

# Årsredovisning

för

## Eyre Invest Svenska AB

556885-8996

Räkenskapsåret

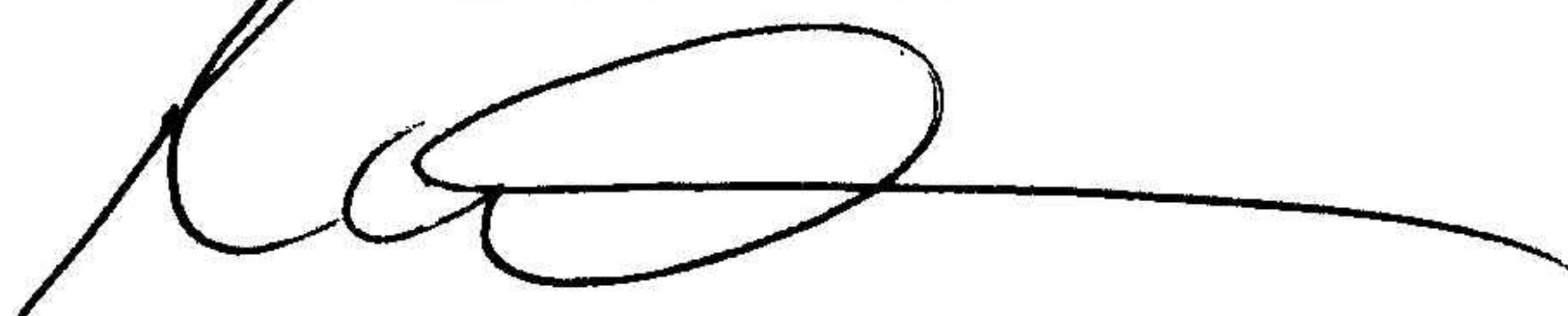
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Eyre Invest Svenska 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



Fredrik Näslund

# Årsredovisning

för

## Eyre Invest Svenska AB

556885-8996

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Eyre Invest Svenska AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Eyre Invest Svenska AB började sin verksamhet 2012 och skall äga och förvalta värdepapper och fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägareförhållanden

Eyre Invest Svenska AB ägs av SRN Holding AB, org.nr. 556741-0435, med säte i Stockholm.

### Verksamheten under räkenskapsåret

Föremålet för bolagets verksamhet har under året varit att bedriva kapitalförvaltning och fastighetsförvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget förvärvat 100% av Eyre Spain Property Sociedad Limitada.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat efter finansiella poster	21 636	8 293	149 104	37 944
Balansomslutning	279 459	355 278	323 298	189 623
Soliditet (%)	83,5	45,9	93,0	88,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	155 773 681	7 151 983	162 975 664
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		7 151 983	-7 151 983	0
Erhållna aktieägartillskott		45 066 200		45 066 200
Årets resultat			25 244 766	25 244 766
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>207 991 864</b>	<b>25 244 766</b>	<b>233 286 630</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 128 247 736,55 SEK

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	207 991 864
årets vinst	25 244 766
	<b>233 236 630</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	233 236 630
	<b>233 236 630</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		2 784 767	2 336 974
		<b>2 784 767</b>	<b>2 336 974</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 943 092	-1 706 019
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 382 849	-197 484
		<b>-7 325 941</b>	<b>-1 903 503</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 541 174</b>	<b>433 471</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	25 256 100	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	2 881 828
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 066 964	9 375 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 145 813	-4 397 433
		<b>26 177 251</b>	<b>7 859 496</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 636 077</b>	<b>8 292 967</b>
Bokslutsdispositioner		3 608 689	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 244 766</b>	<b>8 292 967</b>
Skatt på årets resultat		0	-1 140 984
<b>Årets resultat</b>		<b>25 244 766</b>	<b>7 151 983</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	8	172 629 767	125 501 612
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 296 293	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	47 551 029
		<b>174 926 060</b>	<b>173 052 641</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11, 12	35 578 426	6 209 977
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	19 661	19 661
		<b>35 598 087</b>	<b>6 229 638</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>210 524 147</b>	<b>179 282 279</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 614 350	11 612 000
Övriga fordringar		849 826	19 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 740 584	762 390
		<b>6 204 760</b>	<b>12 394 058</b>
<i>Kassa och bank</i>		62 730 078	163 601 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>68 934 838</b>	<b>175 995 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>279 458 985</b>	<b>355 278 221</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		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		207 991 864	155 773 681
Årets resultat		25 244 766	7 151 983
		<b>233 236 630</b>	<b>162 925 664</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>233 286 630</b>	<b>162 975 664</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	43 938 140	43 617 336
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 938 140</b>	<b>43 617 336</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	14	1 057 922	0
Leverantörsskulder		87 803	0
Aktuella skatteskulder		0	2 966 829
Övriga skulder		344 896	145 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		743 594	718 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 234 215</b>	<b>148 685 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>279 458 985</b>	<b>355 278 221</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaterminer.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Bolaget tillämpar K3 kapitel 11, d.v.s. långfristiga värdepappersinnehav redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och är kollektivt värderade. I de fall marknadsvärdet understiger bokfört värde görs nedskrivning till det lägre värdet. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 80 år
- Stomkompletteringar/innerväggar 50 år
- VS 40 år
- EL 40 år
- Inre ytskickt/Hyresgästanpassningar 50 år
- Ventilation 40 år

- Fasad 80 år
- Yttertak 25 år
- Styr och övervakning 40 år

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

#### Not 2 Anställda och personalkostnader

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

#### Not 3 Arvode till revisorer

	2024	2023
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	38 000	33 750
	<b>38 000</b>	<b>33 750</b>

#### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	25 256 100	0
	<b>25 256 100</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	2 881 828
	<b>0</b>	<b>2 881 828</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 001 401	0
Övriga ränteintäkter	2 100 003	0
Kursdifferenser	1 965 560	9 375 101
	<b>5 066 964</b>	<b>9 375 101</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Övriga räntekostnader	2 558 296	1 548 362
Kursdifferenser	1 587 517	2 849 071
	<b>4 145 813</b>	<b>4 397 433</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 699 097	60 412 985
Inköp	0	65 286 112
Omklassificeringar	48 505 797	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 204 894</b>	<b>125 699 097</b>
Ingående avskrivningar	-197 485	0
Årets avskrivningar	-1 377 642	-197 485
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 575 127</b>	<b>-197 485</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 629 767</b>	<b>125 501 612</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 332 196	0
Omklassificeringar	2 969 303	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 301 499</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 005 206	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 005 206</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 296 293</b>	<b>0</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 551 029	44 094 445
Inköp	3 934 608	3 456 584
Omklassificeringar	-51 485 637	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>47 551 029</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>47 551 029</b>

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 209 977	6 209 977
Inköp	33 273 026	0
Försäljningar	-6 209 977	0
Aktieägartillskott	2 305 400	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 578 426</b>	<b>6 209 977</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 578 426</b>	<b>6 209 977</b>

**Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Eyre Spain Property Sociedad Limitada	100%	2 928 448	35 578 426
			<b>35 578 426</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 661	19 661
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 661</b>	<b>19 661</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 661</b>	<b>19 661</b>

**Not 14 Checkräkningskredit**

	2024-12-31	2023-12-31
Utnyttjad kredit uppgår till	1 057 922	0

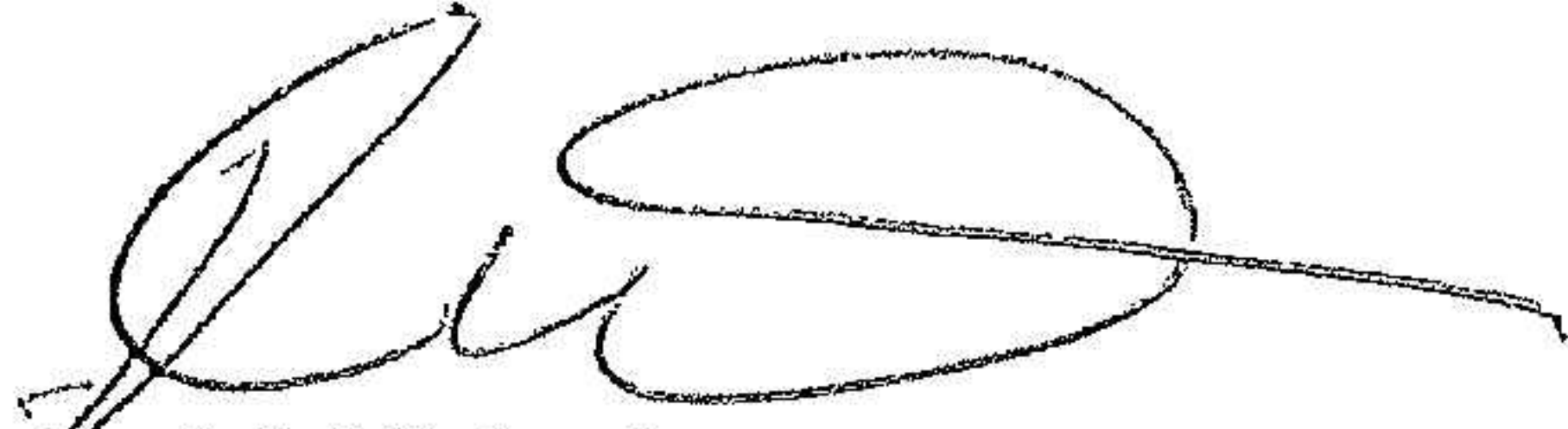
**Not 15 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	43 938 140	43 617 336
	<b>43 938 140</b>	<b>43 617 336</b>

Eyre Invest Svenska AB  
Org.nr 556885-8996

11 (11)

Stockholm 2025 - 06 - 10



Fredrik Näslund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 06 - 12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin By  
Auktoriserad revisor

ank=20250625:2025062618822

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eyre Invest Svenska AB, org.nr 556885-8996

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eyre Invest Svenska AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eyre Invest Svenska 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 för Eyre Invest Svenska AB.

### 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 Eyre Invest Svenska AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 Eyre Invest Svenska 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 ledamot 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 Eyre Invest Svenska AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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.

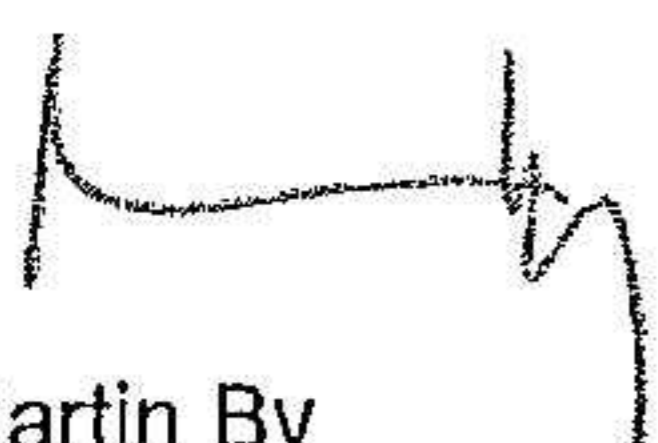
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Stockholm den 12 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin By  
Auktoriserad revisör