

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Pandora 5**  
559289-0494

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-13.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Roy Abd-El Ahad, Styrelseledamot  
2025-06-18

Styrelsen för Fastighets AB Pandora 5 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Pandora 5.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget har under året förvärvats av L&R Gruppen AB, org. nr. 559479-1989, med säte i Linköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (13 mån)
Nettoomsättning	5 182	4 972	4 623	3 723
Resultat efter finansiella poster	621	782	49	236
Balansomslutning	131 330	110 094	109 130	108 621
Soliditet (%)	46	0	0	0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	0	3 626	592	<b>29 218</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			592	-592	<b>0</b>
Uppskrivning byggnad mark		20 564 600			<b>20 564 600</b>
Erhållna aktieägartillskott			40 000 000		<b>40 000 000</b>
Årets resultat				345 850	<b>345 850</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>20 564 600</b>	<b>40 004 218</b>	<b>345 850</b>	<b>60 939 668</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 40 000 000 kr

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	40 004 218
årets vinst	345 850
	<b>40 350 068</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	40 350 068
	<b>40 350 068</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		5 182 096	4 971 970
Övriga rörelseintäkter		9 057	19 824
		<b>5 191 153</b>	<b>4 991 794</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 758 637	-1 361 730
Övriga externa kostnader		-180 801	-354 087
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 305 736	-1 294 803
		<b>-3 245 174</b>	<b>-3 010 620</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 945 979</b>	<b>1 981 174</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		670	520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 325 276	-1 198 710
		<b>-1 324 606</b>	<b>-1 198 190</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>621 373</b>	<b>782 984</b>
Bokslutsdispositioner	3	0	-767 558
<b>Resultat före skatt</b>		<b>621 373</b>	<b>15 426</b>
Skatt på årets resultat		-275 523	-14 834
<b>Årets resultat</b>		<b>345 850</b>	<b>592</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	129 771 099 <b>129 771 099</b>	105 176 835 <b>105 176 835</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	5	0 <b>0</b>	163 566 <b>163 566</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>129 771 099</b>	<b>105 340 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	0	4 713 865
Övriga fordringar		0	13 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 972 <b>28 972</b>	25 900 <b>4 753 705</b>
<i>Kassa och bank</i>	6	1 529 798	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 558 770</b>	<b>4 753 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 329 869</b>	<b>110 094 106</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	7	20 564 600	0
		<b>20 589 600</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		40 004 218	3 625
Årets resultat		345 850	592
		<b>40 350 068</b>	<b>4 217</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 939 668</b>	<b>29 217</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	5 117 312	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 117 312</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8		
Skulder till kreditinstitut	9	58 800 000	64 000 000
Skulder till koncernföretag		3 534 248	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 334 248</b>	<b>64 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 200 000	0
Leverantörsskulder		101 518	222 140
Skulder till koncernföretag		0	39 731 593
Aktuella skatteskulder		33 226	719 449
Övriga skulder		511 135	4 474 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 092 762	917 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 938 641</b>	<b>46 064 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 329 869</b>	<b>110 094 106</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgången restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsperiod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stomme	50-100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster	50 år
El	40 år
Värme	50 år
Ventilation	25 år
Övrigt	10 år

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### 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 efter kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är L&R Gruppen AB med organisationsnummer 559479-1989 med säte i Linköping.

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	0	1 070 000
Lämnade koncernbidrag	0	-1 837 558
	<b>0</b>	<b>-767 558</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 017 510	107 377 500
Inköp	0	1 640 010
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 017 510</b>	<b>109 017 510</b>
Ingående avskrivningar	-3 840 675	-2 545 872
Årets avskrivningar	-1 305 736	-1 294 803
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 146 411</b>	<b>-3 840 675</b>
Årets uppskrivningar	25 900 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>25 900 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 771 099</b>	<b>105 176 835</b>

Skattemässiga ackumulerade avskrivningar uppgår per 2024-12-31 till 4 087 730 kr.

## Not 5 Uppskjuten skattefordran

### 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	218 088		
Uppskrivning byggnad och mark		5 335 400	-5 117 312
	<b>218 088</b>	<b>5 335 400</b>	<b>-5 117 312</b>

### 2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	163 566	163 566
	<b>163 566</b>	<b>163 566</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	163 566	54 522	218 088
Uppskrivning byggnad och mark			-5 335 400
	<b>163 566</b>	<b>54 522</b>	<b>-5 117 312</b>

## Not 6 Likvida medel

Föregående år ingick bolagets likvida medel i koncernfordringar.

## Not 7 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskrivning byggnad och mark	20 564 600	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 564 600</b>	<b>0</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	54 000 000	64 000 000
	<b>54 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 60 000 000 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	58 800 000	64 000 000
	<b>58 800 000</b>	<b>64 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 200 000	0
	<b>1 200 000</b>	<b>0</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000
	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

Stockholm 2025-06-12

*Roy Abd-El Ahad*  
Roy Abd-El Ahad  
Ordförande

*Maria Ly Tran*  
Maria Ly Tran

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Rickard Anund*  
Rickard Anund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Pandora 5, org.nr 559289-0494

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Pandora 5 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Pandora 5s 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 för Fastighets AB Pandora 5.

### 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 Fastighets AB Pandora 5 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.

### 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. 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 huruvida 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Pandora 5 för år 2024 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 Fastighets AB Pandora 5 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.

### **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 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 12 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rickard Anund  
Auktoriserad revisor