


Årsredovisning
för
Collins Properties Sweden AB
556921-2250
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Collins Properties Sweden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-10-02


Irfan Turan

Årsredovisning
för
Collins Properties Sweden AB
556921-2250
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Collins Properties Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget äger och förvaltar andelar i dotter- och intressebolag som bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

Företaget har sitt säte i Solna.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -22 128 | -2 077 | 159 155 | 4 488 |
| Soliditet (%) | 1,4 | 5,8 | 68,7 | 37,7 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 21 633 769 | -14 707 583 | 6 976 186 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -14 707 583 | 14 707 583 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 27 400 000 | | 27 400 000 |
| Årets resultat | | | -32 328 031 | -32 328 031 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 34 326 186 | -32 328 031 | 2 048 155 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 34 326 186 |
| årets förlust | -32 328 031 |
| | 1 998 155 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 1 998 155 |
| | 1 998 155 |

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

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | -1 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 0 | -1 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -748 349 | -106 598 |
| Summa rörelsekostnader | | -748 349 | -106 598 |
| Rörelseresultat | | -748 349 | -106 599 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 1 403 311 | 649 764 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | -18 628 445 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -4 154 548 | -2 620 748 |
| Summa finansiella poster | | -21 379 682 | -1 970 984 |
| Resultat efter finansiella poster | | -22 128 031 | -2 077 583 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 8 800 000 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | | -19 000 000 | -12 630 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -10 200 000 | -12 630 000 |
| Resultat före skatt | | -32 328 031 | -14 707 583 |
| Årets resultat | | -32 328 031 | -14 707 583 |

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Andelar i koncernföretag | 5, 6 | 13 751 891 | 31 432 957 |
| Fordringar hos koncernföretag | 7 | 82 174 998 | 76 548 065 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 8 | 5 738 000 | 30 000 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 9 | 3 923 969 | 3 577 610 |
| Andra långfristiga fordringar | | 0 | 2 500 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 105 588 858 | 114 088 632 |
| Summa anläggningstillgångar | | 105 588 858 | 114 088 632 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|-------------------|------------------|
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 575 560 |
| Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i | | 20 982 448 | 5 375 000 |
| Övriga fordringar | | 17 003 621 | 586 853 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 405 828 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 37 986 069 | 6 943 241 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 993 | 1 829 |
| Summa kassa och bank | | 993 | 1 829 |
| Summa omsättningstillgångar | | 37 987 062 | 6 945 070 |

SUMMA TILLGÅNGAR

143 575 920

121 033 702

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

34 326 186

21 633 769

Årets resultat

-32 328 031

-14 707 583

Summa fritt eget kapital

1 998 155

6 926 186

Summa eget kapital

2 048 155

6 976 186

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

44 610 000

37 210 000

Skulder till koncernföretag

86 273 095

52 149 592

Övriga skulder

4 576 300

13 331 884

Summa långfristiga skulder

135 459 395

102 691 476

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

326 236

348 144

Skulder till koncernföretag

0

2 305 601

Övriga skulder

200 000

2 250 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 542 134

6 461 795

Summa kortfristiga skulder

6 068 370

11 366 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 575 920

121 033 702

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Livi Fastigheter Holding AB, org.nr. 559277-6750 med säte i Stockholm. Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | -596 983 | -649 744 |
| | -596 983 | -649 744 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 3 259 251 | 2 429 441 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 65 905 | 0 |
| Räntekostnader till koncernföretag | 154 917 | 191 255 |
| | 3 480 073 | 2 620 696 |

Not 5 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 49 809 075 | 43 759 075 |
| Inköp | 10 840 518 | 6 050 000 |
| Försäljningar | -18 376 118 | |
| Lämnade aktieägaretilskott | 8 125 000 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 398 475 | 49 809 075 |
| Ingående nedskrivningar | -18 376 118 | -18 018 139 |
| Årets nedskrivningar | -18 270 466 | -357 979 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -36 646 584 | -18 376 118 |
| Utgående redovisat värde | 13 751 891 | 31 432 957 |

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|--|-------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| Maree Perseus Sjölanda Lakeview F AB | 33% | 33% | | 3 342 927 |
| Nyköping Kyrkvärden 1-3 Fastighets AB | 100% | 100% | | 3 025 000 |
| Invict Properties AB | 50% | 50% | 500 | 25 000 |
| CPN International AB | 100% | 100% | 500 | 3 320 000 |
| Collins Properties Förvaltning AB | 100% | 100% | 500 | 26 820 030 |
| Collin Properties Tomtemarsbolag 1 AB | 100% | 100% | | 1 725 000 |
| Kvarteret Amfiteatern AB | 100% | 100% | | 3 025 000 |
| Livi Villa AB | 100% | 100% | | 9 090 518 |
| Projektpartner LL AB | 100% | 100% | | 25 000 |
| Nedskrivning av andelar | | | | -36 646 584 |
| | | | | 13 751 891 |

| | Org.nr | Säte |
|--|-------------|-----------|
| Maree Perseus Sjölanda Lakeview F AB | 559299-4270 | Stockholm |
| Nyköping Kyrkvärden 1-3 Fastighets AB | 559417-4459 | Nyköping |
| Invict Properties AB | 559022-6337 | Stockholm |
| CPN International AB | 559125-0732 | Stockholm |
| Collins Properties Förvaltning AB | 559111-3567 | Stockholm |
| Collin Properties Tomtemarsbolag 1 AB | 559419-7211 | Stockholm |
| Kvarteret Amfiteatern AB | 556355-0747 | Stockholm |
| Livi Villa AB | 559115-1732 | Stockholm |
| Projektpartner LL AB | 559452-1048 | Stockholm |

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 76 548 065 | 228 474 690 |
| Tillkommande fordringar | 6 352 385 | 31 034 368 |
| Avgående fordringar | -943 033 | -182 960 993 |
| Omklassificeringar | 217 581 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 82 174 998 | 76 548 065 |
| Utgående redovisat värde | 82 174 998 | 76 548 065 |

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 30 000 | 25 000 |
| Inköp | 5 738 000 | 5 000 |
| Omklassificeringar | -30 000 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 738 000 | 30 000 |
| Utgående redovisat värde | 5 738 000 | 30 000 |

Not 9 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 155 220 | 3 577 610 |
| Tillkommande fordringar | 346 359 | |
| Avgående fordringar | -3 577 610 | |
| | | 3 577 610 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 923 969 | 7 155 220 |
| Utgående redovisat värde | 3 923 969 | 7 155 220 |

Not 10 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------------|---------------------|
| Skulder som ska betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdagen | -135 153 894 | -102 691 476 |
| Skuld som ska betalas inom 2 år. | -305 501 | |
| | -135 459 395 | -102 691 476 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Proprieborgen | -7 400 000 | 0 |
| | -7 400 000 | 0 |

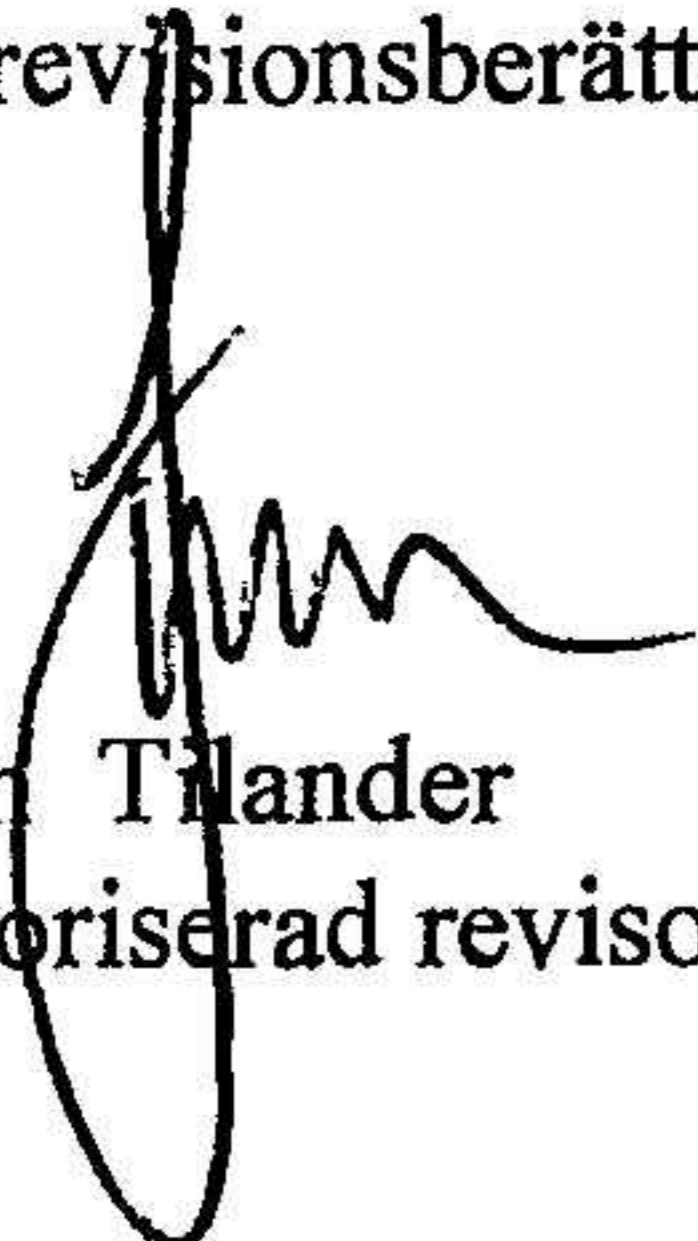
Borgenär: Livi Fastigheter Holding AB, 559277-6750

Stockholm 2025-06-28



Irfan Turan
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-28



Johan Tillander
Auktoriserad revisor

2025100800581

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Collins Properties Sweden AB
Org. nr 556921-2250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Collins Properties Sweden AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Collins Properties Sweden AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Collins Properties Sweden AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller

förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 juni 2025

Johan Thander
Auktoriserad revisor