

Årsredovisning
för
Property IV Holding I AB
556984-6834

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Property IV Holding I AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-27


Thomas Sipos
Styrelseledamot

Årsredovisning
för
Property IV Holding I AB
556984-6834

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	10

2025091102310

Styrelsen för Property IV Holding I AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 moderbolag i en koncern med sex aktiebolag. Bolaget förvaltar aktierna i dotterbolagen samt förser dem med koncerngemensamma tjänster såsom administration och ledning.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2 §. Koncernredovisningen upprättas av Revelop IV AB, org nr 556989-0105.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har avyttrat andelarna i Nattvakten Fastighets AB, organisationsnummer 559039-2188.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-101 282	-49 024	558 926	203 821
Soliditet (%)	6,7	9,5	31,9	29,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Penneo dokumentnyckel: RF3C6-TLLH0-THLUB-A6O6M-3KUGO-LSK9G

2025091102311

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	199 396 745	-6 523 632	192 923 113
Disposition enligt beslut av årstämman		-6 523 632	6 523 632	0
Årets resultat			-99 527 969	-99 527 969
Belopp vid årets utgång	50 000	192 873 113	-99 527 969	93 395 144

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	192 873 112
årets förlust	-99 527 969
	93 345 143

disponeras så att i ny räkning överföres	93 345 143
	93 345 143

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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

Resultaträkning

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter		
	90 430	93 463
Övriga rörelseintäkter		
Summa rörelseintäkter	90 430	93 463
Rörelsekostnader		
	-821 099	0
Handelsvaror		
Övriga externa kostnader	-773 987	-243 629
Summa rörelsekostnader	-1 595 085	-243 629
Rörelseresultat	-1 504 655	-150 166
3		
Finansiella poster		
	-44 881 185	-506 235
Resultat från andelar i koncernföretag		
Resultat från andelar i dotterbolag	0	42 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	100 093 659	99 897 752
4		
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	-55 481 470	-69 825 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	-99 508 972	-87 641 026
5		
Summa finansiella poster	-99 777 968	-15 574 960
Resultat efter finansiella poster	-101 282 623	-15 725 126
Bokslutsdispositioner		
	33 862 112	9 201 494
Erhållna koncernbidrag		
Lämnade koncernbidrag	-32 107 458	0
Summa bokslutsdispositioner	1 754 654	9 201 494
Resultat före skatt	-99 527 969	-6 523 632
Skatter		
	0	0
Skatt på årets resultat		
Årets resultat	-99 527 969	-6 523 632

2025091102312

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	209 401 350	274 988 070
Fordringar hos koncernföretag	7	640 386 231	783 386 231
Summa finansiella anläggningstillgångar		849 787 581	1 058 374 301
Summa anläggningstillgångar		849 787 581	1 058 374 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		539 572 915	568 790 082
Övriga fordringar		13 905 210	3 039 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		536 417	605 750
Summa kortfristiga fordringar		554 014 541	572 435 235
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		134 414	0
Summa kassa och bank		134 414	0
Summa omsättningstillgångar		554 148 955	572 435 235
SUMMA TILLGÅNGAR		1 403 936 536	1 630 809 536

2025091102313

2025091102314

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		192 873 112	199 396 745
Årets resultat		-99 527 969	-6 523 632
Summa fritt eget kapital		93 345 143	192 873 112
Summa eget kapital		93 395 143	192 923 112
Övriga avsättningar		5 891 640	5 891 640
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	107 541 250
Skulder till koncernföretag	9	349 088 608	349 088 608
Summa långfristiga skulder		349 088 608	456 629 858
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	556 497 500	553 485 000
Checkräkningskredit		0	20 052 203
Leverantörsskulder		9 375	0
Skulder till koncernföretag		385 622 548	394 653 531
Övriga skulder		8 631 936	86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 799 785	7 174 105
Summa kortfristiga skulder		955 561 144	975 364 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 403 936 536	1 630 809 536

2025091102315

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.

Omklassificering har gjorts av ingående balanser avseende koncerninterna fordringar och skulder i balansräkningen. Omklassificering har även gjorts avseende swapränta i resultaträkningen föregående år från räntekostnad till ränteintäkt.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Revelop IV AB	556989-0105	Stockholm

Not 3 Anställda och personalkostnader
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	100 091 977	92 441 455
Ränteintäkt swapar	0	7 454 701
Övriga ränteintäkter	1 682	1 596
	100 093 659	99 897 752

2025091102316

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-61 956 824	-48 060 699
Övriga räntekostnader	-343	-937
Räntekostnad kreditinstitut	-36 312 471	-38 102 489
Övriga finansiella kostnader	-1 239 333	-1 476 902
	-99 508 971	-87 641 027

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410 262 565	352 262 565
Aktieägartillskott	25 000 000	58 000 000
Årets försäljningar	-35 105 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 157 315	410 262 565
Ingående nedskrivningar	-135 274 495	-65 449 044
Årets nedskrivningar	-55 481 470	-69 825 451
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-190 755 965	-135 274 495
Utgående redovisat värde	209 401 350	274 988 070

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	783 386 231	783 386 231
Avgående fordringar	-143 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640 386 231	783 386 231
Utgående redovisat värde	640 386 231	783 386 231

Property IV Holding I AB
Org.nr 556984-6834

9 (10)

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31 2023-12-31**

Långfristiga skulder till kreditinstitut	0	107 541 250
	0	107 541 250

Not 9 Långfristiga skulder**2024-12-31 2023-12-31**

Långfristiga skulder till Revelop IV AB	349 088 608	349 088 608
	349 088 608	349 088 608

Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31 2023-12-31**

Kortfristig andel av låneskuld	556 497 500	553 485 000
	556 497 500	553 485 000

Not 11 Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Andra ställda säkerheter	209 401 350	274 988 070
	209 401 350	274 988 070

Andra ställda säkerheter avser andelar i koncernföretag.

Not 12 Eventualförpliktelser**2024-12-31 2023-12-31**

Borgen för dotterbolagens skulder till kreditinstitut	556 497 500	661 026 250
	556 497 500	661 026 250

2025091102318

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett som väsentligt skulle ha påverkat de finansiella rapporterna per 2024-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Sipos
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Mattias Johansson
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."

THOMAS ANDREAS SIPOS

Underskrivare 1
Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e
IP: 95.193.xxx.xxx
2025-06-26 11:38:08 UTC



MATTIAS JOHANSSON

Underskrivare 2
På uppdrag av: KPMG
Serienummer: 73f4335d739088[...]531e07149be8a
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-06-27 14:07:34 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.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Property IV Holding I AB, org. nr 556984-6834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Property IV Holding I AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Property IV Holding I 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Property IV Holding I AB 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 den 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 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.

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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

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 Property IV Holding I AB 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



2025091102307

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 Property IV Holding I AB 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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: XV9CU-I28Y3-1KF92-IBO5B-ELV5E-RV2JO

2025091102308

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."

MATTIAS JOHANSSON

Auktoriserad revisor
På uppdrag av: KPMG
Serienummer: 73f4335d739088[...]531e07149be8a
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-06-27 14:06:34 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.

Penneo dokumentnyckel: XV9CU-I28Y3-1KF92-IBO5B-ELVSE-RV2JO

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING**

för

Revelop IV AB

Org.nr 556989-0105

2024

Innehållsförteckning	Sid
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	1-3
Finansiella rapporter	4-9
Noter	10-21
Underskrifter	22
Revisionsberättelse	23-24
Bilaga	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

för

Revelop IV AB

Org.nr 556989-0105

Styrelsen för Revelop IV AB får härmed upprätta
årsredovisning för tiden 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Revelop IV AB (Bolaget) bildades 2014 med syfte att direkt eller indirekt förvärva, förvalta, förädla och utveckla fastigheter. Bolagets ägare 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 IV AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB. Mellan parterna har ingåtts ett långsiktigt förvaltningsavtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringsverksamheten

Fastighetsportföljens uthyrbara area uppgick till ca 158 000 kvm på balansdagen. Under Q2 2024 avyttrades tomträtterna Nattvakten 3 och 5-10 i Sollentuna.

Finansieringsverksamheten

Under året har banklån uppgående till totalt 610 mkr refinansierats.

Uthyrning

Nettouthyrningen för året uppgick till -25 463 kvm motsvarande -39 MSEK i årligt hyresvärde. Den negativa nettouthyrningen är främst påverkad av en uppsägning av kontorsytor (23 900 kvm) motsvarande 38 MSEK i årligt hyresvärde i fastigheten Tumba 7:150. Den ekonomiska samt ytmässiga uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 86% (78%) respektive 81% (76%).

Avkastning

Sedan Fondens start har 2 774 MSEK utbetalats till investerarna, motsvarande 1,4x insatt kapital (DPI). Bolagets nettotillgångar (NAV INREV) uppgick vid periodens slut till 1 046 MSEK motsvarande 0,5x insatt kapital (RVPI). Totalt värde i förhållande till insatt kapital var 1,9x (TVPI). Sedan start har Revelop IV uppvisat en årlig genomsnittlig avkastning (IRR) på 24%.

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 272% (291%) på balansdagen. Enligt åtagandemetoden (commitment method) var hävstången 234% (252%) på balansdagen.

Ägarförhållande

Revelop IV AB ägdes vid årets utgång av 18 långsiktiga professionella investerare.

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 IV 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 ersättnings- mottagare (st)
Sammanlagt ersättningsbelopp till AIF-förvaltarens anställda	13 424	16
- Varav fasta ersättningar	13 074	14
- Varav rörliga ersättningar	350	2

Ersättningsbeloppen inkluderar Förvaltarens ersättning till antällda 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 IV 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

Revelop skapar hållbara värden och genererar attraktiv avkastning på investerat kapital genom resurseffektivt och innovativt ägande av kommersiella fastigheter. Genom att vidareutveckla befintliga byggnader istället för att bygga nytt kan Revelop effektivt utnyttja befintliga resurser 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. På detta sätt blir hållbarhetsperspektiven centrala i alla delar av verksamheten och genomsyrar allt från investering och utveckling till förvaltning och avyttring.

Sedan starten av Revelop IV har stora investeringar genomförts kopplade till hållbarhetsarbetet, bland annat avancerade energioptimeringssatsningar med integration av ny teknik så som, styrsystem och artificiell intelligens (AI). AI-styrning optimerar driften i fastigheten vilket leder till en väsentligt minskad energianvändning, bättre inomhusklimat och lägre kostnader. Under året har även en vidareutveckling av nuvarande AI-system installerats i en av fastigheterna som, utöver energioptimering, bidrar till att optimera energislag och effekt baserat på pris- och klimatdata.

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.

Information om Fondens miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Revelop IV 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 räkenskapsåret utgång

Under det första kvartalet 2025 refinansierades ett banklån om 101 mkr. Ingen omklassificering hade skett om refinansiering hade skett innan räkenskapsårets utgång.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Arbetet med att utveckla de befintliga fastigheterna och att aktivt förvalta fastighetsbeståndet i linje med respektive fastighets affärsplan kommer att fortsätta.

Användning av finansiella instrument

Bolaget har under året haft ränteswapavtal 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 samt 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

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (tkr)	249 009	229 873	209 835	236 109
Driftsöverskott (tkr)	142 808	131 538	109 418	117 986
Resultat före skatt (tkr)	-62 919	-202 248	101 876	325 730
Balansomslutning (tkr)	2 743 431	2 913 511	3 007 193	3 882 478
Soliditet (%)	39%	36%	36%	38%

Moderbolägets finansiella resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt (tkr)	-101 689	41	582 589	351 621
Balansomslutning (tkr)	815 513	1 122 627	1 098 079	1 151 250
Soliditet (%)	99%	73%	64%	56%

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	909 974 517
årets resultat	-101 689 231
	808 285 286
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	808 285 286
	808 285 286

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande vid årsstämman 2025.

2025101004899

Resultaträkning koncernen

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
TSEK	Not		
Hysesintäkter	4	249 009	229 873
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-72 367	-76 772
Underhållskostnader		-23 994	-12 374
Fastighetsskatt	6	-9 840	-9 190
Driftsöverskott		142 808	131 538
Central administration	8	-31 445	-28 457
Resultat fastighetsförsäljning		-33 667	5 152
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-42 636	-205 935
Rörelseresultat		35 059	-97 703
Finansiella poster	11		
Finansiella intäkter		380	272
Finansiella kostnader		-86 634	-73 957
Tomträttsavgäld	7	-7 708	-8 090
Värdeförändring räntederivat	16	-4 017	-22 770
Finansnetto		-97 978	-104 545
Resultat före skatt		-62 919	-202 248
Aktuell skatt	13	-199	0
Uppskjuten skatt	13, 21	-9 236	31 502
Årets resultat		-72 355	-170 746

Rapport över totalresultat för koncernen

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
TSEK			
Årets resultat		-72 355	-170 746
Övrigt totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat för året		-72 355	-170 746

2025101004900

Balansräkning för koncernen

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TSEK			
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	2 440 000	2 600 000
Leasingavtal/ Nyttjanderätt	7	209 286	231 143
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Räntederivat	16	0	3 360
Uppskjuten skattefordran	21	1 323	1 323
Övrig Finansiell anläggningstillgång		0	2
Summa anläggningstillgångar		2 650 609	2 835 828
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	787	788
Skattefordran		2 295	2 519
Övriga fordringar		17 594	11 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	18 874	17 132
Likvida medel		53 274	45 824
Summa omsättningstillgångar		92 823	77 683
SUMMA TILLGÅNGAR		2 743 431	2 913 511
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
<i>Eget kapital</i>	19		
Aktiekapital		1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		245 577	158 917
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		816 401	888 756
Summa eget kapital		1 062 978	1 048 673
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	21	98 629	97 186
Övriga avsättningar		6 850	4 850
Summa avsättningar		105 480	102 037
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20	150 000	659 471
Räntederivat	16	657	0
Övriga skulder	7	215 664	238 668
Summa långfristiga skulder		366 321	898 140
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20	1 112 695	770 555
Leverantörsskulder		15 361	24 266
Skatteskulder		1 275	2
Övriga skulder		11 677	5 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	67 644	64 083
Summa kortfristiga skulder		1 208 653	864 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 743 431	2 913 511

Penneo dokumentnyckel: 2AIFJ-YXTC4-GTF8L-AN2NV-2N0ZZ-BL560

2025101004901

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
Ingående eget kapital per 2023-01-01	1 000	0	1 095 419	1 096 419
Utdelning			-35 917	-35 917
Erhållna aktieägartillskott		158 917		158 917
Totalresultat för året			-170 746	-170 746
Utgående eget kapital per 2023-12-31	1 000	158 917	888 756	1 048 673
Ingående eget kapital per 2024-01-01	1 000	158 917	888 756	1 048 673
Erhållna aktieägartillskott		86 660		86 660
Totalresultat för året			-72 355	-72 355
Utgående eget kapital per 2024-12-31	1 000	245 577	816 401	1 062 978

Rapport över kassaflöde för koncernen

TSEK	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 059	-97 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återföring av värdeförändring förvaltningsfastigheter	42 636	205 935
Resultat fastighetsförsäljning	36 663	-5 152
Justerings för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	9 544	0
Erhållna räntor	380	272
Betalda tomträttsavgälder	-7 708	-8 090
Betalda räntor till kreditinstitut	-79 072	-70 342
Betald inkomstskatt	897	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	38 399	24 919
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-20 331	1 992
Förändring av rörelseskulder	8 050	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 118	26 980
Investeringsverksamheten		
Investeringar i bnfintligt fastighetsbestånd	-108 684	-97 842
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	26 736
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 684	-71 106
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	86 660	158 917
Upptagna lån från aktieägare	0	10 680
Upptagna lån från kreditinstitut	0	682 500
Amortering av lån från kreditinstitut	0	-25 599
Amortering av lån sålda bolag	-167 331	0
Lösen lån	0	-737 448
Lösen lån sålda bolag	172 320	0
Återbetalning Depositioner	-1 633	0
Utbetald utdelning	0	-35 917
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	90 015	53 134
Årets kassaflöde	7 450	9 008
Likvida medel vid årets ingång	45 824	36 816
Likvida medel vid årets utgång	53 274	45 824

Penneo dokumentnyckel: 2AIFI-YXTC4-GTF8L-AN2NV-2N0ZZ-BL560

2025101004902

Resultaträkning moderbolaget

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
TSEK	Not		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		19 000	15 379
		19 000	15 379
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-21 015	-17 246
		-21 015	-17 246
Rörelseresultat		-2 014	-1 866
Finansiella poster	11		
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-147 816	0
Ränteintäkter		54 780	18 586
Räntekostnader		-8 653	-18 935
		-101 689	-349
Resultat efter finansiella poster		-103 704	-2 215
Bokslutsdispositioner	12	2 014	2 257
Resultat före skatt		-101 689	41
Skatt på årets resultat	13,21	0	-96
Årets resultat		-101 689	-55

Rapport över totalresultat för moderbolaget

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
TSEK			
Årets resultat		-101 689	-55
Övrigt totalresultat		0	0
Summa övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat för året		-101 689	-55

2025101004903

Balansräkning för moderbolaget

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TSEK			
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	153 230	301 046
Övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2
Fordringar hos koncernföretag	27	494 089	494 089
Uppskjuten skattefordran	21	0	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>647 318</i>	<i>795 137</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	0	0
Fordringar hos koncernföretag	27	167 701	309 020
Övriga fordringar		133	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	31	13
		167 865	309 035
<i>Kassa och bank</i>		<i>330</i>	<i>18 455</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>168 195</i>	<i>327 490</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		815 513	1 122 627
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		909 975	823 369
Årets resultat		-101 689	-55
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>808 285</i>	<i>823 315</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>809 285</i>	<i>824 315</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20	0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 662	5 038
Skulder till koncernföretag		0	290 981
Övriga kortfristiga skulder		0	1 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	566	525
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>6 228</i>	<i>298 312</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		815 513	1 122 627

Penneo dokumentnyckel: 2AIFI-YXTC4-GTF8L-AN2NV-2N0ZZ-BL560

2025101004904

Förändringar i moderbolagets eget kapital

		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
		Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt eget kapital
TSEK					
Ingående eget kapital per	2023-01-01	1 000	119 162	581 283	701 446
Föregående års resultat omföres			581 283	-581 283	0
Erhållna aktieägartillskott			158 917		158 917
Utdelning			-35 917		-35 917
Korrigerig fg års resultat			-75		-75
Årets resultat				-55	-55
Belopp vid årets utgång	2023-12-31	1 000	823 370	-55	824 315
Ingående eget kapital per	2024-01-01	1 000	823 370	-55	824 315
Föregående års resultat omföres			-55	55	0
Erhållna aktieägartillskott			86 660		86 660
Årets resultat				-101 689	-101 689
Belopp vid årets utgång	2024-12-31	1 000	909 975	-101 689	809 285

Kassaflödesanalys moderbolaget

		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
TSEK			
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 014	-1 866
Erhållna räntor		89	28
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-1 926	-1 838
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-101 629	53 317
Förändring av rörelseskulder		-1 231	1 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-104 786	53 374
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1	0
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		86 660	0
Utbetald utdelning		0	-35 917
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		86 660	-35 917
Årets kassaflöde		-18 125	17 458
Likvida medel vid årets ingång		18 455	998
Likvida medel vid årets utgång		330	18 455

Not 1 Allmän information

Revelop IV AB, organisationsnummer 556989-0105, med säte i Stockholm, Sverige, utgör moderbolag för en koncern med dotterföretagen Propertina Holding AB, Property IV Holding I AB samt deras respektive dotterföretag. Bolagets adress är Döbelnsgatan 24, 113 52 Stockholm. Koncernens verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i första hand i Storstockholm.

Revelop IV 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 antagits av EU.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 redovisning för juridiska personer vid upprättande av sina finansiella rapporter.

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 årsredovisningarna 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.

Omklassificering har gjorts av ingående balanser avseende koncerninterna fordringar och skulder i moderbolagets balansräkning.

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. 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 för närvarande inte påverka koncernens 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 from 2024 och framåt ej påverkar koncernen i någon väsentlig omfattning.

Rörelsesegment

Då den högsta beslutsfattaren endast följer upp resultatet på totalnivå tillämpas inte IFRS 8 Rörelsesegment.

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 röstetalet. 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. Hitintills har uteslutande tillgångsförvärv förekommit.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Vid efterföljande värderingar och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten inte att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten.

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

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

Koncernens intäkter består i övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 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 inbegriper 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.

Leasing

Från och med 1 januari 2019 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 leasingsskulden per 1 januari 2019. 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 tomträttsavgäld.

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 från och med 2021 20,6 % efter beslut av Sveriges riksdag att sänka skattesatsen från 21,4%. 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 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 innehas 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 kalkylmässigt 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 av extern värderingsman. Som extern värderingsman har CBRE anlitats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida fördelar som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo och del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. 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 fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Analysen visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning. 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. Räntekuponger kopplade till räntederivatavtalen redovisas som en ökning/minskning av finansiella kostnader.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas 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.

Låneskulder och leverantörsskulder
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 erhållet 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 hänför sig, 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 färdigställa 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.

Avsättningar och eventalförpliktelser
Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig 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 inte värderingsreglerna i IFRS 9 (ersätter IAS 39). Vad som i övrigt skrivits om finansiella instrument gäller dock även i moderbolaget. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Innehav i dotterföretag
Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvärvsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

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.

Not 3 Risker och riskhantering

Revelop IV-koncernen är exponerad mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. 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 legala 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 motparternas 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.

Kreditkvaliteten 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	1 674	6 668	0	-
Reserv osäkra hyresfordringar	-888	-5 880	-	-
Summa kundfordringar	787	788	0	0

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan refinansiera sina krediter när de förfaller till återbetalning eller att refinansieringen 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 modell.

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31		
Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2025	1 113	88%
2026	150	12%
2027 och framåt	0	0%
Summa	1 263	100%

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. Enligt finansieringspolicyn måste även en tillräcklig kassa finnas i bolaget.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för förluster till följd av ökade finansiella kostnader till följd av förändrade marknadsräntor. För att minska ränterisken har bolaget en relativt låg bankbelåning. Vidare har bolaget räntesäkrat en del av låneportföljen med ränteswapar och räntetak.

Revelop IV-koncernen har en belåningsgrad som uppgår till 52 %. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 5,1 % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,9 år. En förändring av marknadsräntan med +/- en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +8 Mkr/-8 Mkr på nettot lån ej säkrat med SWAP för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2024. Av räntebärande skulder på 1 263 Mkr löper 1 263 Mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M). Vid årets utgång hade 456 Mkr säkrats med ränteswapar och 0 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	1 113	5,6%	88%
2026	150	6,0%	12%
2027 och framåt	0	0,0%	0%
Summa	1 263		100%

Finansiella derivatinstrument

Instrument	Nominellt belopp	
	Startdag	Förfallodag
Ränteswap	2023-12-22	2025-12-30
Summa		456

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknade räntetak (cap) innebär att belopp motsvarande räntetakets 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.

Orealiserade värdeförändringar avseende de finansiella derivatinstrumenten har belastat koncernens resultaträkning med 4 mkr under räkenskapsåret.

2025101004909

Not 4. Hyresintäkter

Fastighetsbeståndet utgjordes på balansdagen av cirka 158 000 kvm, huvudsakligen kommersiella lokalytor, med en kontraktsförfallostruktur enligt nedan:

TSEK	Koncern	
	2024	2023
Hyresvärde	281 040	269 195
Garage och parkeringsplatser	15 443	13 141
Outhyrt, interna kontrakt m.m.	-47 474	-52 463
Summa hyresintäkter	249 009	229 873
Kronor per kvadratmeter	1 576	1 336

Kontraktsförfallostruktur per 2024-12-31	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet (%)
Kommersiellt, löptid			
2025	213	30 233	10%
2026	82	89 497	31%
2027	52	27 568	10%
2028	31	20 056	7%
≥2029	17	66 778	23%
	395	234 133	81%
Vakanta lokaler	249	41 050	14%
Garage och parkeringsplatser	55	13 130	5%
Summa	699	288 314	100%

Per den 31 december 2024 uppgick kontrakten till 699 stycken. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligen på 3-5 år med undantag för vissa avtal med kortare avtalslängd. Hyreskontraktet indexregleras vanligen årsvis, Kontraktsvärde avser årsvärden per 2024-12-31.

Not 5 Driftskostnader

TSEK	Koncern	
	2024	2023
Värmekostnader	11 586	10 034
Fastighetsadministration	8 949	11 157
Övriga driftskostnader	51 832	55 581
Summa driftskostnader	72 367	76 772
Kronor per kvadratmeter	458	446

Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året.

Not 6 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 9 840 tkr (9 190 tkr). För lokaler uppgår fastighetsavgiften till 1 % på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler. För industrilokaler uppgår fastighetsskatten till 0,5 %. Vissa fastigheter och/eller lokaler belastas inte av fastighetsskatt, såsom fastigheter taxerade som specialenheter och lokaler med utbildnings- eller vårdanvändning.

Not 7 Tomträttsavgälder

Av koncernens tre fastigheter innehas en med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgår till 7 708 tkr (fg år 8 090 tkr) i resultaträkningen. Tomträttsavtalen är att anse som nyttjanderättsavtal och redovisas enligt IFRS 16. En tillgång avseende nyttjanderätter redovisas till ett värde av 209 286 tkr (fg år 231 143 tkr), samtidigt redovisas en finansiell skuld avseende nyttjanderättsavtal på samma belopp. I enlighet med IFRS 16 redovisas den löpande kostnaden för tomträttsavgälden i koncernens resultaträkning som finansiell kostnad.

Bindningstid (år)	Area kvm	TSEK
Mindre än 5 år	44 071	36 625
Mellan 5 och 10 år	44 071	20 189
Summa		56 814

Ingångna avtal om tomträttsavgälder förfaller enligt nedan:

	Koncern	
	2024	2023
Förfallotidpunkt inom ett år	7 325	8 087
Förfallotidpunkt inom 2 - 5 år	29 300	32 338
Förfallotidpunkt efter 5 år	20 189	31 267
Summa	56 814	71 692

Penneo dokumentnyckel: 2AIFJ-YXTC4-GTF8L-AN2NV-2N02Z-BL560

2025101004910

Not 8 Central administration

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

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
KPMG				
Revisionsuppdrag	753	592	753	592
Skatterådgivning	0	0	0	0
Summa	753	592	753	592

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. 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 styrelselemot eller annan ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

TSEK	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående orealiserade värden	253 417	464 505
Orealiserade värdeförändringar enligt resultaträkningen	-42 636	-205 935
Realiserade värdeförändringar under året	33 667	-5 152
Kvarvarande orealiserade värdeförändringar	244 448	253 417

Not 11 Finansiella poster

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter koncernföretag	0	0	54 688	18 586
Ränteintäkter övriga	380	272	92	0
Summa finansiella intäkter	380	272	54 780	18 586
Finansiella kostnader				
Värdeförändring räntederivat	-4 017	-22 770	0	0
Räntekostnader koncernföretag	0	0	-8 637	-18 935
Räntekostnader kreditinstitut mm	-86 634	-73 957	0	0
Tomträttsavgälder	-7 708	-8 090	0	0
Nedskrivning andelar i koncernföretag	0	0	-147 816	0
Räntekostnader övriga	0	0	-16	0
Summa finansiella kostnader	-98 359	-104 817	-156 470	-18 935
Finansnetto	-97 978	-104 545	-101 689	-349

Not 12 Bokslutsdispositioner

TSEK	Moderbolag	
	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	2 014	2 257
Moderbolaget totalt	2 014	2 257

Penneo dokumentnyckel: 2AIFI-YXTC4-GTF8L-AN2NV-2N0ZZ-BL560

2025101004911

Not 13 Skatt på årets resultat

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Skattekostnad				
Aktuell skattekostnad	-199	0	0	0
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende temporära skillnader	-9 236	31 502	0	-96
Summa skattekostnad	-9 436	31 502	0	-96
Resultat före skatt	-62 919	-202 248	-101 689	41
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	12 961	41 663	20 948	-8
Skatteeffekt försäljning av fastighet/bolag	-8 474	1 061	0	0
Skatteeffekt av förändring temporära skillnader	-1 165	0	0	-96
Effekt av utnyttjade underskottsavdrag	0	0	0	80
Skatteeffekt erhållna räntenetton	0	0	0	-72
Effekt av underskott ej tidigare aktiverade avseende tidigare års förluster	2 004	1 196	0	0
Justering av uppskjutenskatt från tidigare år	-5 395	0	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-10 585	-9 520	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 319	18	1	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-100	-2 917	-20 949	0
Summa skattekostnad	-9 436	31 502	0	-96

Not 14 Förvaltningsfastigheter

CBRE 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, beläning och byggnationskostnader. Speciella förutsättningar för respektive byggrätt, såsom exploateringsgrad, exploateringstid och planrisk, har tagits i beaktande.

- 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 indexuppräkning.
 - kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.
 - vakansgrad avser den initiala vakansgraden
 - driftskostnader är inklusive administration men exklusive underhåll

Känslighetsanalys

Värdeparameter	Lägsta intervall	Högsta intervall	Viktat genomsnitt
Hyresnivå SEK/kvm	1 526	2 721	2 077
Vakansgrad %	5%	47%	15%
Driftskostnader SEK/kvm	364	505	431
Kalkylränta %	8,8%	9,0%	8,8%
Direktavkastningskrav %	6,7%	7,0%	6,8%

Värdeparameter	Intervall	Värdepåverkan Mkr	Viktat genomsnitt*
Marknadshyra	+/- 10 %	+327/-327	+119/-119
Kostnader	+/- 5 %	-65/+65	-24/+24
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %-enheter	-172/+200	-66/+77

Värderingsansvarig
Enligt vad som anges i not 2, avsnittet Förvaltningsfastigheter, är Bolagets Förvaltares värderingsfunktion ansvarig för att göra den slutliga bedömningen av marknadsvärdet. Till denna bedömning har CBREs värderingar använts som underlag.

Avtalsenliga förpliktelser för förvaltningsfastigheterna
Det förekommer ett antal arbeten med att reparera och underhålla uthyrda lokaler enligt hyresavtalen. Kostnaderna att slutföra dessa hyresgäst Anpassningar beräknas per balansdagen inte uppgå till mer än 50 mkr.

2025101004912

Not 15 Andelar i koncernföretag

TSEK	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	301 046	301 046
Nedskrivning av andelar	-147 816	0
Utgående redovisat värde	153 230	301 046

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde	
				2024-12-31	2023-12-31
Property IV Holding I AB 556984-6834	Stockholm	50 000	100	123 180	270 996
Propertina Holding AB 559016-4215	Stockholm	50 000	100	30 050	30 050
Utgående redovisat värde				153 230	301 046

Indirekt ägda aktier

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
Fastighets AB Stockholm Nordöst 556670-7138	Stockholm	100 000	100
Nordic Forum Fastighetsaktiebolag 556664-8431	Stockholm	1 000	100
Hamradalen Holding AB 559079-7808	Stockholm	50 000	100
Cementhuset 6 AB 556742-3529	Stockholm	100 000	100
Handenterminalen Fastighetsaktiebolag 559074-2465	Stockholm	50 000	100
Haningen Jordbromalm 6:17 Fastighets AB 559136-0036	Stockholm	50 000	100
Rörvägen 12 Jordbromalm AB 559137-9242	Stockholm	50 000	100
KÅ Property AB 559344-9548	Stockholm	25 000	100

2025101004913

Not 16 Räntederivat

TSEK	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	3 360	26 061
Premieavgifter räntetak	0	70
Avvecklade räntederivat	0	-6 422
Nytecknade räntederivat	0	6 422
Värdeförändring	-4 017	-22 770
Utgående redovisat värde	-657	3 360

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	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntederivat	0	3 360	0	3 360	-657	0
Kundfordringar	787	788	0	0	0	0
Övriga fordringar	19 889	13 939	0	0	0	0
Upplupna intäkter	10 607	10 607	0	0	0	0
Likvida medel	53 274	45 824	0	0	0	0
Räntebärande skulder	0	0	0	0	-1 262 695	-1 430 026
Leverantörsskulder	0	0	0	0	-15 361	-24 266
Skatteskulder	0	0	0	0	-1 275	-2
Övriga skulder	0	0	0	0	-227 342	-244 425
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	0	0	0	0	-28 687	-28 321
Summa	84 556	74 518	0	3 360	-1 536 216	-1 727 041

Moderbolaget	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	133	2	0	0	0	0
Kassa och bank	330	18 455	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	0	0	0	-5 662	-5 038
Övriga skulder	0	0	0	0	0	-1 768
Upplupna kostnader	0	0	0	0	-566	-525
Summa	463	18 457	0	0	-6 228	-7 331

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda tomträttsavgifter	1 831	2 023	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	6 435	4 503	31	13
Övriga upplupna intäkter	10 607	10 607	0	0
Summa	18 874	17 132	31	13

Penneo dokumentnr: 2AIFI-YXTC4-GTF8L-AN2NV-2N0ZZ-BL560

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 även olika rösträtt. Aktier av serie Pref har en röst per aktie medan stamaktierna har tio röster 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
Aktiekapital
Aktiekapitalet består vid årets slut av 2 000 000 stamaktier samt 8 000 000 preferensaktier. Stamaktierna har ett röstvärde på 10 medan preferensaktierna betingar en röst per aktie. Alla aktier har ett kvotvärde på 0,1 kr per aktie.

Bundna fonder
Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat
Balanserat resultat utgörs av tidigare års resultat reducerat för vinstutdelningar samt erhållna aktieägartillskott reducerat för återbetalda aktieägartillskott. Vid bokslutstillfället uppgick de inbetalda och ej återbetalda aktieägartillskotten till 245 577 (158 917) 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
Långfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	150 000	659 471	-	-
Övriga räntebärande skulder	0	-	0	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	150 000	659 471	0	0
Amortering inom 2-5 år	150 000	659 471	-	-
Amortering senare än 5 år	0	0	0	0
Kortfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 112 695	770 555	-	-
Övriga räntebärande skulder	0	0	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	1 112 695	770 555	0	0
Ej räntebärande skulder	95 958	94 107	6 228	298 312
Summa kortfristig upplåning	1 208 653	864 662	6 228	298 312

Villkor och återbetalningstider
Kreditfaciliteten från kreditinstitut
Låntagare är de fastighetsägande dotterbolagen eller holdingbolag i koncernen. Krediternas slutförfall inträffar mellan september 2025 och januari 2026. Faciliteterna löper generellt med en årlig ränta motsvarande STIBOR 3 månader (100% av lånen har ett räntegolv vid noll) plus en räntemarginal. Ränta betalas kvartalsvis och amortering sker med en årlig amorteringstakt på i genomsnitt 2,2%. I facilitetsavtalen finns finansiella åtaganden (så kallade covenant). Dessa åtaganden rör räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Per balansdagen har de finansiella åttagandena efterlevts.

2025101004915

Not 21 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skatt avseende:				
Skattemässiga underskott				
Ingående balans	0	0	0	96
Förändring i resultaträkningen	0	0	0	-96
Utgående redovisat värde	0	0	0	0
Finansiella instrument				
Ingående balans	-1 322	0	0	0
Förändring i resultaträkningen	0	-1 322	0	0
Utgående redovisat värde uppskjuten skattefordran/skatteskuld	-1 322	-1 322	0	0
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde				
Ingående balans	97 185	127 357	0	0
Förändring hänförlig till sålda fastigheter	-7 794	0	0	0
Förändring i resultaträkningen	9 236	-30 180	0	0
Övrig förändring	0	8	0	0
Utgående redovisat värde uppskjuten skatteskuld	98 629	97 185	0	0
Summa utgående redovisat värde	97 307	95 863	0	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	10 707	8 153	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	38 758	35 761	0	0
Övriga poster	18 180	20 188	566	525
Summa	67 644	64 083	566	525

Not 23 Ställda säkerheter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	1 326 900	1 443 207	0	0
Övriga ställda säkerheter	891 547	851 194	153 230	301 046
	2 218 447	2 294 401	153 230	301 046

Not 24 Eventualförpliktelser

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtaganden	1 262 695	1 430 026	1 262 695	1 430 026
	1 262 695	1 430 026	1 262 695	1 430 026

Not 25 Händelser efter balansdagen

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.

2025101004916

Not 26 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		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Koncernen						
Närståenderelation						
Inga	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Property IV Holding I AB (dotterbolag)	89	76	-50 749	14 159	0	0
Propertina Holding AB (dotterbolag)	17 729	15 252	6 276	-16 637	0	0
Summa	17 818	15 329	-44 473	-2 478	0	0

Not 27 Fordringar hos närstående

TSEK	Fordringar hos närstående	
	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Närståenderelation		
Inga	0	0
Summa	0	0
Moderbolaget		
Närståenderelation		
Property IV Holding I AB (dotterbolag)	695 373	610 452
Propertina Holding AB (dotterbolag)	200 065	145 000
Summa	895 438	755 452

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	909 974 517
årets resultat	-101 689 231
	808 285 286
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	808 285 286
	808 285 286

2025101004917

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Thomas Sipos
Styrelseordförande

Per Afrell

Anders Sylvén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 2AIFJ-YXTC4-GTF8L-AN2NV-2N02Z-8L560



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Revelop IV AB, org. nr 556989-0105

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Revelop IV AB för år 2024.

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 som 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 för 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.

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 som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 och koncernens 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 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 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. Risker 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- 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 för Revelop IV AB 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 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.

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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 det datum som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

2025101004920

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

Underskrivare 1

Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e

IP: 83.145.xxx.xxx

2025-04-30 11:25:53 UTC



KARL ANDERS SYLVÉN

Underskrivare 1

Serienummer: 9898813fc34665[...]bd9c5b37fd773

IP: 83.145.xxx.xxx

2025-04-30 12:02:58 UTC



PER AFRELL

Underskrivare 1

Serienummer: 4c7fc129a54ac0[...]e0a1382d76517

IP: 2.15.xxx.xxx

2025-04-30 14:53:28 UTC



MATTIAS JOHANSSON

Underskrivare 2

Serienummer: 73f4335d739088[...]531e07149be8a

IP: 147.28.xxx.xxx

2025-04-30 15:15:20 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

Penneo dokumentnyckel: 2AIFJ-YXTC4-GTF8L-AN2NV-2N0ZZ-BL560