

Property Invest & Development i Stockholm AB

Org nr 556925-3759

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2023-01-01 - 2023-12-31

| <u>Innehåll:</u> | <u>Sida</u> |
|---------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Koncernens resultaträkning | 5 |
| Koncernens balansräkning | 6 |
| Koncernens kassaflödesanalys | 8 |
| Moderbolagets resultaträkning | 9 |
| Moderbolagets balansräkning | 10 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 12 |
| Noter | 13 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (Tkr)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att indirekt äga och förvalta värdepapper och fastigheter.

Bolaget är ett dotterföretag till CMI Group AB, 556759-2380, med säte i Stockholm, som innehar 20,00 % av kapitalet och 71,43 % av rösterna.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets kvarvarande projekt utgörs av fastigheten i Årsta. Den ingår i ett större detaljplanearbete för området kring Slakhusområdet/Globen. För att snabba på detaljplaneprocessen har bolaget tillsammans med omgivande fastighetsägare brutit ut ett mindre område, kallat Bolidentriangeln, och gått in till Stockholms stad med en begäran om ny detaljplan för bostäder för detta område. Förhoppningen är att en ny detaljplan skall kunna tas av Stockholms Stad under nästa år, 2025.

Flerårsöversikt koncernen

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|--------|--------|---------|--------|---------|
| Nettoomsättning tkr | 856 | 460 | 1 042 | 895 | 937 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -8 596 | 3 739 | -10 165 | 2 436 | -51 622 |
| Totala tillgångar tkr | 38 071 | 70 756 | 67 572 | 77 476 | 75 049 |
| Soliditet % | 98% | 99% | 98% | 99% | 99% |

Flerårsöversikt moderbolaget

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Nettoomsättning tkr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 15 197 | -9 235 | -8 911 | -9 233 | -10 783 |
| Totala tillgångar tkr | 33 243 | 43 234 | 52 426 | 61 226 | 69 899 |
| Soliditet % | 99% | 97% | 98% | 98% | 99% |

Soliditet är beräknat som justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

2024071121499

Förändring av eget kapital (tkr)**Koncernen****2022-12-31**

| | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet eget kapital | Annat eget kapital inkl resultat | Minoritets- intresse inkl resultat | Totalt eget kapital |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--|--|------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 714 | 103 474 | -40 856 | 2 002 | 66 334 |
| Tillskott från minoritet | | | | 15 | 15 |
| Årets resultat | | | 3 934 | -182 | 3 752 |
| Belopp vid årets utgång | 1 714 | 103 474 | -36 922 | 1 835 | 70 101 |
| <i>Varav kapitalandelsfond</i> | | | | | |
| Vid årets ingång | | | 11 830 | | 11 830 |
| Avsättning/återföring | | | 13 513 | | 13 513 |
| <i>Vid årets utgång</i> | | | <i>25 343</i> | | <i>25 343</i> |

Koncernen**2023-12-31**

| | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet eget kapital | Annat eget kapital inkl resultat | Minoritets- intresse inkl resultat | Totalt eget kapital |
|---|-------------------|---------------------------------------|--|--|------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 714 | 103 474 | -36 922 | 1 835 | 70 101 |
| Transaktioner mellan moderbolaget och aktieägare utan bestämmande inflytande | | | 13 | -21 | -8 |
| Utdelning | | -24 212 | | | -24 212 |
| Årets resultat | | | -8 698 | 102 | -8 596 |
| Belopp vid årets utgång | 1 714 | 79 262 | -45 607 | 1 916 | 37 285 |
| <i>Varav kapitalandelsfond</i> | | | | | |
| Vid årets ingång | | | 25 343 | | 25 343 |
| Avsättning/återföring | | | -20 757 | | -20 757 |
| <i>Vid årets utgång</i> | | | <i>4 586</i> | | <i>4 586</i> |

Moderbolaget**2022-12-31**

| | Aktie- kapital | Överkurs- fond | Balanserad vinst eller förlust | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 714 | 103 474 | -45 118 | -8 911 | 51 159 |
| Omföring föregående års resultat | | | -8 911 | 8 911 | 0 |
| Årets resultat | | | | -9 235 | -9 235 |
| Belopp vid årets utgång | 1 714 | 103 474 | -54 029 | -9 235 | 41 924 |

Moderbolaget**2023-12-31**

| | Aktie- kapital | Överkurs- fond | Balanserad vinst eller förlust | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 714 | 103 474 | -54 029 | -9 235 | 41 924 |
| Omföring föregående års resultat | | | -9 235 | 9 235 | 0 |
| Utdelning | | -24 212 | | | -24 212 |
| Avrundningsdifferens | | -1 | | | -1 |
| Årets resultat | | | | 15 197 | 15 197 |
| Belopp vid årets utgång | 1 714 | 79 261 | -63 264 | 15 197 | 32 908 |

2024071121500

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Överkursfond kr | 79 261 553 |
| Balanserat resultat kr | -63 264 453 |
| Årets resultat kr | 15 196 877 |
| | 31 193 977 |

disponeras så att

| | |
|------------------------|-------------------|
| I ny räkning överföres | 31 193 977 |
| | 31 193 977 |

Beträffande koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser och noter.

2024071121501

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| | <u>Not</u> | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|---|--|--|--|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1, 2, 18 | 856 | 460 |
| Andelar i intresseföretags resultat | 3 | -59 | 13 513 |
| | | <u>797</u> | <u>13 973</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 4, 5, 6, 18 | -9 794 | -10 248 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -61 | -56 |
| Resultat vid avyttring av fastigheter och dotterföretag | | 0 | -12 |
| | | <u>-9 855</u> | <u>-10 316</u> |
| Rörelseresultat | | -9 058 | 3 657 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 462 | 84 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -2 |
| | | <u>462</u> | <u>82</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -8 596 | 3 739 |
| Skatt på årets resultat | 8 | 0 | 13 |
| Årets resultat | | -8 596 | 3 752 |
| Hänförligt till | Moderföretagets aktieägare | -8 698 | 3 934 |
| | Aktieägare utan bestämmande inflytande | 102 | -182 |

2024071121502

KONCERNENS BALANSRÄKNING

| | <u>Not</u> | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 14 595 | 14 502 |
| Pågående nyanläggningar | 10 | 4 995 | 4 868 |
| | | <u>19 590</u> | <u>19 370</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag | 11 | 4 611 | 27 170 |
| | | <u>4 611</u> | <u>27 170</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 201 | 46 540 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 94 | 239 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 2 326 | 2 366 |
| | | <u>2 420</u> | <u>2 605</u> |
| Kassa och bank | | 11 450 | 21 611 |
| Summa omsättningstillgångar | | 13 870 | 24 216 |
| Summa tillgångar | | 38 071 | 70 756 |

2024071121503

KONCERNENS BALANSRÄKNING

| | <u>Not</u> | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i> | | | |
| Aktiekapital | 13 | 1 714 | 1 714 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 79 262 | 103 474 |
| Annat eget kapital inklusive periodens resultat | | -45 607 | -36 922 |
| | | <u>35 369</u> | <u>68 266</u> |
| <i>Eget kapital hänförligt till aktieägare utan bestämmande inflytande</i> | | | |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 1 916 | 1 835 |
| Summa eget kapital | | 37 285 | 70 101 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 14 | 0 | 0 |
| Summa avsättningar | | 0 | 0 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 185 | 136 |
| Skatteskulder | | 2 | 0 |
| Övriga skulder | | 291 | 10 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 308 | 509 |
| Summa kortfristiga skulder | | 786 | 655 |
| Summa eget kapital och skulder | | 38 071 | 70 756 |

2024071121504

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

| | <u>Not</u> | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|---|------------|--|--|
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | | |
| Rörelseresultat | | -9 058 | 3 657 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm | 16 | 120 | -13 457 |
| Erhållen ränta | | 462 | 84 |
| Erlagd ränta | | 0 | -2 |
| Betald skatt | | -66 | -35 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -8 542 | -9 753 |
| <i>Förändring av rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning (-) resp minskning (+) av rörelsefordringar | | 253 | -73 |
| Ökning (+) resp minskning (-) av rörelseskulder | | 129 | -570 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -8 160 | -10 396 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -281 | -152 |
| Utdelning från intresseföretag | | 22 500 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 22 219 | -152 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | |
| Transaktioner mellan moderbolaget och ägare utan bestämmande inflytande | | -8 | 0 |
| Tillskott från ägare utan bestämmande inflytande | | 0 | 15 |
| Utbetald utdelning till moderföretagets ägare | | -24 212 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -24 220 | 15 |
| Kassaflöde totalt, ökning (+) / minskning (-) av likvida medel | | -10 161 | -10 533 |
| Likvida medel vid årets början | | 21 611 | 32 144 |
| Likvida medel vid årets slut | 17 | 11 450 | 21 611 |

2024071121505

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| | <u>Not</u> | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|--|------------|--|--|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | <u>0</u> 0 | <u>0</u> 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 5, 6, 18 | <u>-9 070</u> -9 070 | <u>-9 319</u> -9 319 |
| Rörelseresultat | | -9 070 | -9 319 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 23 807 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | <u>460</u> 24 267 | <u>84</u> 84 |
| Resultat efter finansiella poster | | 15 197 | -9 235 |
| Skatt på årets resultat | 8 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 15 197 | -9 235 |

2024071121506

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| | <u>Not</u> | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 19 | 3 452 | 3 302 |
| Fordringar hos koncernföretag | 20 | 16 638 | 16 287 |
| | | <u>20 090</u> | <u>19 589</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 090 | 19 589 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 2 121 | 2 183 |
| | | <u>2 121</u> | <u>2 183</u> |
| Kassa och bank | | 11 032 | 21 462 |
| Summa omsättningstillgångar | | 13 153 | 23 645 |
| Summa tillgångar | | 33 243 | 43 234 |

2024071121507

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| | <u>Not</u> | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <u>Bundet Eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital | 13 | 1 714 | 1 714 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Överkursfond | | 79 261 | 103 474 |
| Balanserad vinst eller förlust | | -63 264 | -54 029 |
| Årets resultat | | 15 197 | -9 235 |
| | | <u>31 194</u> | <u>40 210</u> |
| Summa eget kapital | | 32 908 | 41 924 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 125 | 104 |
| Skulder till koncernföretag | | 210 | 1 206 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 0 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 335 | 1 310 |
| Summa eget kapital och skulder | | 33 243 | 43 234 |

2024071121508

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

| | <u>Not</u> | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|---|------------|--|--|
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | | |
| Rörelseresultat | | -9 070 | -9 319 |
| Erhållen ränta | | 460 | 84 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -8 610 | -9 235 |
| <i>Förändring av rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning (-) resp minskning (+) av rörelsefordringar | | 61 | -56 |
| Ökning (+) resp minskning (-) av rörelseskulder | | 21 | -47 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -8 528 | -9 338 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | |
| Utdelning från dotterföretag | | 22 500 | 0 |
| Nyutlåning avseende långfristiga fordringar | | -190 | -600 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 22 310 | -600 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | |
| Utbetald utdelning | | -24 212 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -24 212 | 0 |
| Kassaflöde totalt, ökning (+) / minskning (-) av likvida medel | | -10 430 | -9 938 |
| Likvida medel vid årets början | | 21 462 | 31 400 |
| Likvida medel vid årets slut | 17 | 11 032 | 21 462 |

2024071121509

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna principer

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderings- och omräkningsprinciper

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges nedan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Se även Finansiella instrument nedan.

Finansiella instrument

Finansiella instrument har värderats utifrån anskaffningsvärdet enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11. Detta innebär att långfristiga fordringar och långfristiga skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde och övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Tillgångar är i förekommande fall nedskrivna till bedömt nuvärde eller verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader i det fall detta är lägre än anskaffningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark, Inventarier samt Pågående nyanläggningar har vid första redovisningstillfället redovisats till anskaffningsvärde. Byggnader har delats upp i betydande komponenter med väsentligt olika förbrukningstakt. Avskrivning sker över respektive tillgångs eller i förekommande fall varje komponents nyttjandeperiod. Avskrivningar specificeras i not 7.

Koncernens fastigheter är förvärvade för att byggas om eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter, varför de inte klassificeras som förvaltningsfastigheter enligt BFNAR 2012:1 kapitel 16.

Operationell leasing avseende uthyrning av fastigheter

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som koncernen är leasegivare av redovisas som byggnader och mark bland materiella anläggningstillgångar (se ovan). Leasingavgiften fastställs i hyreskontrakt avseende fast egendom och redovisas linjärt under leasingperioden. Se vidare not 2 nedan.

Skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp. Dock har uppskjuten skatt vid rena substansförvärv, dvs vid förvärv av andelar i företag vars huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark, nuvärdeberäknats i enlighet med den värdering som legat till grund för respektive förvärvsavtal.

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Intäkter

Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras företaget, och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Förvärvade tillgångar och skulder tas upp till det marknadsvärde som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på dotterföretagsandelarna. Skillnaden mellan köpeskillingen och det förvärvade bolagets egna kapital redovisas som goodwill.

Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas separat inom eget kapital.

Vid förvärv av dotterföretag värderas den del av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder som är hänförlig till aktieägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde. Moderbolagets successiva förvärv och avyttringar av dotterföretagsandelar efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles redovisas inom eget kapital som transaktioner mellan ägarna så länge moderbolagets bestämmande inflytande består.

Intresseföretag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att förvärvsanalys upprättas vid förvärvstillfället och eventuella över- och undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intressebolaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet. I koncernens resultaträkning redovisas samtliga resultat effekter avseende intressebolaget sammanslaget på en rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

2024071121511

2024071121512

| | | | |
|--------------|--|--|--|
| Not 1 | <u>Nettoomsättningens fördelning</u> <i>Koncernen</i> | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
| | Hysesintäkter | 856 | 460 |
| | | <u>856</u> | <u>460</u> |
| | Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande: | | |
| | Sverige | 856 | 460 |
| | | <u>856</u> | <u>460</u> |
| Not 2 | <u>Operationella leasingavtal avseende fastighetsuthyrning</u> <i>Koncernen</i> | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| | Minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara leasingavtal inom | | |
| | 0-1 år | 1 059 | 813 |
| | 2-5 år | 1 059 | 1 860 |
| | > 5 år | 0 | 0 |
| | | <u>2 118</u> | <u>2 673</u> |
| | | <u>2023-01-01</u> | <u>2022-01-01</u> |
| | | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| | Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat | 0 | 0 |
| | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Koncernens hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt. | | |
| | Per balansdagen finns ett leasingavtal för en av koncernens fastigheter. Detta löper fram till 2025-12-31. | | |
| Not 3 | <u>Andelar i intresseföretags resultat</u> <i>Koncernen</i> | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
| | Andelar av resultat före skatt | -59 | 13 513 |
| | Andelar av skattekostnad | 0 | 0 |
| | | <u>-59</u> | <u>13 513</u> |
| Not 4 | <u>Övriga externa kostnader</u> <i>Koncernen</i> | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
| | Drifts-och underhållskostnader avseende fastigheter | -116 | -401 |
| | Management Fee | -8 484 | -8 731 |
| | Övriga kostnader | -1 194 | -1 116 |
| | | <u>-9 794</u> | <u>-10 248</u> |

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer
Koncernen

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|--|--|--|
| <i>Allians Revision & Redovisning AB</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 285 | 323 |
| | <u>285</u> | <u>323</u> |

Moderbolaget

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|--|--|--|
| <i>Allians Revision & Redovisning AB</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 106 | 152 |
| | <u>106</u> | <u>152</u> |

Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader
Koncernen, Moderbolaget

Koncernen och moderbolaget har inte haft några anställda under året eller föregående år.
Inga löner eller ersättningar har utbetalats.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Koncernen

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|-----------|--|--|
| Byggnader | -61 | -56 |
| | <u>-61</u> | <u>-56</u> |

Avskrivningssatser

Byggnader 4% i genomsnitt, komponentanpassat
Inventarier 20% per år

2024071121513

Not 8 Skatt på årets resultat
Koncernen

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|--|--|--|
| <i>Aktuell skatt</i> | | |
| Avseende inkomståret | 0 | 0 |
| <i>Uppskjuten skatt</i> | | |
| Avseende förändring av obeskattade reserver i koncernföretagen | 0 | 13 |
| Redovisad skatt på årets resultat | 0 | 13 |

Avstämning av effektiv skatt

| | | |
|---|----------|-----------|
| Redovisat resultat före skatt | -8 596 | 3 739 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % | 1 771 | -770 |
| Effekt av ej skattepliktiga andelar i intresseföretags resultat | -12 | 2 784 |
| Effekt av ej skattepliktiga/avdragsgilla transaktioner avseende näringsbetingade andelar | 0 | -2 |
| Effekt av förändring i ackumulerade skattemässiga underskott som ej utnyttjats som underlag för redovisning av uppskjuten skatt | -1 750 | -1 982 |
| Effekt av övriga skattemässiga justeringar | -9 | -17 |
| Redovisad skatt på årets resultat | 0 | 13 |

Moderbolaget

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|--|--|--|
| <i>Aktuell skatt</i> | | |
| Avseende inkomståret | 0 | 0 |
| Redovisad skatt på årets resultat | 0 | 0 |

Avstämning av effektiv skatt

| | | |
|---|----------|----------|
| Redovisat resultat före skatt | 15 197 | -9 235 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % | -3 131 | 1 902 |
| Effekt av ej skattepliktiga/avdragsgilla transaktioner avseende näringsbetingade andelar | 4 904 | 0 |
| Effekt av förändring i ackumulerade skattemässiga underskott som ej utnyttjats som underlag för redovisning av uppskjuten skatt | -1 773 | -1 902 |
| Redovisad skatt på årets resultat | 0 | 0 |

Not 9 Byggnader och mark
Koncernen

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|---|--|--|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 872 | 15 872 |
| Inköp | 154 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 026 | 15 872 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 370 | -1 314 |
| Årets avskrivningar | -61 | -56 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 431 | -1 370 |
| Utgående redovisat värde | 14 595 | 14 502 |
| <i>Fördelning av utgående redovisat värde</i> | | |
| Byggnader | 150 | 57 |
| Mark | 14 445 | 14 445 |
| | 14 595 | 14 502 |

2024071121514

2024071121515

Not 10 Pågående nyanläggningar
Koncernen

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|--|--|--|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 868 | 4 716 |
| Inköp | 127 | 152 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>4 995</u> | <u>4 868</u> |
| Utgående redovisat värde | 4 995 | 4 868 |

Not 11 Andelar i intresseföretag
Koncernen

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------|--|--|
| Ingående redovisat värde | 27 170 | 13 657 |
| Utdelning | -22 500 | 0 |
| Resultatandelar | -59 | 13 513 |
| Utgående redovisat värde | <u>4 611</u> | <u>27 170</u> |

Specifikation av andelar i intresseföretag 2023-12-31

| Bolag | Org nr | Säte | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Redovisat värde |
|----------------------|-------------|-----------|-------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Fatbursbrunnen 17 AB | 556959-1208 | Stockholm | 50,0% | 50,0% | 5 000 | <u>4 611</u> |
| | | | | | | 4 611 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda managementarvoden | 2 121 | 2 183 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 13 | 12 |
| Upplupna hyresintäkter | 192 | 171 |
| | <u>2 326</u> | <u>2 366</u> |

Moderbolaget

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda managementarvoden | 2 121 | 2 183 |
| | <u>2 121</u> | <u>2 183</u> |

Not 13 Aktiekapital
Koncernen, moderbolaget

| Aktieslag | Röstvärde | Antal 2023-12-31 | Antal 2022-12-31 | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|-----------------|-----------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Stamaktier | 10 | 302 645 | 302 645 | 343 | 343 |
| Preferensaktier | 1 | 1 210 607 | 1 210 607 | 1 371 | 1 371 |
| | | <u>1 513 252</u> | <u>1 513 252</u> | <u>1 714</u> | <u>1 714</u> |

Not 14 Avsättningar för uppskjuten skatt
Koncernen

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|-----------------------------|--|--|
| Belopp vid årets ingång | 0 | 13 |
| Under året återförda belopp | 0 | -13 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

Specifikation av uppskjuten skatt

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Avseende obeskattade reserver i koncernföretagen | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

2024071121516

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***Koncernen***

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader avseende åtaganden för avyttrade bolag och fastigheter | 0 | 150 |
| Övriga upplupna kostnader | 308 | 359 |
| | <u>308</u> | <u>509</u> |

Moderbolaget

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

Not 16 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm***Koncernen***

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 61 | 56 |
| Andelar i intresseföretags resultat | 59 | -13 513 |
| | <u>120</u> | <u>-13 457</u> |

Not 17 Likvida medel vid årets slut***Koncernen***

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Banktillgodohavanden | 11 450 | 21 611 |
| | <u>11 450</u> | <u>21 611</u> |

Moderbolaget

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Banktillgodohavanden | 11 032 | 21 462 |
| | <u>11 032</u> | <u>21 462</u> |

Not 18 Inköp och försäljning mellan koncernföretag***Koncernen***

| | <u>2023-01-01</u> | <u>2022-01-01</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| Inköp, tkr | 8 484 | 8 731 |
| Andel av totala inköp | 87% | 85% |
| Försäljningar, tkr | 0 | 0 |
| Andel av total försäljning | 0% | 0% |

Moderbolaget

| | <u>2023-01-01</u> | <u>2022-01-01</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| Inköp, tkr | 8 484 | 8 731 |
| Andel av totala inköp | 94% | 94% |
| Försäljningar, tkr | 0 | 0 |
| Andel av total försäljning | 0% | 0% |

Inköp från koncernföretag som redovisats ovan avser inköp från det överordnade moderföretaget CMI Group AB vilket inte ingår i denna koncernredovisning.

Not 19 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------|--|--|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 376 | 4 286 |
| Aktieägartillskott | 150 | 90 |
| Utgående anskaffningsvärden | 4 526 | 4 376 |
| Ingående nedskrivningar | -1 074 | -1 074 |
| Utgående nedskrivningar | -1 074 | -1 074 |
| Utgående redovisat värde | 3 452 | 3 302 |

Specifikation av andelar i koncernföretag 2023-12-31

| | <u>Kapital- andel</u> | <u>Rösträtts- andel</u> | <u>Antal andelar</u> | <u>Redovisat värde</u> |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| M&P Property Invest Årsta AB | 100% | 100% | 500 | 766 |
| M&P Property Invest Rindö AB | 100% | 100% | 500 | 501 |
| M&P Property Invest Södermalm AB | 100% | 100% | 1 000 | 2 185 |
| | | | | 3 452 |

| | <u>Org nr</u> | <u>Säte</u> |
|----------------------------------|---------------|-------------|
| M&P Property Invest Årsta AB | 556919-3716 | Stockholm |
| M&P Property Invest Rindö AB | 556919-3781 | Stockholm |
| M&P Property Invest Södermalm AB | 556959-1190 | Stockholm |

Not 20 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget

| | <u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------|--|--|
| Ingående anskaffningsvärde | 16 287 | 15 687 |
| Tillkommande lån | 190 | 600 |
| Omklassificering | 161 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 16 638 | 16 287 |
| Utgående redovisat värde | 16 638 | 16 287 |

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Konflikten mellan Ryssland och Ukraina orsakar osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen i Sverige och i omvärlden. Det är i dagsläget svårt att bedöma eventuella konsekvenser på bolagets framtida ställning och resultat eftersom detta i stor utsträckning beror på konfliktens fortsatta utveckling.

2024071121517

Stockholm per datum som framgår av elektronisk signatur

Greger Ericsson
Verkställande direktör

Mats Ekström
Ordförande

Karl Bodén

Min revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av elektronisk signatur

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

2024071121518

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 21 pages before this page
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

2024071121519

Greger Arne Ericsson

4f3186db-c0e0-4383-87fb-cfb7427c3dbc - 2024-06-28 12:05:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f7661e51-12f9-44a4-ab34-4fde51c08541 - SE

KARL BODÉN

00cd9933-1d70-47a1-b996-91d5f9955291 - 2024-06-28 12:05:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 07761874-e55d-4831-8fe0-5be687ad55af - SE

Mats Ekström

dc1159ba-a5d6-4e98-b6e9-fa5c2d820926 - 2024-06-28 14:16:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b237de77-cbd7-466e-adb3-133921f54fd8 - SE

ULF STRAUSS

92a4fceb-762e-42eb-bae2-c3f6dc5d21d5 - 2024-06-28 18:35:17 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a456cac3-0c79-4ebf-8c97-328e8dc2e52e - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

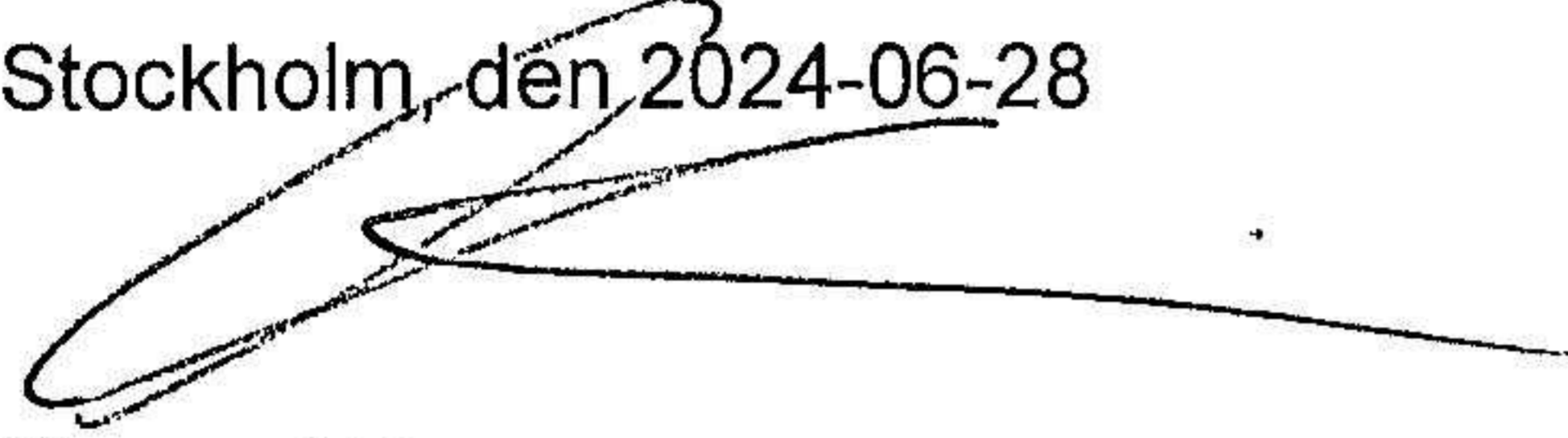
myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

2024071121520

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Property Invest & Development i Stockholm AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, den 2024-06-28



Greger Ericsson

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Property Invest & Development i Stockholm AB
Org.nr 556925-3759

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Property Invest & Development i Stockholm AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Property Invest & Development i Stockholm AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar 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

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

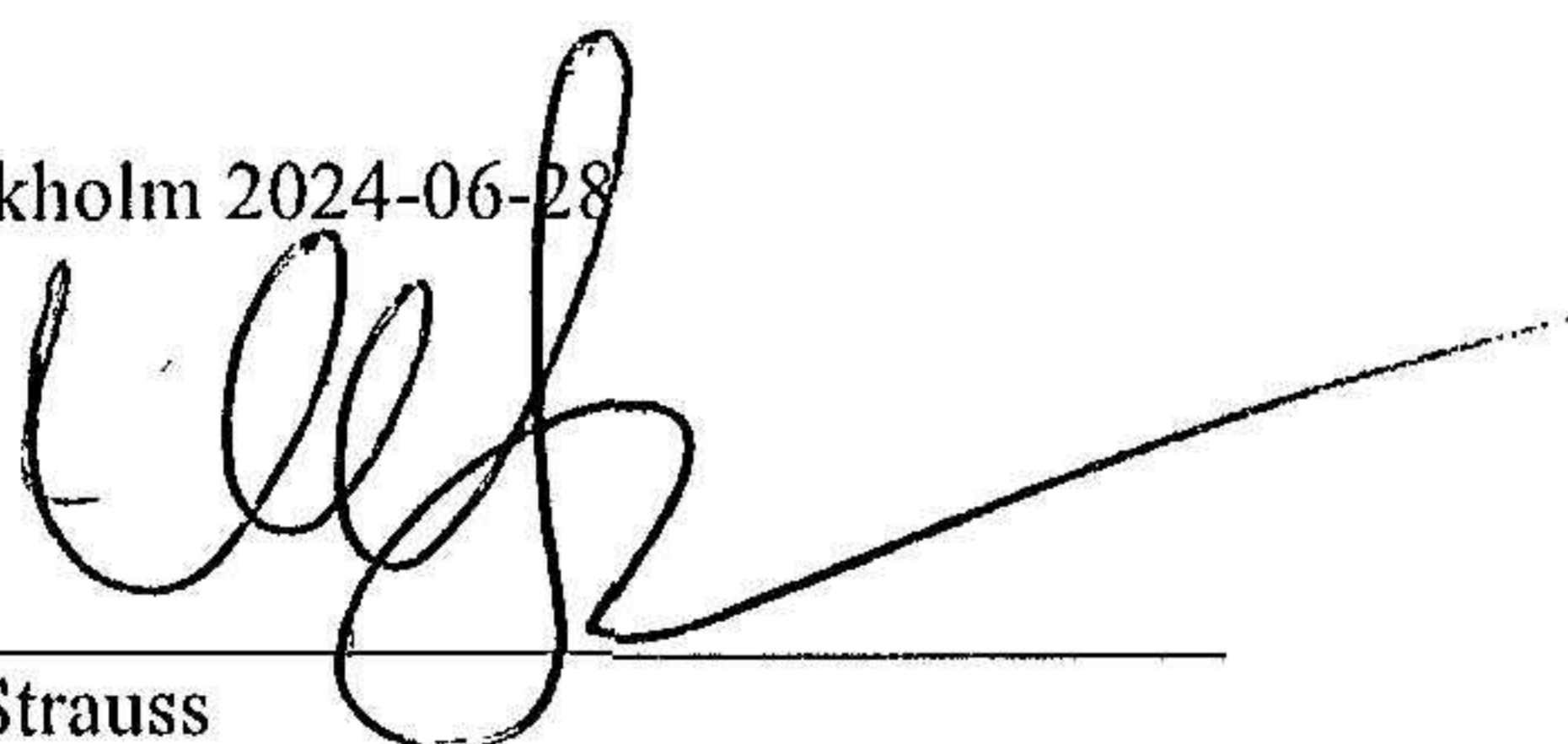
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2024-06-28



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor