 701	-5 831 111
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 013 161</b>	<b>-42 978 086</b>	<b>-39 289 487</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter via dotterföretag	-68 484 563	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	42 215 737	-16 240 474	-47 093 031
Avyttring av dotterbolag	0	0	-119 112
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-26 268 826</b>	<b>-16 240 474</b>	<b>-47 212 143</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission hybridobligation	57 353 739	0	0
Nyupptagna finansiella skulder	2 157 110	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	43 000 000	43 000 000
Betald utdelning	-7 000 000	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>52 510 849</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>40 255 184</b>	<b>-16 218 560</b>	<b>-43 501 630</b>
Likvida medel vid periodens början	17 056 036	60 557 666	60 557 666
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>57 311 220</b>	<b>44 339 106</b>	<b>17 056 036</b>



# Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	–	–	–
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	–	–	–
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-389 313	-214 004	-926 372
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-389 313</b>	<b>-214 004</b>	<b>-926 372</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-389 313</b>	<b>-214 004</b>	<b>-926 372</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Utdelning på andelar i dotterföretag	–	–	52 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 696	–	14 856 165
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	–	–	-42 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	-34 502 332	-31 936 357	-66 579 233
Orealiserade valutakursförändringar	-6 429 703	-15 660 854	924 398
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-40 928 339</b>	<b>-47 597 211</b>	<b>1 659 128</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-41 317 652</b>	<b>-47 811 215</b>	<b>732 756</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-41 317 652</b>	<b>-47 811 215</b>	<b>732 756</b>
Skatt på årets resultat	–	–	–
<b>Årets resultat</b>	<b>-41 317 652</b>	<b>-47 811 215</b>	<b>732 756</b>

# Moderbolagets balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	75 134 006	75 126 208	75 134 006
Fordringar hos koncernföretag	413 228 306	37 359 529	386 335 244
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>488 362 312</b>	<b>112 485 737</b>	<b>461 469 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	–	328 094 564	52 500 000
Övriga fordringar	143	377 781	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 712	8 365 490	93 750
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>48 855</b>	<b>336 837 835</b>	<b>52 593 750</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>2 289 775</b>	<b>37 259 602</b>	<b>13 452 717</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 338 630</b>	<b>374 097 438</b>	<b>66 046 467</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>490 700 942</b>	<b>486 583 175</b>	<b>527 515 717</b>

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet kapital</b>			
Aktiekapital	500 000	500 000	500 000
<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst	88 954 420	120 221 664	120 221 664
Periodens resultat	-41 317 653	-47 811 215	732 756
<b>Summa eget kapital</b>	<b>48 136 767</b>	<b>72 910 448</b>	<b>121 454 420</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	400 825 153	400 226 998	389 045 650
Skulder till koncernföretag	35 996 165	–	11 011 165
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>436 821 318</b>	<b>400 226 998</b>	<b>400 056 815</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	–	13 195 528	–
Övriga skulder	100 000	6 713	480 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 642 857	243 488	5 524 463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 742 857</b>	<b>13 445 729</b>	<b>6 004 482</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>490 700 942</b>	<b>486 583 175</b>	<b>527 515 717</b>

# Moderbolagets förändring av eget kapital

<i>Belopp i kr</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>113 809 134</b>	<b>-28 587 471</b>	<b>85 721 663</b>
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
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>120 221 664</b>	<b>732 756</b>	<b>121 454 420</b>
<b>Belopp vid periodens ingång 2024-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>120 221 664</b>	<b>732 756</b>	<b>121 454 420</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:	–	732 756	-732 756	–
Utdelning	–	-32 000 000	–	-32 000 000
Erhållna aktieägartillskott	–	–	–	–
Periodens resultat	–	–	-41 317 653	-41 317 653
<b>Belopp vid periodens utgång 2024-06-30</b>	<b>500 000</b>	<b>88 954 420</b>	<b>-41 317 653</b>	<b>48 136 767</b>

# Övriga upplysningar

## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari–december 2024 28 februari 2025.

## 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 30 augusti 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](https://patriam.se)

**Andreas Holmberg, VD**

Tel: 070 209 30 40

Mail: [andreas.holmberg@patriam.se](mailto:andreas.holmberg@patriam.se)

**Carina Ohlander, CFO**

Tel: 070 732 66 93

Mail: [carina.ohlander@patriam.se](mailto:carina.ohlander@patriam.se)



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

Denna information är insidierinformation som Patriam Invest AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 augusti 2024 kl. 16:00 CEST

# Underskrifter

Stockholm den 30 augusti 2024

Magnus Holmberg  
Ordförande

Andreas Holmberg  
VD, Ledamot

Hans Holmberg  
Ledamot

Per Holmberg  
Ledamot

**PATRIAM**