

Årsredovisning
för
P5 Tyresö 38:2 AB
559270-5734

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i P5 Tyresö 38:2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 2023-06-30


Thomas Sipos

Årsredovisning

för

P5 Tyresö 38:2 AB

559270-5734

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7-16 |
| Underskrifter | 16 |

Styrelsen för P5 Tyresö 38:2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tyresö 38:2. Bolaget är ett helägt dotterbolag till P5 Holding 1 AB, 559244-0316, som i sin tur ägs av Revelop V AB, 559204-5651 till 100%. Revelop V AB upprättar koncernredovisning vari P5 Tyresö 38:2 AB ingår.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 2.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2020/21 |
|-----------------------------------|-------------|----------------|
| Nettoomsättning | 2 101 | 1 822 |
| Resultat efter finansiella poster | -502 | -894 |
| Balansomslutning | 27 949 | 28 298 |
| Soliditet (%) | 0,4 | 0,4 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Tillfört aktiekapital | 25 000 | 320 071 | -228 736 | 116 335 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 1 200 000 | | 1 200 000 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | -228 736 | 228 736 | 0 |
| Årets resultat | | | -1 093 261 | -1 093 261 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 1 291 335 | -1 093 261 | 223 074 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 1 291 335 |
| årets förlust | -1 093 261 |
| | 198 074 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 198 074 |
| | 198 074 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2020-09-09 -2021-12-31 (16 mån) |
|---|------------|-----------------------------------|--|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 100 502 | 1 822 249 |
| Summa rörelsens intäkter | | 2 100 502 | 1 822 249 |
| Rörelsens kostnader | 3 | | |
| Fastighetsskatt | | -43 585 | -43 584 |
| Driftkostnader | | -1 044 875 | -1 310 963 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -339 967 | -378 442 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8, 9 | -275 461 | -238 276 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 703 888 | -1 971 265 |
| Rörelseresultat | 5 | 396 614 | -149 016 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 115 | 96 046 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -903 185 | -841 333 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -899 070 | -745 287 |
| Resultat efter finansiella poster | | -502 456 | -894 303 |
| Bokslutsdispositioner | 6 | -589 525 | 51 703 |
| Resultat före skatt | | -1 091 981 | -842 600 |
| Skatt på årets resultat | 7 | -1 280 | 613 864 |
| Årets resultat | | -1 093 261 | -228 736 |

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Förvaltningsfastigheter | 8 | 23 594 404 | 23 891 908 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 11 822 | 15 622 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | 25 843 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 23 632 069 | 23 907 530 |

Summa anläggningstillgångar

23 632 069

23 907 530

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 674 | 4 839 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 3 984 125 | 3 312 561 |
| Övriga fordringar | | 19 934 | 181 369 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 0 | 17 506 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 004 733 | 3 516 275 |

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

13

311 965

874 147

4 316 698

4 390 422

SUMMA TILLGÅNGAR

27 948 767

28 297 952

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 18 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 25 000 | 25 000 |
| Summa aktiekapital | | 25 000 | 25 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 1 291 335 | 320 070 |
| Årets resultat | | -1 093 261 | -228 735 |
| Summa fritt eget kapital | | 198 074 | 91 335 |
| Summa eget kapital | | 223 074 | 116 335 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Övriga avsättningar | | 1 280 | 0 |
| Summa avsättningar | | 1 280 | 0 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 27 100 000 | 27 100 000 |
| Övriga skulder | | 36 583 | 29 983 |
| Summa långfristiga skulder | | 27 136 583 | 27 129 983 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 75 707 | 274 246 |
| Aktuella skatteskulder | | 43 585 | 43 584 |
| Övriga skulder | | 44 309 | 527 317 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 424 229 | 206 487 |
| Summa kortfristiga skulder | | 587 830 | 1 051 634 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 27 948 767 | 28 297 952 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2020-09-09 -2021-12-31 (16 mån) |
|---|-----|---------------------------|---------------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före finansiella poster | | 396 615 | -149 016 |
| Erhållen ränta | | 4 115 | 96 046 |
| Erlagd ränta | | -903 185 | -841 333 |
| Avskrivningar och justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 12 | 275 461 | 229 551 |
| Betald skatt | | 0 | 613 864 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -226 994 | -50 888 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 4 165 | -4 839 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 17 490 | -3 609 311 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -198 539 | 274 246 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -775 379 | 792 371 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -1 179 257 | -2 598 421 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -24 137 081 |
| Aktier i dottebolag | | 0 | 18 216 326 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | -5 920 755 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Fusionsresultat | | 0 | -754 930 |
| Lämnade koncernbidrag | | -589 525 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 1 200 000 | 950 000 |
| Mottagna koncernbidrag | | 0 | 51 703 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 617 075 | 9 263 912 |
| Årets kassaflöde | | -562 182 | 744 736 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 874 147 | 129 411 |
| Likvida medel vid årets slut | 13 | 311 965 | 874 147 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

P5 Tyresö 38:2 AB, org nr 559270-5734, med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tyresö 38:2. Bolagets adress är Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till P5 Holding 1 AB, org nr 559244-0316, med säte i Stockholm. P5 Holding 1 AB är ett helägt dotterbolag till Revelop V AB, org nr 559204-5651, med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning vari P5 Tyresö 38:2 AB ingår.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridisk person vid upprättandet av finansiella rapporter. Detta innebär att bolaget tillämpar International Financial Reporting Standards, IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Årsredovisningen är avgiven i svenska kronor och avser 1 januari 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

Nya standarder vilka trätt i kraft 2022

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering 2022. Inga andra IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft förväntas få någon väsentlig påverkan på bolaget.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

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 bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

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 kassa och bank i balansräkningen.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

IFRS 15 behandlar hur redovisningen av intäkter ska ske. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontrollen över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden innebär en utökad upplysningsskyldighet med information om bland annat intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt. Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Bolaget har identifierat att de debiterade intäkterna omfattas av IFRS 15. Bolagets intäkter har delats 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..

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag. 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 reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra vid väsentliga belopp 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.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Bolaget klassificerar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

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.

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 20,6%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighet innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastigheten klassificeras som en förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillämpade nyttjandeperioder framgår nedan.

Tillämpade nyttjandeperioder

Byggnad 50 år

Markanläggning 20 år

Byggnadsinventarier 5-20 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt hyresavtalets längd, normalt 3-7 år.

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.

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar exkl förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I det fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Finansiella tillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Klassificering av finansiella instrument sker utifrån för vilket syfte instrumentet förvärvats.

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 redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra när dessa har förfallit till betalning med 90 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

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.

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

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. Bolaget aktiverar lånekostnader som är hänförbara 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 bolaget 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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital. Koncernbidrag som lämnas till eller erhålls från moderbolag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Not 2 Risker och riskhantering

Bolaget är exponerat mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. RevelopV koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. En beskrivning av riskhanteringen finns i Revelop V ABs årsredovisning. De mest väsentliga riskerna som identifierats följer nedan tillsammans med information om hur riskerna bemötts.

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. 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 motparters kreditvärdighet och förmåga att prestera innan en affärsförbindelse inleds samt löpande därefter. Vidare försöker bolaget att begränsa exponeringen per motpart, det vill säga minska kreditkoncentrationen till någon viss kund eller annan motpart.

Kreditkvaliteten på kundfordringar bedöms god och redovisade fordringar är endast upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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 anpassad bankbelåning. Vidare har bolagets moderbolag bundit en del av lånen till fast ränta samt räntesäkrat en del av låneportföljen med ränteswapar och räntetak.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Operationella leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller enligt följande:

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2020-09-09 -2021-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inom ett år | 413 744 | 60 000 |
| Senare än ett år men inom fem år | 1 793 466 | 1 952 137 |
| Senare än fem år | 0 | 0 |
| | 2 207 210 | 2 012 137 |
| | | |
| Hysesintäkter | 1 996 215 | 1 732 891 |
| Serviceintäkter | 104 287 | 89 359 |
| | 2 100 502 | 1 822 250 |

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning.

Arvodet för revisionsuppdraget för år 2022 har fakturerats moderbolaget i Revelop V koncernen, Revelop V AB.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2020-09-09 -2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen | 10,93 % | 20,04 % |

Not 6 Bokslutsdispositioner

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2020-09-09 -2021-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 0 | 51 703 |
| Lämnade koncernbidrag | 589 525 | 0 |
| | 589 525 | 51 703 |

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2020-09-09 -2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | 0 | 613 864 |
| Uppskjuten skatt | -1 280 | 0 |
| Totalt redovisad skatt | -1 280 | 613 864 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | | 2020-09-09 -2021-12-31 | |
|---|---------------------------|---------------|---------------------------|----------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -1 091 981 | | -718 012 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -224 948 | 20,60 | 147 910 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | 916 | | 0 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | -2 | | 0 |
| Återläggning redovisad avskrivning | | 56 745 | | -49 085 |
| Tillkommer skattemässig avskrivning | | -29 021 | | 29 039 |
| Effekt av koncernbidrag | | 0 | | -127 864 |
| Skatteeffekt på temporära skillnader på fastighet | | 23 537 | | 613 864 |
| Erhållna räntenetto | | 172 773 | | |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | | -1 280 | | |
| Redovisad effektiv skatt | -0,12 | -1 280 | 85,49 | 613 864 |

Not 8 Förvaltningsfastigheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets anskaffningsvärden | 24 396 388 | 9 307 118 |
| Fusionsvärde byggnad | 0 | 8 474 366 |
| Fusionsvärde mark | 0 | 6 589 061 |
| Omklassificeringar | -252 227 | 25 843 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 144 161 | 24 396 388 |
| Ingående avskrivningar | -504 480 | 0 |
| Omklassificeringar | 226 384 | -278 096 |
| Årets avskrivningar | -271 661 | -226 384 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -549 757 | -504 480 |
| Utgående redovisat värde | 23 594 404 | 23 891 908 |

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter:

Bolagets förvaltningsfastighet innehavs i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Värderingen har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen är enligt nivå 3 och har som huvudmetod utförts genom sk kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en elvaårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. I de fall det finns byggrätter på fastigheterna har dessa värderats separat. Värderingen av byggrätterna har utgått från aktuella marknadsförutsättningar gällande värde per kvadratmeter, belåning och byggnationskostnader. Speciella förutsättningar för respektive byggrätt, såsom exploateringsgrad, exploateringstid och planrisk, har tagits i beaktande.

Verkligt värde för fastigheten uppgår till 29 100 000 tkr.

Not 9 Byggnadsinventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Årets anskaffningsvärden | 22 800 | 22 167 |
| Omklassificeringar | -3 800 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 000 | 22 167 |
| Ingående avskrivningar | -6 545 | 0 |
| Omklassificeringar | 3 167 | -3 378 |
| Årets avskrivningar | -3 800 | -3 167 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 178 | -6 545 |
| Utgående redovisat värde | 11 822 | 15 622 |

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | 25 843 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 843 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 25 843 | 0 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Förutbetalda kostn/upplupna int. | 0 | 17 506 |
| | 0 | 17 506 |

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar | 275 461 | 229 551 |
| | 275 461 | 229 551 |

Not 13 Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel | | |
| Kassamedel | 311 965 | 874 147 |
| | 311 965 | 874 147 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | -98 168 | -147 848 |
| Övriga uppl.kostnader | -326 062 | -58 639 |
| | -424 230 | -206 487 |

Not 15 Eventualförpliktelser

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Eventualförpliktelser | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 600 000 | 15 600 000 |
| | 15 600 000 | 15 600 000 |

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen 2022-12-31.

Not 18 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 1 291 335 |
| årets förlust | -1 093 261 |
| | 198 074 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 198 074 |
| | 198 074 |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Sipos
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Thomas Andreas Sipos

Styrelseledamot

Serienummer: 19750612xxxx

IP: 78.32.xxx.xxx

2023-06-29 17:47:39 UTC



GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-06-30 08:05:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Building a better
working world

2023071821902

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i P5 Tyresö 38:2 AB, org.nr 559270-5734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för P5 Tyresö 38:2 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av P5 Tyresö 38:2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 P5 Tyresö 38:2 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 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.

Penneo dokumentnyckel: NXNSN-YXPWW-3TD38-IHLWJ-5V41V-2WC6J

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av P5 Tyresö 38:2 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till P5 Tyresö 38:2 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-06-30 08:16:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023071821903

Penneo dokumentnyckel: NXNSN-YXPWW-3TD38-IHLWJ-5V41V-2WC6J