

9518195/25

2025091607165

**Årsredovisning**  
för  
**R5 Holding 13 AB**  
559486-5551

Räkenskapsåret  
2024-06-11 – 2024-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	9

Styrelsen för R5 Holding 13 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-06-11 – 2024-12-31, vilket är företags första verksamhetsår.

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*

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

#### *Ägarförhållanden*

Bolaget är ett helägt dotterbolag till P5 Holding 1 AB, organisationsnummer 559244-0316, med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Revelop V AB, organisationsnummer 559204-5651, med säte i Stockholm.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisningen upprättas i Revelop V AB, organisationsnummer 559204-5651.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat R5 Berga 11:52 Fastighets B, 559453-4439, R5 Rud 51:20 Fastighets AB, 559032-4751, R5 Torrekulla 1:88 Fastighets AB, 559083-7414, R5 Kärra 94:5 Fastighetsaktiebolag, 556313-3064, R5 Köksmästarna Fastighetsaktiebolag, 559429-6047.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>
Nettoomsättning	1 172
Resultat efter finansiella poster	-1 883
Balansomslutning	64 953
Soliditet (%)	3,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

2025091607167

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Inbetalt aktiekapital	25 000			25 000
Erhållna aktieägartillskott		4 000 000		4 000 000
Årets resultat			-1 900 810	-1 900 810
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>-1 900 810</b>	<b>2 124 190</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 000 000
årets förlust	-1 900 810
	<b>2 099 190</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 099 190
	<b>2 099 190</b>

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

2025091607168

## Resultaträkning

	Not	2024-06-11 -2024-12-31 (7 mån)
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning		1 171 859
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 171 859</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader		-1 154 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 154 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>17 319</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 969 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 869 877
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 900 813</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 883 494</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag		-17 316
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-17 316</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 900 810</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 900 810</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6

64 927 945

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**64 927 945**

**Summa anläggningstillgångar**

**64 927 945**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

25 000

**Summa kortfristiga fordringar**

**25 000**

**Summa omsättningstillgångar**

**25 000**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**64 952 945**

**Balansräkning** Not 2024-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital 25 000

**Summa bundet eget kapital 25 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat 4 000 000

Årets resultat -1 900 810

**Summa fritt eget kapital 2 099 190**

**Summa eget kapital 2 124 190**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag 62 774 426

Övriga skulder 54 330

**Summa kortfristiga skulder 62 828 755**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 64 952 945**

2025091607170

## 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 (K2).

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretaget i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Revelop V AB med organisationsnummer 559204-5651 med säte i Stockholm.

### Not 3 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-06-11	-2024-12-31
Ränteintäkt från koncernföretag	1 969 064	1 969 064

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-06-11	-2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-3 869 877	-3 869 877

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

**2024-12-31**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Förvärv andelar	50 027 945
Lämnade aktieägartillskott	14 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 927 945</b>

**Utgående redovisat värde** **64 927 945**

**Not 7 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**

Pantsatta andelar i dotterbolag	64 927 945
	<b>64 927 945</b>

**Not 8 Eventualförpliktelser**

**2024-12-31**

Eventualförpliktelser	0
	<b>0</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter balansdagen har det inte skett några händelser som väsentligt skulle påverkat de finansiella rapporterna per 2024-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

2025091607173

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Sipos  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriella Novella  
Auktoriserad revisor

2025091607174

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## THOMAS ANDREAS SIPOS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: EY

Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e

IP: 83.145.xxx.xxx

2025-05-27 13:09:34 UTC



## GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-27 14:23:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: ILYN7-EQE5W-7DPB2-28JLX-M2YRV-D72AK



**Shape the future  
with confidence**

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i R5 Holding 13 AB, org.nr 559486-5551

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för R5 Holding 13 AB för år 2024-06-11 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av R5 Holding 13 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till R5 Holding 13 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av R5 Holding 13 AB för år 2024-06-11 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till R5 Holding 13 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

2025091607177

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-27 14:34:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: TE11P-JOGS8-W4HOE-IZKZB-FQX89-C3WTH

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

för

Revelop V AB

Org.nr 559204-5651

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sid</b>
<b>Årsredovisning</b>	
Förvaltningsberättelse	1
Finansiella rapporter	4
Noter	10
Underskrifter	20
<b>Bilaga</b>	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	21-28
Revisionsberättelse	29-30

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

för

Revelop V AB

Org.nr 559204-5651

Styrelsen för Revelop V AB får härmed avlämna  
årsredovisning för tiden 2024-01-01 - 2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Revelop V AB (Bolaget) bildades 2019 med syfte att direkt eller indirekt förvärva, förvalta, förädla och utveckla fastigheter. Bolagets ägare/investerare har utfäst ett kapital för att möjliggöra detta.

Bolaget skall investera kapital samt utveckla och förädla förvärvade fastigheter i enlighet med investeringsstrategin. Revelop Management AB svarar för den strategiska och operativa ledningen av Bolaget.

Revelop V AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB. Mellan parterna har ingåtts ett långsiktigt förvaltningsavtal.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året tillträdde två fastigheter i Göteborg varmed fastighetsportföljen växte med ca 6 600 kvm.

Under det första kvartalet erhöles bygglov för det pågående skolprojektet i fastigheter Tuborg 1, Malmö. Senare under våren upphandlades finansiering till projektet.

I mars refinansierades korta skulder om totalt 163 mkr. I juni genomfördes ytterligare refinansieringar om totalt 190 mkr. Den senare refinansieringen möjliggjorde en distribution till Bolagets Investerarare om 100 mkr. Distributionen genomfördes som återbetalning av vinstandelslån och återbetalning av villkorade aktieägartillskott.

Flera uthyrningar genomfördes under året, bland annat tecknades ett sjuårigt avtal i fastigheten Sörred 8:5 för totalt 3 300 kvm och ett femårigt avtal i fastigheten Generatorn 6 för totalt 1 300 kvm. Årets nettouthyrning summerade till 5 700 kvm.

Fyra fastigheter certifierades under året i enlighet med BREAM-in-use och nådde nivån "Very good".

Bolagets nettotillgångar (NAV) uppgick vid årets slut till 1 561 mkr. Totalt värde i förhållande till insatt kapital var 1,03x.

### Förändring av finansiell hävstång

Bolaget använder finansiell hävstång (leverage) i form av banklån. Förvaltaren har beslutat att den högsta tillåtna hävstångsnivån är 800% enligt bruttometoden (gross method) och 650% enligt åtagandemetoden (commitment method).

Enligt bruttometoden (gross method) var hävstången 362% på balansdagen. Enligt åtagandemetoden (commitment method) var hävstången 287% på balansdagen.

### Ägarförhållande

Revelop V AB ägdes vid årets utgång av 13 långsiktiga professionella investerare. Därutöver hade 8 långsiktiga professionella investerare investerat i bolaget via vinstandelslån.

### Personal och tjänsteleverantörer

#### Personal

Koncernen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

#### Tjänsteleverantörer

Under året har den löpande fastighetsförvaltningen upphandlats från Revelop Asset Management AB som är ett dotterbolag till Förvaltaren, Revelop Management AB. Förvaringsinstitut för Revelop V AB är Intertrust Depositary Services (Sweden) AB.

Förvaltarens internrevisor har under året varit Lüscher & Co Revision AB, FCG Fonder AB agerat riskfunktion och Harvest Advokatbyrå AB har agerat Compliancefunktion.

### Information om ersättningar

Information om ersättningar enligt 10 kap. 6 § lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder

	Belopp (tkr)	Antal ersättningsmottagare (st)
Sammanlagt ersättningsbelopp till AIF-förvaltarens anställda	13 424	16
- Varav fasta ersättningar	13 074	16
- Varav rörliga ersättningar	350	2

Ersättningsbeloppen inkluderar Förvaltarens ersättning till antälda som under året arbetat både med Bolaget, andra AIFer samt inom Förvaltarens rådgivningsverksamhet. Inom Förvaltaren finns inte någon särskilt dedikerad anställd som endast arbetar med Revelop V AB. Totalt ersättningsbelopp till Förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligt påverkar Bolagets riskprofil uppgick till 7 029 tkr.

Bolaget har inte betalat någon särskild vinstandel till Bolagets förvaltare under året.

#### Hållbarhet i fokus för Revelop

##### Uppföljning av främjade miljörelaterade egenskaper

Revelop skapar hållbara värden och genererar attraktiv avkastning på investerat kapital genom resurseffektivt och innovativt ägande av kommersiella fastigheter. Genom att minimera fastigheters klimatpåverkan och stärka de sociala aspekterna i och omkring byggnaderna optimeras investeringens potential och värde samtidigt som hållbarhetsriskerna minimeras. På detta sätt blir hållbarhetsperspektiven centrala i alla delar av verksamheten och genomsyrar allt från investering och utveckling till förvaltning och avyttring.

Att bygga vidare i stället för att bygga nytt gör att Revelop kan ta vara på befintliga byggnader och skapa hållbara platser där människor trivs. Detta görs genom konceptförändring, förtätning eller förändringar i detaljplaner. I förlängningen leder detta till förbättrad nyttjandegrad av redan planlagd mark vilket minskar behov för exploatering av nya grönytor. Varje investering ska under innehavsperioden genomgå en hållbarhetsresa där det övergripande målet är att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt. Genom att förbättra varje investerings hållbarhetsförutsättningar och göra stor positiv skillnad ska Bolaget ta varje fastighet från brun till grön.

För att kunna mäta varje investerings klimatpåverkan har nyckeltal tagits fram som vid varje aktuell period sätts i relation till utfallet från första året fastigheten ägdes. Genom den jämförelsen kan Bolaget mäta vilken förändring som skett under innehavsperioden. Därutöver möjliggör detta en utvärdering av varje investerings klimatpåverkan samt en utvärdering av effektiviteten av genomförda hållbarhetsinitiativ.

Under året har investeringar genomförts kopplade till hållbarhetsarbetet, bland annat investeringar i tekniska uppgraderingar och förbättringar såsom byte av ventilationsaggregat, styr- och reglerutrustning samt installation av solceller.

Ett exempel på hur Revelop arbetar med modern teknik för att minska energiförbrukning är AI-styrning. Systemet har förmågan att optimera driften i fastigheten väldigt effektivt vilket leder till en väsentligt minskad energianvändning, bättre inomhusklimat och lägre kostnader. AI-tekniken är snabb att reagera på förändringar och hålla en jämn nivå för energianvändning och ventilationsflöden.

Den typiska fastigheten som förvärvas av Revelop saknar certifieringar. Som regel försöker Revelop certifiera alla fastigheter under innehavstiden. En certifiering innebär dels en oberoende stämpel på effektiv resursanvändning och hållbarhet i byggnaden, dels skapar det förutsättningar för fortlöpande hållbarhetsarbete i fastigheten och är en viktig del av fastighetens transformationsresa. En certifiering kan även innebära lägre avkastningskrav vid försäljning. Vid årets slut var arbetet med att certifiera alla tillgångarna i Fonden pågående eller planerat för.

##### Information om Fondens miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Revelop V AB klassificeras som en Artikel 8-fond enligt Disclosureförfordningen. Som bilaga till denna Årsredovisning finns information om Fondens miljörelaterade och/eller sociala egenskaper. Informationen lämnas inom ramen för de regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

#### Bolagets förväntade framtida utveckling

Bolaget arbetar med att utveckla och aktivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet i linje med affärsplanen. Några väsentliga förändringar i fastighetsförvaltningen finns inte planerade.

#### Användning av finansiella instrument

Bolaget har ingått ränteswapavtal och räntecapavtal för att minska ränterisken i bankfinansieringen.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Huvudsakliga risker som förekommer i verksamheten som bedrivs utgörs av värdering av fastigheter, ränte- och finansieringsrisker, risker vid genomförande av investeringar och projekt samt motpartsrisker gentemot hyresgäster. För vidare information om koncernens riskhantering hänvisas till not 3.

#### Koncernens finansiella resultat och ställning (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	211 084	187 966	145 507	55 514
Driftsöverskott	114 199	114 858	75 293	26 375
Resultat före skatt	47 041	-32 155	-28 978	118 199
Balansomslutning	3 126 957	2 830 511	2 576 126	1 426 911
Soliditet (%)	23%	24%	19%	21%

#### Moderbolagets finansiella resultat och ställning (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt	5 339	122 872	20 363	-92 729
Balansomslutning	1 577 673	1 521 975	1 047 350	486 122
Soliditet (%)	47%	48%	34%	29%

**Förslag till disposition av moderbolagets resultat**

Till årsstämmans förfogande står:  
(SEK)

balanserat resultat	738 687 755
årets resultat	5 339 339
	<hr/>
	744 027 093
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	744 027 093
	<hr/>
	744 027 093

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande vid årsstämman 2025.

2025091706933

## Resultaträkning koncernen

TSEK	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	4	211 084	187 966
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	5	-73 048	-58 442
Underhållskostnader		-18 328	-9 531
Fastighetskatt	6	-5 509	-5 135
<b>Driftsöverskott</b>		<b>114 199</b>	<b>114 858</b>
Central administration	8, 9	-38 405	-50 295
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	75 811	-50 957
<b>Rörelseresultat</b>		<b>151 605</b>	<b>13 606</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	3 207	992
Finansiella kostnader		-81 642	-78 183
Omvärdering vinstandelslån		-26 493	42 014
Ränta på leasingkulld	7	-842	-633
Värdeförändring räntederivat	16	1 206	-9 951
<b>Finansnetto</b>		<b>-104 564</b>	<b>-45 761</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>47 041</b>	<b>-32 155</b>
Aktuell skatt	13	-1 244	-2 261
Uppskjuten skatt	13, 21	-22 619	8 701
<b>Årets resultat</b>		<b>23 178</b>	<b>-25 715</b>

## Rapport över totalresultat för koncernen

TSEK		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>23 178</b>	<b>-25 715</b>
Övrigt totalresultat		0	0
Summa övrigt totalresultat		0	0
<b>Totalresultat för året</b>		<b>23 178</b>	<b>-25 715</b>

## Balansräkning för koncernen

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	3 004 610	2 709 389
Leasingavtal/ Nyttjanderätt	7	24 331	18 085
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Räntederivat	16	2 176	4 396
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 031 117</b>	<b>2 731 870</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	17	2 471	2 817
Skattefordran		12 572	15 395
Övriga fordringar		8 066	4 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	24 208	22 320
Likvida medel		48 523	53 223
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>95 840</b>	<b>98 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 126 957</b>	<b>2 830 511</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	361	361
Övrigt tillskjutet kapital		707 832	692 900
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		20 074	-3 104
<b>Summa eget kapital</b>		<b>728 267</b>	<b>690 157</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	21	63 231	40 612
<b>Summa avsättningar</b>		<b>63 231</b>	<b>40 612</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	2 119 279	1 754 334
Räntederivat	20	10 920	14 347
Övriga skulder	16	27 374	24 249
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 157 574</b>	<b>1 792 930</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	17	109 220	234 130
Leverantörsskulder	20	17 816	22 121
Övriga skulder		0	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	50 848	48 351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>177 885</b>	<b>306 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 126 957</b>	<b>2 830 511</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>361</b>	<b>452 349</b>	<b>33 649</b>	<b>486 364</b>
Erhållna aktieägartillskott		240 551		240 551
Övertaget balanserat vinstmedel			-11 043	-11 043
Årets resultat/ Total resultat för året			-25 715	-25 715
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>361</b>	<b>692 900</b>	<b>-3 104</b>	<b>690 157</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>361</b>	<b>692 900</b>	<b>-3 104</b>	<b>690 157</b>
Erhållet aktieägartillskott		61 596		61 596
Återbetalt aktieägartillskott		-46 664		-46 664
Årets resultat/ Total resultat för året			23 178	23 178
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>361</b>	<b>707 832</b>	<b>20 074</b>	<b>728 267</b>

## Rapport över kassaflöde för koncernen

TSEK	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		151 605	13 606
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Återföring av värdeförändring förvaltningsfastigheter		-75 811	50 957
Erhållna räntor		3 207	992
Betalda tomträttsavgifter		-842	-633
Betalda räntor till kreditinstitut		-72 217	-73 348
Betald inkomstskatt		-795	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>5 146</i>	<i>-8 425</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-3 146	40 639
Förändring av rörelseskulder		-31 180	-46 796
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-29 180</i>	<i>-14 582</i>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-27 858	-119 052
Investeringar i befinnligt fastighetsbestånd	14	-138 527	-116 032
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-166 384</i>	<i>-235 084</i>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lösen externa skulder vid förvärv		-37 610	-44 440
Erhållna aktieägartillskott		61 596	240 551
Återbetalat aktieägartillskott		-46 664	0
Upptagande av vinstandelslån	23	70 404	274 949
Återbetalat av vinstandelslån	23	-53 336	0
Upptagna lån från kreditinstitut	23	434 000	687 090
Lösen lån från kreditinstitut	23	-186 014	-812 576
Amortering av lån från kreditinstitut	23	-26 510	-53 508
Betalning revers		-25 000	0
Betald räntecap		0	-12 001
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>190 865</i>	<i>280 065</i>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 700</b>	<b>30 399</b>
Likvida medel vid årets ingång		53 223	22 825
Likvida medel vid årets utgång		48 523	53 223

## Resultaträkning moderbolaget

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>TSEK</b>	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	27	25 439	18 087
<i>Summa rörelsens intäkter</i>		25 439	18 087
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9	-28 013	-38 195
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		-28 013	-38 195
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 574</b>	<b>-20 109</b>
<i>Finansiella poster</i>	11		
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-94 948	0
Omvärdering vinstandelslån		-26 493	42 014
Ränteintäkter		137 474	94 479
Räntekostnader		-21 400	-13 945
<i>Summa finansiella poster</i>		-5 365	122 548
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 939</b>	<b>102 439</b>
Bokslutsdispositioner	12	13 279	20 434
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 339</b>	<b>122 872</b>
Skatt på årets resultat	13	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5 339</b>	<b>122 872</b>

## Rapport över totalresultat för moderbolaget

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>TSEK</b>			
Årets resultat		5 339	122 872
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för året</b>		<b>5 339</b>	<b>122 872</b>

## Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	159 397	119 745
Fordringar hos koncernföretag	28	898 253	898 253
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 057 650</b>	<b>1 017 998</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	0	63
Fordringar hos koncernföretag	28	509 102	492 624
Övriga fordringar	17	1 870	2 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6 532	5 183
Kassa och bank		2 519	3 752
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>520 023</b>	<b>503 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 577 673</b>	<b>1 521 975</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>2024-12-31</b>			
<b>2023-12-31</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>	19		
Aktiekapital		361	361
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>361</b>	<b>361</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		738 688	600 883
Årets resultat		5 339	122 872
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>744 027</b>	<b>723 755</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>744 388</b>	<b>724 116</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20	832 368	788 808
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>832 368</b>	<b>788 808</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	8 029
Övriga kortfristiga skulder		160	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	756	836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>917</b>	<b>9 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 577 673</b>	<b>1 521 975</b>

## Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets Resultat		
<b>TSEK</b>					
Ingående eget kapital 2023-01-01	361	339 969	20 363		360 693
Föregående års resultat omföres		20 363	-20 363		0
Aktieägartillskott		240 551			240 551
Årets resultat/ Total resultat för året			122 872		122 872
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>361</b>	<b>600 882</b>	<b>122 872</b>		<b>724 116</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>					
Föregående års resultat omföres		122 872	-122 872		0
Erhållet aktieägartillskott		61 596			61 596
Återbetalt aktieägartillskott		-46 664			-46 664
Årets resultat/ Total resultat för året			5 339		5 339
<b>Belopp vid årets utgång 2024-12-31</b>	<b>361</b>	<b>738 688</b>	<b>5 339</b>		<b>744 388</b>

## Kassaflödesanalys moderbolaget

TSEK	Not	2024-01-01	2023-01-01
		-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 574	-20 109
Erhållna räntor		870	166
Betalda räntor till aktieägare		0	-7 729
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-1 704</i>	<i>-27 672</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-23 395	-295 574
Förändring av rörelseskulder		-8 134	-91 100
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-33 233</i>	<i>-414 346</i>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Minskning långfristiga lånefordringar		0	19 450
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>0</i>	<i>19 450</i>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet aktieägartillskott		61 596	240 551
Återbetalt aktieägartillskott		-46 664	0
Lösen banklån	23	0	-118 000
Upptagande av vinstandelslån	23	70 404	274 949
Återbetalt av vinstandelslån	23	-53 336	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>32 000</i>	<i>397 500</i>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 233</b>	<b>2 604</b>
Likvida medel vid årets ingång		3 752	1 148
Likvida medel vid årets utgång		2 519	3 752

## Not 1 Allmän information

Revelop V AB, organisationsnummer 559204-5651, med säte i Stockholm, Sverige, utgör moderbolag för en koncern med dotterföretagen P5 Holding 1 AB, R5 Holding 4 AB, R5 Holding 5 AB, R5 Holding 8 AB samt dess dotterföretag. Bolagets adress är Döbelnsgatan 24, 113 52 Stockholm. Koncernens verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i första hand i Göteborgs-, Öresunds- samt Stockholmsregionerna.

Revelop V AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB.

## Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRIC så som de anlagts av EU.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 redovisning för juridiska personer vid upprättande av sina finansiella rapporter. Årsredovisningen för räkenskapsåret som slutar 31 december 2024 har godkänts av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande.

Koncernårsredovisning och moderbolagets årsredovisning är avgivna i svenska kronor och avser 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. I koncernräkenskaper har värdering av poster skett till anskaffningsvärde utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt räntederivatavtal som värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

### Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter, vinstandelslån, klassificering av förvärv samt uppskjutna skatter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

#### Nya standarder som trätt i kraft 2024

De av EU godkända, nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee bedöms inte påverka koncernens eller moderbolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### Nya standarder som träder i kraft 2025

Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft från och med 2025 och framåt ej påverkar koncernen i någon väsentlig omfattning.

#### Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Den nya standarden IFRS 18, som träder i kraft för räkenskapsår som inleds 1 januari 2027, syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassaflödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Bolaget utreder dess påverkan på Revelops finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Revelops finansiella rapporter.

### Koncernredovisning

#### Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen har bestämmande inflytande, det vill säga har rätt att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än 50 procent av rösttalet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Hittills har uteslutande tillgångsförvärv förekommit. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

### Intäktsredovisning

Koncernens intäkter består i övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IFRS 16 Leasing. Koncernen har dock identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15. Koncernens intäkter kommer att delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter innebär sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en väsentligt reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

IFRS 15 behandlar hur redovisningen av intäkter ska ske. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontrollen över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden innebär en ökad upplysningsskyldighet med information om bland annat intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

### Leasing

I koncernen tillämpas IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden per 1 januari 2024. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavtal.

#### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 20,6%. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Vidare infördes 2020 en begränsning för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med positiva räntenetton får i deklARATIONEN ge bort dessa till bolag med negativa räntenetton. Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder.

#### Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en s k kassaflödesanalys använts där ett kalkymässigt framtida driftsnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet eller per byggnad beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde. För de fastigheter som förvärvats i närtid bedöms det verkliga värdet motsvaras av förvärvsvärdet. Övriga fastigheter har värderats till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har CBRE anlåtts som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Tillkommande värdehöjande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida fördelar som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Baserat på den externa värderingen, gör förvaltarens värderingsfunktion bedömningen om vilket värde som ska redovisas. I sin bedömning har värderingsfunktionen använt sig av CBREs externa värdering.

Resultat av en fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

#### Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

#### Finansiella instrument

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i nedanföljande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumentet förvärvats.

IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i tre värderingskategorier, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över totalresultatet eller verkligt värde över resultaträkningen. Klassificeringen beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Den enskilt största posten inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster.

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion. Värdeförändringar i ingångna swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta redovisas löpande i resultatet. Räntekuponer kopplade till räntederivatavtalen redovisas som en ökning/minskning av finansiella kostnader.

#### Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehåller utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar och lånefordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

#### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, d v s den dag då bindande avtal ingås. Samtliga finansiella instrument vilka inte värderas till verkligt värde, värderas inledningsvis till anskaffningskostnad plus transaktionskostnader.

#### Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

#### Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

#### Likvida medel

I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

#### Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållit belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

#### Vinstandelslån

Vinstandelslån redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Det verkliga värdet på vinstandelslån är direkt kopplat till koncernens finansiella resultat, som till stor del beror på värdet av förvaltningsfastigheterna, redovisade till verkligt värde i resultaträkningen. Därför har koncernen valt att redovisa även vinstandelslån till verkligt värde i resultatet för att ge en så rättvisande bild som möjligt av bolagets resultat och finansiella ställning, då redovisningen till verkligt värde av vinstandelslånet minskar bristande överensstämmelse, som kan uppkomma till följd av olika principer för värdering och redovisning (så kallad "accounting miss-match").

Värderingen av vinstandelslån baseras på koncernens redovisade resultat och den vinstandel som (enligt avtal mellan aktieägarna och innehavarna av vinstandelslån) skulle tillfalla innehavarna av vinstandelslånet vid en reglering per balansdagen. Orealiserade förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet mellan Rörelseresultat och Resultat före skatt i resultatposten Omvärdering vinstandelslån. Räntekostnaden hänförlig till vinstandelslån, i den mån någon sådan finns, redovisas i separat resultatposten Finansiella kostnader. Det verkliga värdet av vinstandelslån, redovisas i rapport över finansiell ställning, i posten Vinstandelslån. Upptagande av vinstandelslån sker i moderbolaget.

#### Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

#### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

#### Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

#### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar, liksom koncernen, IFRS 9 Finansiella instrument. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom vinstandelslån som redovisas till verkligt värde.

#### Innehav i dotterföretag

Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvävsrelaterade utgifter. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Driftsöverskott

Hysesintäkter minus driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

##### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomsättning.

##### Belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder i procent av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna

##### Finansiell hävstång enligt bruttometoden

Det sammanlagda värdet av förvaltningsfastigheter och investeringar i delägda bolag plus det nominella värdet av räntetak och ränteswapar dividerat med nettotillgångarna.

##### Finansiell hävstång enligt åtagandemetoden

Det sammanlagda värdet av förvaltningsfastigheter och investeringar i delägda bolag plus likvida medel dividerat med nettotillgångarna.

### Not 3 Risker och riskhantering

Bolaget är, givet den verksamhet som avses bedrivas, exponerat mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. De mest väsentliga riskerna som identifierats följer nedan tillsammans med information om hur riskerna bemöts.

#### Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses i sammanhanget risken för förlust på grund av en nedgång på fastighetsmarknaden eller på annan marknad som bolaget är exponerat mot. Risken för en nedgång på fastighetsmarknaden går ej att minimera till fullo. För att minska risken följer bolaget utarbetad investeringspolicy och investeringsstrategi. Dessa föreskriver vilka objekt bolaget får förvärva och äga samt vilken verksamhetsinriktning som får bedrivas inom befintlig portfölj.

#### Operativa risker

Med operativa risker avses risken för förlust till följd av att interna processer och rutiner är felaktiga eller inte ändamålsenliga, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser inklusive lagala risker. För att bemöta risken har bolaget skapat en god intern kontrollstruktur. Processer och rutiner har tagits fram och löpande kontroller görs för att säkerställa att dessa efterlevs. Bolaget har säkerställt att framtagna processer och rutiner är i linje med tillämpliga externa regelverk. Bolaget är särskilt beroende av fungerande systemstöd och säker digital lagring av information vilket säkerställs genom strukturerad systemadministration och regelbunden back-up.

#### Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken för förlust på grund av att motparter inte presterar i enlighet med deras åtaganden gentemot bolaget. För att bemöta risken värderas, kontrolleras och bedöms motparters kreditvärdighet och förmåga att prestera innan en affärsförbindelse inleds samt löpande därefter. Vidare försöker bolaget att begränsa exponeringen per motpart, det vill säga minska kreditkoncentrationen till någon viss kund eller annan motpart.

Kreditkvalitén på kundfordringar bedöms god och redovisade fordringar är endast upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta. Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

#### Hyres- och kundfordringar TSEK

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Hyres- och kundfordringar	7 145	5 461	0	63
Reserv osäkra hyresfordringar	-4 674	-2 644	0	0
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>2 471</b>	<b>2 817</b>	<b>0</b>	<b>63</b>

#### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan refinansiera sina krediter från kreditinstitut när de förfaller till återbetalning eller att refinansieringen från kreditinstitut leder till ökade kreditkostnader. Denna risk bemöts genom att krediter omförhandlas i god tid innan förfall, genom att belåningsgraden hålls på relativt låga nivåer, genom styrning av lånens förfallostrukturer samt genom att bolaget löpande har kontakt med flera kreditgivare för att utvärdera finansieringsmöjligheterna. Kapitalbindningsstrukturen per den 31 december 2024 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2025	109	5%
2026	364	16%
2027 och framåt	1 755	79%
<b>Summa</b>	<b>2 228</b>	<b>100%</b>

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan betala skulder i takt med att de förfaller på grund av otillräckliga likvida medel. Risken bemöts genom att bolaget aktivt arbetar med likviditetsplanering inklusive likviditetsprognoser.

Likviditetstabell TSEK	Inom 1 år	2-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Räntebärande skulder	109 220	1 286 869	832 410	2 228 499
Leverantörsskulder	17 816	0	0	17 816
Upplupna kostnader	50 848	0	0	50 848
Övriga skulder	0	5 659	0	5 659
<b>Totalt</b>	<b>177 885</b>	<b>1 292 528</b>	<b>832 410</b>	<b>2 302 823</b>

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för förluster till följd av ökade finansiella kostnader till följd av förändrade marknadsräntor. Bolaget följer utvecklingen på räntemarknaden noga och anpassar finansieringen och räntesäkring efter rådande ränteläge med beaktande av fondens riskprofil. Genom att begränsa bankbelåningen till ca 60% minskas ränterisken. Säkringsarrangemang ingås när så anses lämpligt.

Revelop V-koncernen har en belåningsgrad som uppgår till 74%. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,6% och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,64 år. En förändring av marknadsräntan med +/- en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +6 Mkr/-9 Mkr för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2024. Av räntebärande skulder på 2 228 Mkr löper 1 396 Mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M) och 832 Mkr löper med fast ränta. 832 Mkr har fast ränta som enligt avtal varierar över tid, under 2024 var räntan 0 %. Vid årets utgång hade 497 Mkr säkrats med ränteswapar och 350 mkr säkrats med räntetak (cap).

Räntebindningsstrukturen (inklusive snitträntor) och finansiella derivatinstrument per den 31 december 2024 framgår av nedanstående tabeller.

**Räntebindningsstruktur 2024-12-31**

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2025	646	5,8%	29%
2026	0	-	0%
2027 och framåt	1 582	2,7%	71%
<b>Summa</b>	<b>2 228</b>		<b>100%</b>

**Finansiella derivatinstrument**

Instrument	Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)	
				Sedan start	Under året
Ränteswap	2022-09-13	2025-09-13	97	-1	0
Ränteswap	2023-11-22	2028-11-22	200	-6	2
Ränteswap	2023-12-06	2028-12-06	200	-4	2
Räntecap	2023-10-25	2028-10-25	150	1	-1
Räntecap	2023-10-25	2028-10-25	200	1	-1
<b>Summa</b>			<b>847</b>	<b>-9</b>	<b>1</b>

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån ersätts med en fast ränta. Tecknade räntetak (cap) innebär att belopp motsvarande räntetaketets storlek är säkrat till en viss, med banken, överenskommen räntenivå. Om den faktiska räntan (STIBOR 3M) överstiger den överenskomna räntenivån (strike) betalas mellanskillnaden ut från banken, beräknat på nominella beloppet. Avgiften för räntetaket betalas dag 1 och periodiseras över löptiden. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen.

**Not 4 Hyresintäkter**

Fastighetsbeståndet utgjordes på balansdagen av cirka 220 000 kvm, huvudsakligen kommersiella lokalytor. Nedan framgår intäkternas sammansättning samt kontraktsförallostruktur:

TSEK	Koncern	
	2024	2023
Hyresintäkter	193 424	169 756
Serviceintäkter	15 702	16 675
Garage och parkeringsplatser	1 958	1 536
<b>Summa hyresintäkter (årsvärde per bokslutsdagen)</b>	<b>211 084</b>	<b>187 966</b>
Kronor per kvadratmeter	958	924

Kontraktsförallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet (%)
<i>Kommerciellt, löptid</i>			
2025	118	19 017	8%
2026	64	48 939	20%
2027	52	86 758	35%
2028	24	22 543	9%
≥2029	20	28 905	12%
	<b>278</b>	<b>206 163</b>	<b>82%</b>
Vakanta lokaler	139	44 147	18%
Garage och parkeringsplatser	26	558	0%
<b>Summa</b>	<b>443</b>	<b>250 867</b>	<b>100%</b>

Per den 31 december 2024 uppgick kontrakten till 443 stycken. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligen på 3-5 år. Hyreskontraktet indexregleras vanligen årsvis. Kontraktsvärde avser årsvärden.

**Not 5 Driftskostnader**

TSEK	Koncern	
	2024	2023
Värmekostnader	8 281	6 200
Fastighetsadministration	12 585	12 660
Fastighetsel	11 446	9 415
Fastighets- och markskötsel	7 565	5 391
Övriga driftskostnader	33 172	24 777
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>73 048</b>	<b>58 442</b>
Kronor per kvadratmeter	332	287

Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året.

**Not 6 Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 5 509 tkr (5 135 tkr).

## Not 7 Nyttjanderättstillgång

Av koncernens 39 fastigheter innehas 3 stycken med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick 2024 till 843 tkr (633 tkr) i resultaträkningen. Tomträttsavtalen är att anse som nyttjanderättsavtal och redovisas enligt IFRS 16. En tillgång avseende nyttjanderätter redovisas till ett värde av 24 331 tkr, samtidigt redovisas en leasingsskuld avseende nyttjanderättsavtal på samma belopp. Leasingsskulden är fördelad på långfristig del 23 480 tkr och kortfristig del 851 tkr. Den långfristiga delen ingår i Övriga skulder och den kortfristiga delen ingår i Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Den löpande kostnaden för tomträttsavgälden redovisas i koncernens resultaträkning som finansiell kostnad.

Blindningstid (år)	Area kvm	TSEK
Mindre än 5 år	31 863	2 561
Mellan 5 och 10 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>31 863</b>	<b>2 561</b>

Ingånget avtal om tomträttsavgälden förfaller enligt nedan:

	Koncern	
	2024	2023
Förfallotidpunkt inom ett år	797	633
Förfallotidpunkt inom 2 - 5 år	1 764	2 224
Förfallotidpunkt efter 5 år	0	174
<b>Summa</b>	<b>2 561</b>	<b>3 030</b>

## Not 8 Central administration

I kostnaden för central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter, förvaltningsavgift samt revisionsarvode.

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
EY				
Revisionsuppdrag	1 603	1 629	1 603	1 629
<b>Summa</b>	<b>1 603</b>	<b>1 629</b>	<b>1 603</b>	<b>1 629</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitets tjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

## Not 9 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

### Anställd personal

Koncernen har inga anställda och några löner eller ersättningar förekommer inte. Styrelsens ledamöter är anställda i Revelop Management AB och erhåller ingen lön från något av koncernens bolag.

### Avgångsvederlag

Avtal om avgångsvederlag har inte träffats med någon styrelsemedlem eller annan ledande befattningshavare.

## Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

TSEK	Koncern	
	2024	2023
Ingående orealiserade värden	140 116	191 074
Orealiserade värdeförändringar enligt resultaträkningen	75 811	-50 957
<b>Kvarvarande orealiserade värdeförändringar</b>	<b>215 927</b>	<b>140 116</b>

## Not 11 Finansiella poster

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<b>Finansiella intäkter</b>				
Värdeförändring räntederivat	1 206	0	0	0
Omvärdering vinstandelslån	0	42 014	0	42 014
Ränteintäkter övriga	3 207	992	137 474	94 479
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>4 413</b>	<b>43 006</b>	<b>137 474</b>	<b>136 493</b>
<b>Finansiella kostnader</b>				
Nedskrivning andelar i koncernföretag	0	0	-94 948	0
Omvärdering vinstandelslån	-26 493	0	-26 493	0
Värdeförändring räntederivat	0	-9 951	0	0
Tomträttsavgäld	-842	-633	0	0
Räntekostnader kreditinstitut mm	-81 842	-78 183	-21 400	-13 945
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-108 977</b>	<b>-88 767</b>	<b>-142 840</b>	<b>-13 945</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-104 564</b>	<b>-45 761</b>	<b>-5 365</b>	<b>122 548</b>

## Not 12 Bokslutsdispositioner

TSEK	Moderbolag	
	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	13 279	21 782
Lämnade koncernbidrag	0	-1 348
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>13 279</b>	<b>20 434</b>

### Not 13 Skatt på årets resultat

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<b>Skattekostnad</b>				
Aktuell skattekostnad	-1 244	-2 261	0	0
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende temporära skillnader	-22 619	8 701	0	0
<b>Summa skattekostnad</b>	<b>-23 863</b>	<b>6 440</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>47 041</b>	<b>-32 155</b>	<b>5 339</b>	<b>122 872</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-9 691	6 624	-1 100	-25 312
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningsregler	-13 894	-12 686	0	0
Skatteeffekt av lämnat räntenetto	0	0	23 911	16 655
Skattemässigt resultat från kommanditbolag	0	55	0	0
Ej upptagen tidigare års skattemässiga underskott	149	0	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5 543	12 832	-25 054	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 424	-8 692	0	8 656
Övriga skattemässiga justeringar	580	8 308	0	0
Utnyttjat föregående års underskott	3 112	0	2 242	0
<b>Summa skattekostnad</b>	<b>-23 863</b>	<b>6 440</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	-51%	-20%	0%	0%

### Not 14 Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna värderas av CBRE, som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen är enligt nivå 3 och har som huvudmetod utförts genom sk kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en elvaårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. I de fall det finns byggrätter på fastigheterna har dessa värderats separat. Värderingen av byggrätterna har utgått från aktuella marknadsförutsättningar gällande värde per kvadratmeter, belåning och byggnationskostnader. Speciella förutsättningar för respektive byggrätt, såsom exploateringsgrad, exploateringstid och planrisk, har tagits i beaktande. För de fastigheter som förvärvats i närtid bedöms det verkliga värdet motsvaras av förvärvsvärdet. Värderingstidpunkt är balansdagen.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 1% för 2025 och 2% för resterande kalkylperiod
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknig.
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadssituation.
- vakansgrad avser den initiala vakansgraden
- driftskostnader är inklusive administration men exklusive underhåll

	Lägsta intervall	Högsta intervall	Viktat genomsnitt
Hyresnivå SEK/kvm	347	2 896	1 811
Vakansgrad %	100%	0%	34%
Driftskostnader SEK/kvm	20	595	231
Kalkylränta %	7,6%	9,4%	8,6%
Direktavkastningskrav %	5,6%	7,3%	6,6%

#### Känslighetsanalys

Värdeparameter	Intervall	Värdepåverkan, Mkr	Viktat genomsnitt*
Marknadshyra	+/- 10 procent	+378/-378	+28/-28
Kostnader	+/- 5 procent	-46/+46	-2/+2
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-241/+282	-17/+20

\* Viktat genomsnitt baserar sig på fastigheternas marknadsvärde.

#### TSEK

	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	2 709 389	2 463 900
Förvärv av förvaltningsfastigheter	66 523	180 414
Investeringar i befintligt bestånd	152 887	116 032
Värdetförändring	75 811	-50 957
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 004 610</b>	<b>2 709 389</b>

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter belägna i Göteborg, Öresundsregionen och Stockholms närförorter.

Enligt vad som anges i not 2, avsnittet Förvaltningsfastigheter, är Bolagets Förvaltares värderingsfunktion ansvarig för att göra den slutliga bedömningen av marknadsvärdet.

### Not 15 Andelar i koncernföretag

TSEK	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	119 745	35 838
Lämnade aktieägartillskott	134 600	88 900
Nedskrivningar	-94 948	0
Förvärv av dotterföretag	0	25
Försäljning av dotterföretag	0	-5 018
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 397</b>	<b>119 745</b>

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde	
				2024-12-31	2023-12-31
P5 Holding 1 AB 559244-0316	Stockholm	25 000	100	84 700	86 825
R5 Holding 4 AB 559348-6029	Stockholm	25 000	100	373	330
R5 Holding 5 AB 559348-6011	Stockholm	25 000	100	52 565	32 565
R5 Holding 8 AB 559441-2735	Stockholm	25 000	100	21 759	25
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>159 397</b>	<b>119 745</b>

Indirekt ägda aktier

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
P5 Tyresö 38:2 AB 559270-5734	Stockholm	25 000	100
P5 Fibervägen AB 559275-9582	Stockholm	25 000	100
P5 Syrgasen 6 AB 559289-0692	Stockholm	25 000	100
P5 Hisingehus AB 559291-7941	Stockholm	25 000	100
Kommanditbolaget Fredrich Fastigheter 969629-7994	Stockholm	-	100
Kommanditbolag Aminogatan 18 969709-0687	Stockholm	-	100
R5 Syrgasen 3 Propco Kommanditbolag 969683-9969	Stockholm	-	100
P5 Holding GIP AB 559303-2841	Stockholm	25 000	100
P5 GIP Lövgärdet AB 559303-2518	Stockholm	25 000	100
R5 Afrika Fastighets AB 559303-2591	Stockholm	25 000	100
Property Kobbegården AB 556688-2220	Stockholm	1 000	100
P5 GIP Kobbegården 162:1 AB 559303-2500	Stockholm	25 000	100
P5 Holding 2 AB 559297-0429	Stockholm	25 000	100
P5 Juristen Fastighets AB 559297-0437	Stockholm	25 000	100
P5 Eken Fastighets AB 559297-0445	Stockholm	25 000	100
P5 Tuve Fastighets AB 559317-5184	Stockholm	25 000	100
P5 Tågarp Fastighets AB 559317-5176	Stockholm	25 000	100
R5 Enebacken Fastighets AB 559328-3434	Stockholm	25 000	100
R5 Holding 3 AB 559337-1759	Stockholm	25 000	100
R5 Arendal Fastighets AB 559337-1767	Stockholm	25 000	100
R5 Ekplantan Fastighets AB 559348-6037	Stockholm	25 000	100
R5 Norsen Propco AB 556877-6180	Stockholm	50 000	100
R5 Burlöv Propco FAB 556976-0837	Stockholm	1 000	100
R5 Hästägaren Fastighetsaktiebolag 556905-3977	Stockholm	50 000	100
R5 Tuborg Fastighetsaktiebolag 559196-3391	Stockholm	500	100
R5 Holding 6 AB 559379-8647	Stockholm	25 000	100
R5 Kärra 77:5 Fastighetsaktiebolag 559190-3330	Stockholm	500	100
R5 Kärra 77:7 Fastighetsaktiebolag 559190-3348	Stockholm	500	100
R5 Kärra 77:3 Fastighetsaktiebolag 556879-7053	Stockholm	500	100
R5 Kärra 77:8 Handelsbolag 916842-1171	Stockholm	-	100
R5 Holding 7 AB 559379-8696	Stockholm	25 000	100
R5 Afrika 16 Fastighetsaktiebolag 559366-6737	Stockholm	250	100
R5 Afrika 19 Fastighetsaktiebolag 559378-5354	Stockholm	250	100
R5 Sörred City II Fastighetsaktiebolag 559017-8454	Stockholm	50 000	100
R5 Holding 9 AB 559441-2743	Stockholm	25 000	100
R5 Holding 10 AB 559440-7685	Stockholm	25 000	100
R5 Holding 11 AB 559440-7677	Stockholm	25 000	100
R5 Holding 12 AB 559429-5882	Stockholm	25 000	100
R5 Kärra 94:5 Fastighetsaktiebolag 556313-3064	Stockholm	1 000	100

R5 Köksmästarna Fastighetsaktiebolag 559429-6047	Stockholm	25 000	100
R5 Högsbo Fastighetsaktiebolag 559415-8106	Stockholm	25 000	100
R5 Berga 11:52 Fastighets AB 559453-4439	Stockholm	25 000	100
Property Backa AB 559321-7218	Stockholm	25 000	100
R5 Rud 51:20 Fastighets AB 559032-4751	Stockholm	500	100
R5 Torrekulla 1:88 Fastighets 559083-7414	Stockholm	500	100
R5 Holding 13 AB 559486-5551	Stockholm	25 000	100
R5 Kärra 94:5 BidCo 559485-8929	Stockholm	25 000	100
R5 Köksmästarna BidCo AB 559486-8937	Stockholm	25 000	100

## Not 16 Räntederivat

TSEK	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	4 396	0
Värdetförändring räntederivat	-2 220	0
Nytecknade räntederivat, räntecap	0	4 396
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 176</b>	<b>4 396</b>
Ingående redovisat värde	-14 347	0
Värdetförändring räntederivat	3 427	0
Nytecknade räntederivat, ränteswap	0	-14 347
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-10 920</b>	<b>-14 347</b>

## Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Koncernen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntederivat	2 176	4 396	0	0
Kundfordringar	0	0	2 471	2 817
Övriga fordringar	0	0	20 638	20 281
Likvida medel	0	0	48 523	53 223
Räntebärande skulder	-832 410	-788 850	-1 398 089	-1 199 614
Räntederivat	-10 920	-14 347	0	0
Leverantörsskulder	0	0	-17 816	-22 121
Övriga skulder	0	0	-27 374	-26 480
<b>Summa</b>	<b>-841 155</b>	<b>-796 801</b>	<b>-1 369 648</b>	<b>-1 171 873</b>

Moderbolaget	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	0	0	0	63
Övriga fordringar	0	0	1 870	2 355
Kassa och bank	0	0	2 519	3 752
Räntebärande skulder	-832 368	-788 808	0	0
Leverantörsskulder	0	0	0	-8 029
<b>Summa</b>	<b>-832 368</b>	<b>-788 808</b>	<b>4 388</b>	<b>-1 860</b>

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda finansiella kostnader	14 307	14 816	0	0
Förutbetalda räntor	472	0	0	0
Förutbetalda tomträttsavgifter	213	158	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	9 216	7 346	6 532	5 183
<b>Summa</b>	<b>24 208</b>	<b>22 320</b>	<b>6 532</b>	<b>5 183</b>

## Not 19 Eget kapital

### Koncernen

#### Aktiekapital

Aktier finns utgivna i två serier, Preferensaktier och Stamaktier. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning först efter att preferensaktieägarna erhållit en utdelning upp till en viss nivå. Vid en likvidation av bolaget gäller motsvarande rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar. Aktieslagen har samma rösträtt, en röst per aktie. Aktiekapitalet består vid årets slut av 2 888 517 stamaktier samt 11 554 068 preferensaktier. Stamaktierna och preferensaktierna betingar en röst per aktie. Alla aktier har ett kvotvärde på 0,025 kr per aktie.

#### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av villkorade tillskott som tillskjutits av aktieägare samt av belopp som vid emission betalats utöver emitterade aktiers kvotvärde.

#### Reserver

Inga poster har under året redovisats mot posten resever inom eget kapital.

#### Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

#### Moderbolaget

##### Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av tidigare års resultat, erhållna aktieägartillskott reducerat för vinstutdelningar samt återbetalda aktieägartillskott. Vid bokslutstillfället uppgick de inbetalda och ej återbetalda aktieägartillskotten till 707 832 tkr (692 900 tkr). Balanserat resultat tillsammans med årets resultat utgör moderbolagets fria egna kapital. Återbetalning av aktieägartillskotten är villkorade av att olika villkor, avtalade mellan tillskottsgivarna och samtliga aktieägare, har uppfyllts.

#### Not 20 Upplåning

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 286 869	965 484	0	0
Övriga räntebärande skulder	832 410	788 850	832 368	788 808
<b>Summa räntebärande långfristig upplåning</b>	<b>2 119 279</b>	<b>1 754 334</b>	<b>832 368</b>	<b>788 808</b>
Amortering inom 2-5 år	1 286 869	965 484	0	0
Amortering senare än 5 år	832 410	788 850	832 368	788 808
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	109 220	209 130	0	0
Övriga räntebärande skulder	0	25 000	0	0
<b>Summa räntebärande kortfristig upplåning</b>	<b>109 220</b>	<b>234 130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ej räntebärande skulder	68 665	72 683	917	9 050
<b>Summa kortfristig upplåning</b>	<b>177 885</b>	<b>306 812</b>	<b>917</b>	<b>9 050</b>

#### Villkor och återbetalningstider

##### Kreditfaciliteten från kreditinstitut

Låntagare är de fastighetsägande dotterbolagen eller holdingbolag i koncernen. Krediternas slutförfall inträffar mellan december 2025 och juli 2028. Faciliteter löper med en årlig ränta motsvarande STIBOR 3 månader (med räntegolv vid noll) plus en räntemarginal. Byggnadskreditiv avseende finansiering av projektet Tuborg löper med STIBOR 1 vecka plus räntemarginal. Ränta betalas kvartalsvis och amortering sker med en årlig amorteringstakt på i genomsnitt 1,9%. I facilitetsavtal finns finansiella åtaganden (så kallade covenanter). Dessa åtaganden rör räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Per balansdagen 2024-12-31 har de finansiella åtagandena efterlevts.

Covenant	Testperiod	Swedbank	Niam (Default Ratio)*	Niam (Cash Trap)*	Beskrivning
LTV	Kvartal	65-70%	60%	55%	LTV är utestående lån vid rapporttillfället dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna. LTV för Swedbank portföljen skall ej överstiga 65% medan de enskilda bolagen ej skall överstiga 70%.
Räntetäckningsgrad (ICR)	Kvartal	150%	140-190%	160-220%	Räntetäckningsgrad (ICR) är resultat efter finansiella poster dividerat med finansiella kostnader. För Niam portföljen (default ratio/cash trap) ökar denna till 170%/190% år två, 180%/200% från år fyra och 190%/220% år fem.
Debt yield	Kvartal		9-11%	9,6-12%	Debt yield är EBITDA dividerat med totalt utestående lån vid rapporttillfället. Debt yield för Niam var under första året dvs fram till 18 juli 2024 9% och därefter stiger det med 0,5% per år i tre år. För cash Trap ökar debt yield till 11,5% år två och från år tre 12%.
Soliditet	Kvartal	30%			Eget kapital dividerat med totalt kapital

\*Default ration och cash trap skiljer sig mellan när det finns räntesäkringsinstrument (default ration) och när det inte finns räntesäkringsinstrument (cash trap). Skillnaden ligger i för default ration bestäms räntan utifrån de faktiska ränteinstrumenten medan vid cash trap används 12 månaders swaprate.

#### Vinstandelslån

I posten övriga räntebärande skulder ingår lån som moderbolaget upptagit från investerare som ställt ut vinstandelslån. Vinstandelslånen uppgår till 832 410 tkr (788 850 tkr) och är efterställda övriga skulder och belöper med ränta enligt avtal som varierar över tid. Under året har den räntan varit noll. I investeraravtalen förekommer inga finansiella åtaganden.

#### Not 21 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjuten skatt avseende:</i>				
<b>Obeskattade reserver i koncernföretag</b>				
Ingående balans	2 874	2 874	0	0
Förändring i balansräkningen	-9	0	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 865</b>	<b>2 874</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella instrument</b>				
Ingående balans	-2 050	0	0	0
Förändring i resultaträkningen	249	-2 050	0	0
<b>Utgående redovisat värde uppskjuten skattefordran</b>	<b>-1 801</b>	<b>-2 050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skilnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde</b>				
Ingående balans	39 788	46 439	0	0
Förändring i resultaträkningen	22 379	-6 651	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 167</b>	<b>39 788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>63 231</b>	<b>40 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	10 068	14 013	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	20 750	18 767	0	0
Upplupna kostnader	20 031	15 571	756	836
<b>Summa</b>	<b>50 848</b>	<b>48 351</b>	<b>756</b>	<b>836</b>

### Not 23 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

TSEK	Koncern		Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner	2024-12-31
	2024-01-01				
Skulder till kreditinstitut	1 174 614		221 475	0	1 396 090
Vinstandelslån	788 850		17 068	26 493	832 410
<b>Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>1 963 464</b>		<b>238 543</b>	<b>26 493</b>	<b>2 228 500</b>

TSEK	Moderbolag		Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner	2024-12-31
	2024-01-01				
Skulder till kreditinstitut	0		0	0	0
Vinstandelslån	788 808		17 068	26 493	832 368
<b>Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>788 808</b>		<b>17 068</b>	<b>26 493</b>	<b>832 368</b>

### Not 24 Ställda säkerheter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	1 520 036	1 349 976	0	0
Övriga ställda säkerheter	1 718 385	1 509 583	84 700	86 825
<b>Totala ställda säkerheter</b>	<b>3 238 421</b>	<b>2 859 558</b>	<b>84 700</b>	<b>86 825</b>

### Not 25 Eventualförpliktelser

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtaganden	481 000	403 600	481 000	403 600
<b>Totala eventualförpliktelser</b>	<b>481 000</b>	<b>403 600</b>	<b>481 000</b>	<b>403 600</b>

### Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

### Not 27 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.  
Följande transaktioner har skett med närstående:

TSEK	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Räntetäckter från närstående		Räntekostnader från närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Moderbolaget</b>								
Närståenderelation								
P5 Holding 1 AB	13 066	13 001	68 279	62 846	-18 785	-5 283	0	0
R5 Holding 8 AB	8 619	1 943	40 650	7 291	0	0	0	0
R5 Holding 5 AB	2 470	1 958	19 790	15 898	-1 866	-610	0	0
Övriga dotterföretag	1 282	1 185	7 884	8 271	-748	-324	0	0
<b>Summa</b>	<b>25 438</b>	<b>18 087</b>	<b>136 604</b>	<b>94 306</b>	<b>-21 400</b>	<b>-6 217</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 28 Fordringar på närstående

TSEK	Fordringar hos närstående	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderbolaget</b>		
Närståenderelation		
P5 Holding 1 AB	684 236	516 211
R5 Holding 8 AB	539 367	511 058
R5 Holding 5 AB	126 002	240 126
Övriga dotterföretag	57 750	123 482
<b>Summa</b>	<b>1 407 355</b>	<b>1 390 877</b>

**Not 29 Förslag till disposition av moderbolagets resultat**

**Resultatdisposition**

Till årsstämman förfogande står:  
(SEK)

balanserat resultat	738 687 755
årets resultat	5 339 339
	<hr/>
	744 027 093
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	744 027 093
	<hr/>
	744 027 093

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Sipos  
Ordförande

Per Afrell

Anders Sylvén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

**EU-taxonomin** är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.



Mall som avser regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Produktnamn: Revelop V AB ("Fonden") Identifieringskod för juridisk person: 559204-5651

## Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Den gjorde **hållbara investeringar med ett miljömål:** \_\_\_%

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål:** \_\_\_%

Nej

Den **främjade miljörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på \_\_\_% hållbara investeringar

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

med ett socialt mål

Den **främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men gjorde inte några hållbara investeringar**

I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

Förordning (EU) 2019/2088 benämns nedan Disclosureförordningen.

Fonden har under året främjat miljörelaterade och sociala egenskaper genom att i varje investering genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt. Fondens målsättning är att bidra till att uppnå mål i FN:s Agenda 2030, vilka är de hållbarhetsmål som förvaltaren av Fonden bedömer berör områden för vilka det finns störst möjlighet för Fonden att påverka och göra skillnad:

- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

- Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

Under året har Fonden arbetat vidare med sina ESG mål som sätts i respektive affärsplan. Vid årsskiftet var 75% av ESG initiativen i linje med de mål som satts. Utsläppen per kvm minskade med 28% jämfört med 2023 som en följd av investeringar, ökad datakvalitet och förbättrade operativa processer. Den minskade energiförbrukningen bidrar både till reducerad klimatpåverkan och minskning av fastigheternas energiuttag samtidigt som den också resulterar i en driftnettoförbättring.

Under året har Fondens installerat fyra nya solpaneler med en årlig produktionskapacitet om 293 kW. Total kapacitet uppgår till 1 112 kW. Självproducerad energi täcker 7% av Revelop V av fastigheternas totala energibehov.

Det aktiva arbetet med energireduktion har resulterat i en total fastighetsenergibesparing på 9% under Fondens ägandetid av fastigheterna. Under året har hållbarhetsrelaterade investeringar om 14 MSEK genomförts vilket omfattade bland annat investeringar i 8 nya styranläggningar, ny ventilation, investeringar i AI samt nya LED ljuskällor. Under året har även 24 laddstolpar installeras vilket har ökat andelen av elektrifierade parkeringsplatser till 8% av Fondens totala parkeringsplatser.

Utsläppsintensiteten, som visar på resurseffektiviteten för en fastighet (totala utsläpp av CO<sub>2</sub> (Scope 2) i förhållande till omsättningen), har minskat med 87 % för Fonden sedan förvärv.

Genom Fondens utvecklingsarbete skapas platser och miljöer som främjar hälsa, trygghet och välmående. Detta sker både i form av trygghetsskapande åtgärder, estetiska och praktiska verksamhetsanpassningar men även genom aktivt arbete med samhällsutveckling i områden runt fastigheterna. I anslutning till tillgångarna har Fonden under året bland annat trygghetssäkrat i och runt fastigheterna. Utöver detta så har samverkan med lokala aktörer i syfte att främja utvecklingen på de platser där Fonden är verksam genomförts.

Fondens förvaltare, Revelop Management AB är anslutna till PRI och åtar sig därmed att följa dess principer för ansvarsfulla investeringar.

Den typiska fastigheten som förvärvas av Fonden saknar certifieringar. Som regel försöker Fonden certifiera alla fastigheter under innehavstiden. En certifiering innebär dels en oberoende stämpel på effektiv resursanvändning och hållbarhet i byggnaden, dels skapar det förutsättningar för fortlöpande hållbarhetsarbete i fastigheten och är en viktig del av fastighetens transformationsresa. En certifiering kan även innebära lägre avkastningskrav vid försäljning. Under året erhöll fyra fastigheter en BREEAM In-Use certifiering med betyget Very Good och totalt är 12% av fastigheterna i portföljen certifierade.

### ○ Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

För att mäta hur de sociala och miljörelaterade egenskaper som främjas av Fonden uppfylls, använder sig Fonden av följande indikatorer för att få fram korresponderande nyckeltal:

#### **Utsläpp av växthusgaser (scope 1, 2, 3 och sammanlagda utsläpp)**

Utsläpp av växthusgaser inom scope 1 uppgick år 2024 till 115 ton CO<sub>2</sub>e (116 ton CO<sub>2</sub>e 2023).

Utsläpp av växthusgaser inom scope 2 (marknadsbaserade) uppgick år 2024 till 8 ton CO<sub>2</sub>e (228 ton CO<sub>2</sub>e 2023) motsvarande en minskning om 96%. Den stora minskningen beror till stor del på uppdaterade emissionsfaktorer med omklassificering av fjärrvärmeavtal till gröna avtal. Utsläppen från scope 2 (platsbaserade) i jämförbar portfölj har minskat med 87% under Fondens ägandetid.

Utsläpp av växthusgaser inom scope 3 uppgick år 2024 till 1 087 ton CO<sub>2</sub>e (1 314 ton CO<sub>2</sub>e) motsvarande en minskning om 17%.

**Hållbarhetsindikatorer** mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

**Energianvändning – KWh**

Fondens totala energianvändning uppgick till 18 791 337 kWh för 2024 (21 781 042 kWh) en minskning med 14% jämfört med föregående år. Fondens fastighetsenergiförbrukning uppgick till 5 391 729 kWh (4 863 366 kWh). Den ökade fastighetsförbrukningen beror främst på att fler fastigheter har förvärvats. Under Fondens ägandetid har energin minskat med 9% i jämförbar portfölj.

**Utnyttjande av yta – vakansgrad mätt i kvadratmeter**

Fondens ytmässiga vakansgrad uppgick till 21% en ökning med 8 procentenheter sedan föregående år. Ökningen är naturlig i det skede Fonden befinner sig i då omförhandlingar och investeringar i fastigheter pågår för att minska den lånsiktiga vakansgraden.

**Andel av icke-förnybar energiförbrukning och energiproduktion**

Andel förbrukad energi fördelade sig enligt följande avseende förnybara / icke-förnybara källor:

- El 100 % / 0 %
- Fjärrvärme 100% / 0%

**Energiförbrukningsintensitet**

Nyckeltalet är beräknat såsom energiförbrukning i förhållande till intäkter (GWh/miljoner eur intäkter). För helåret var energiförbrukningsintensiteten 1,1 (1,3), vilket är 14% lägre jämfört med föregående år.

**Andel certifierade byggnader – antal och andel av totala antalet kvadratmeter**

Antal certifierade byggnader uppgick till fem stycken per 2024-12-31 motsvarande 12% av fastighetsportföljen.

**Andel gröna hyresavtal – antal och andel av totala antalet kvadratmeter**

Vid utgången av 2024 uppgick andel gröna hyresavtal till 35 000 kvm motsvarande 20% av den totala uthyrda ytan.

**Exponering mot fossila bränslen genom fastigheter**

Andelen investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen var noll per 2024-12-31.

**Exponering mot energiineffektiva fastigheter**

Fonden har beräknat andelen energiineffektiva fastigheter enligt följande formel:

*Andel energiineffektiva fastigheter = 100% - (((värde på fastigheter byggda före 2022-12-31 med energideklaration A, B eller C) + (värde på fastigheter byggda efter 2022-12-31 med behov av primärenergi under nära-nollenergibyggna i direktiv 2010/31/EU)) / totalt fastighetsvärde)*

Fondens exponering mot energiineffektiva fastigheter den 2024-12-31 uppgick till 56% (100% - (((1 319MSEK) + (0 MSEK)) / 3 005 MSEK) = 56%).

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbeslutet mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

*I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomin mål, och åtföljs av särskilda unionskriterier.*

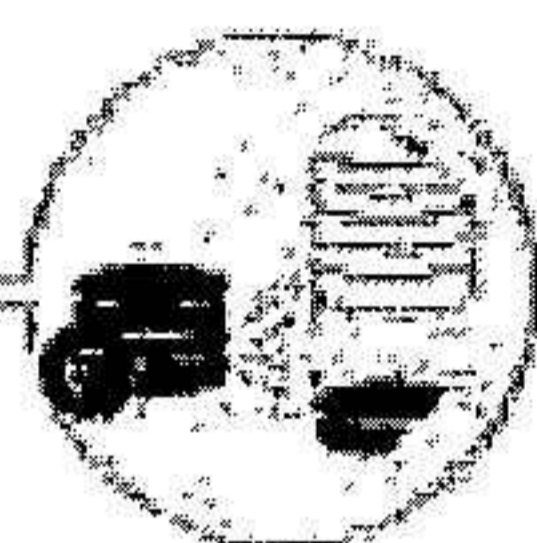
Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

*Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.*

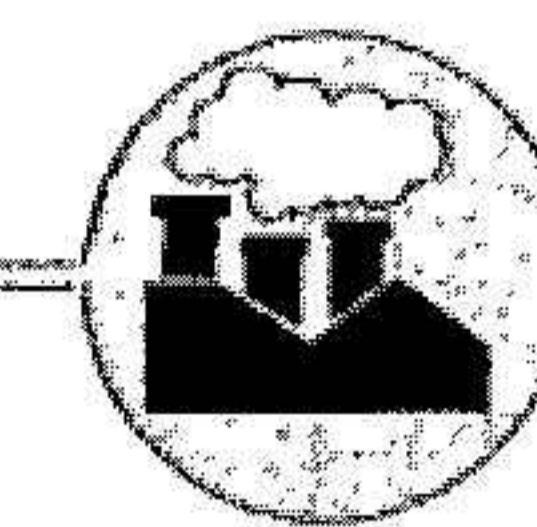
### Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

De underliggande tillgångarna förvaltas utifrån en individuell affärsplan. Fonden beaktar negativa konsekvenser för hållbarhet och mäter utfallet med hjälp av ett antal hållbarhetsindikatorer som redovisas ovan under rubriken "Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?". Baserat på utfallen av indikatorerna har Förvaltaren inte haft anledning att vidta några särskilda och/eller ytterligare åtgärder utöver de som anges i respektive tillgångs affärsplan.

En redogörelse av enskilda aktiviteter redovisas ovan under rubriken "I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?".



### Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

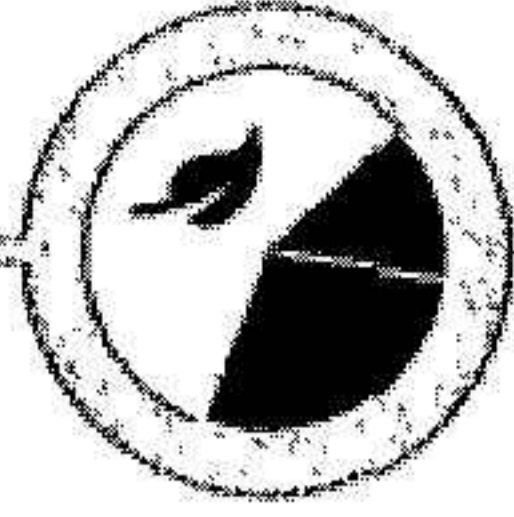


Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens största andel investeringar under referensperioden som är följande:

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Hästägaren 3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	20%	Sverige
Tuborg 1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	9%	Sverige
Juristen 2	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	6%	Sverige
Sörred 8:5	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	6%	Sverige
Källeredgården 1:102	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	4%	Sverige
Kvillebäcken 12:2 & 738:659	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	4%	Sverige
Ekplantan 1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	4%	Sverige
Köksmästaren 2&3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	4%	Sverige
Tuve 39:6	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	3%	Sverige
Tågarp 20:4	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Enebacken 1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Backa 29:33	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Berga 11:52	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Solsten 1:97	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige

Syrgasen 6	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Arendal 9:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Tågarp 16:20 Och 16:21	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Kobbegården 16:38	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Afrika 21	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Norsen 12	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Kobbegården 162:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Torrekulla 1:88	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Rud 51:20	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Generatorm 6	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Syrgasen 3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Gårdsten 53:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Kärra 77:8	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Kobbegården 6:253-6:254	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Högsbo 19:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Gårdsten 53:3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Näsby 38:2	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Kärra 94:5	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Kärra 77:7	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Afrika 16	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Kärra 77:5	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Kärra 77:3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Afrika 19	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Other	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
<b>Totalt</b>	<b>Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)</b>	<b>100%</b>	<b>Sverige</b>

Tillgångarna ovan består av fastigheter och ägdes av fonden per den 2024-12-31. Tillgångarna ägdes indirekt av fonden genom olika holdingbolag och fastighetsägande bolag. Bolaget har dock genomlyst ägarstrukturen i denna redovisning för att ge en så rättvisande bild som möjligt och redovisar därför underliggande fastigheter som investeringar.



## Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

### Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångs  
allokering  
beskriver  
andelen  
investeringar i  
specifika  
tillgångar.



För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler

**Möjliggörande verksamheter** gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

**Omställningsverksamheter** är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växtgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

**Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

**Nr 2 Annat** omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin **Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar:  
- Underkategorin **Nr 1 A Hållbara** omfattar miljömässigt och socialt hållbara investeringar  
- Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

### I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

Fondens tillgångar utgjordes av fastigheter (GICS kod 60 Real Estate) per den 2024-12-31. Tillgångarna ägdes indirekt av fonden genom olika holdingbolag och fastighetsägande bolag. Bolaget har dock genomlyst ägarstrukturen i denna redovisning för att ge en så rättvisande bild som möjligt och redovisar därför underliggande fastigheter som investeringar.



### I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

Noll (0%).

Fonden har inga mål för hållbar investering enligt Disclosuresförordningen. Däremot har Fonden en transformativ agenda för varje investering och strävar efter att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt, det vill säga skapa positiv förändring. Taxonomiförordningen tar sikte på att en investering vid en given mättpunkt ska uppfylla vissa kriterier för att anses vara miljömässigt hållbar, snarare än på den förändring, det minskade klimatavtryck, som sker under innehavstiden. Vidare avyttrar Fonden investeringar när de finansiella målen och hållbarhetskriterierna enligt affärsplanen är uppfyllda, vilket leder till att Fondens hållbarhetsindikatorer under dess livslängd emellanåt försämras. Således kommer andelen taxonomiförenliga investeringar variera över tid och den förbättring Fonden åstadkommer kommer nödvändigtvis inte synas vid varje mätpunkt för vilken Fonden rapporterar andelen Taxonomiförenliga investeringar.

**Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomi?<sup>1</sup>**

Ja:

I fossilgas

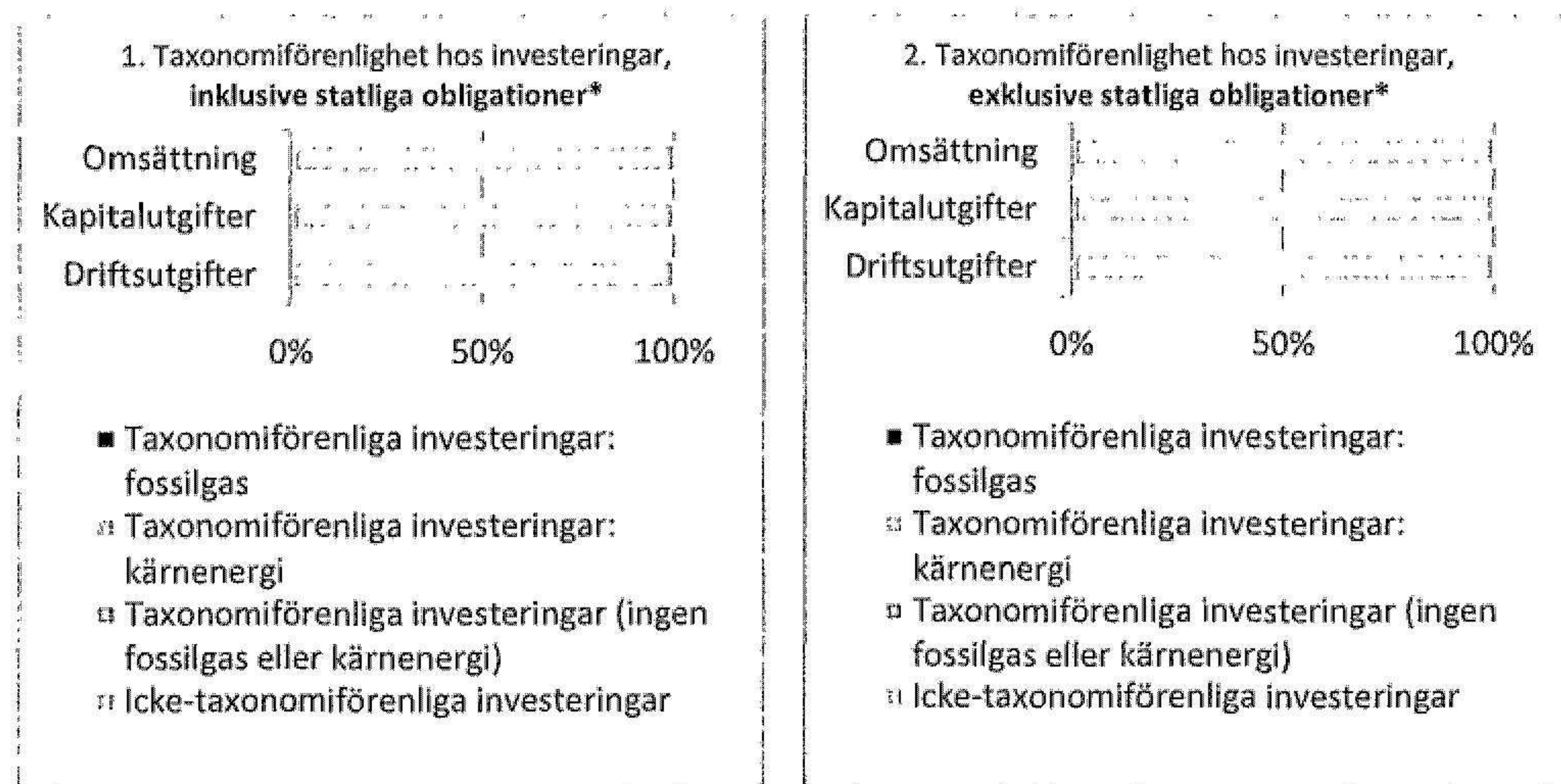
I kärnenergi

Nej

Verksamheter som är förenliga med taxonomin uttrycks som en andel av följande:

- **Omsättning** återspeglar hur "gröna" investeringsobjekten är idag.
- **Kapitalutgifter** visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. de som är relevanta för omställningen till en grön ekonomi.
- **Driftsutgifter** återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

*Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statliga obligationer är\*, visar det första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statliga obligationer.*



- I dessa diagram avses med "statliga obligationer" samliga exponeringar av statspapper


**Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?**

Noll (0%).


Fondens NACE-kod medger inte att någon av Fonden eller dess investeringar kan klassificeras som omställningsverksamhet. Som nämns ovan har Fonden däremot en transformativ agenda för varje investering och strävar efter att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt, det vill säga skapa positiv förändring.

<sup>1</sup>Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkningar i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214.

 är hållbara investeringar med ett miljömål som inte beaktar kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt EU-taxonomin.

 **Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder?**

Noll (0%)


 **Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?**

Noll (0%).

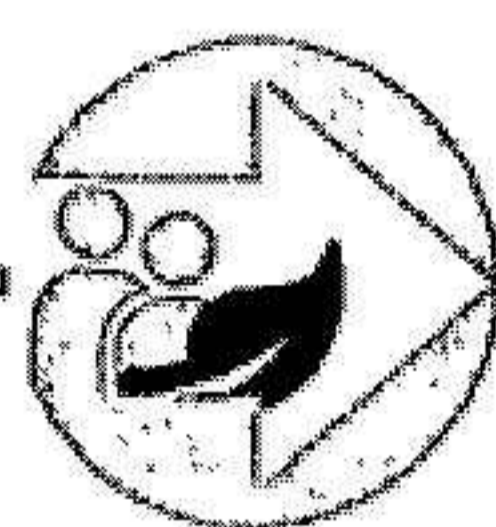
Se vidare Fondens redogörelse under rubriken *I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?*.

 **Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?**

Noll (0%)

 **Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?**

Inga investeringar gjordes i kategorin "annat".



**Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?**

Alla Fondens underliggande tillgångar ägs och kontrolleras, direkt eller indirekt, till 100% av Fonden. Fondens Förvaltare har således kontroll över vilka investeringar som sker i Fonden och kan applicera hela sin styrningsstruktur på Fonden och dess tillgångar. De underliggande investeringsobjekten är aktiebolag med fastigheter som enda tillgång, dessa har därför inte några egna förvaltningsstrukturer eller egna anställda. Fastighetsförvaltningen i Fondens sköts av ett 100% ägt dotterbolag till Förvaltaren, varmed Förvaltaren även kan utöva kontroll över denna typ av förvaltning.

Förvaltaren har förbundit sig att efterfölja FN:s Principles for Responsible Investment, PRI, vilka inbegriper efterlevnad av skatteregler samt ett löfte om att investera på ett ansvarsfullt sätt.

De underliggande tillgångarna förvaltas utifrån en individuell affärsplan. Baserat på utfallen av de indikatorer som redovisas ovan under rubriken "Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?" har Förvaltaren inte haft anledning att vidta några särskilda och/eller ytterligare åtgärder utöver de som anges i respektive tillgångs affärsplan.

En redogörelse av enskilda aktiviteter redovisas ovan under rubriken "I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?".



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Revelop V AB, org.nr 559204-5651

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Revelop V AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-20 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 21-28. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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



## Shape the future with confidence

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Revelop V AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

#### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt disclosureförordningen

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 21-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PER AFRELL (SSN-validerad)****Styrelseledamot**

Serienummer: 4c7fc129a54ac0[...]e0a1382d76517

IP: 2.15.xxx.xxx

2025-06-10 16:43:03 UTC

**KARL ANDERS SYLVÉN (SSN-validerad)****Styrelseledamot**

Serienummer: 9898813fc34665[...]bd9c5b37fd773

IP: 185.183.xxx.xxx

2025-06-10 19:03:31 UTC

**THOMAS ANDREAS SIPOS (SSN-validerad)****Styrelseordförande**

Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-06-10 19:09:41 UTC

**GABRIEL NOVELLA (SSN-validerad)****Auktoriserad revisor**

På uppdrag av: EY

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-10 20:25:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.