

Årsredovisning

för

Elober Fastighets AB

556761-3111

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Elober Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 13 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 13 juni 2025

Peter Neo



Årsredovisning

för

Elober Fastighets AB

556761-3111

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Elober Fastighets 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget är helägt dotterbolag till Baffolco Limited, reg nr 230325, Cypern.

Under hösten 2016 värderades bolagets fastighet till SEK 110.000.000. Då marknadsvärdet understeg anskaffningsvärdet som tidigare var det bokförda värdet gjordes en nedskrivning till marknadsvärde. Man har senare år 2021 gjort en ny värdering av bolagets fastighet där värdet nu uppgår till SEK 259.000.000. Värderingen medförde en återföring av nedskrivning, därav variationen i resultat efter finansiella poster. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 154	4 154	4 154	3 881	3 790
Resultat efter finansiella poster	-13 132	-13 127	-17 187	145 501	-5 242
Soliditet (%)	48,2	53,3	58,2	65,9	23,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	154 244 334	-13 127 274	141 217 060
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-13 127 274	13 127 274	0
Årets resultat			-13 131 889	-13 131 889
Belopp vid årets utgång	100 000	141 117 060	-13 131 889	128 085 171

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 003 000 000kr (1 003 000 000kr)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	141 117 060
årets förlust	-13 131 889
	127 985 171

disponeras så att	
i ny räkning överföres	127 985 171
	127 985 171

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 154 000	4 153 999
Övriga rörelseintäkter		0	1 341
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 154 000	4 155 340
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-11 102 139	-11 527 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-709 513	-693 705
Övriga rörelsekostnader		-21 305	-1 341
Summa rörelsekostnader		-11 832 957	-12 222 528
Rörelseresultat		-7 678 957	-8 067 188
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-5 452 932	-5 060 086
Summa finansiella poster		-5 452 932	-5 060 086
Resultat efter finansiella poster		-13 131 889	-13 127 274
Resultat före skatt		-13 131 889	-13 127 274
Årets resultat		-13 131 889	-13 127 274 ↓

Elober Fastighets AB
Org.nr 556761-3111

4 (8)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

262 926 813

262 785 498

Inventarier, verktyg och installationer

4

807 747

1 349 695

Summa materiella anläggningstillgångar

263 734 560

264 135 193

Summa anläggningstillgångar

263 734 560

264 135 193

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Förskott till leverantörer

1 279 194

0

Summa varulager

1 279 194

0

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

407

687

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

344 402

303 898

Summa kortfristiga fordringar

344 809

304 585

Kassa och bank

Kassa och bank

197 627

453 958

Summa kassa och bank

197 627

453 958

Summa omsättningstillgångar

1 821 630

758 543

SUMMA TILLGÅNGAR

265 556 190

264 893 736

Elober Fastighets AB
Org.nr 556761-3111

5 (8)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

141 117 060

154 244 334

Årets resultat

-13 131 889

-13 127 274

Summa fritt eget kapital

127 985 171

141 117 060

Summa eget kapital

128 085 171

141 217 060

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

5

129 974 942

116 468 184

Summa långfristiga skulder

129 974 942

116 468 184

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 285 440

1 000 000

Skatteskulder

170 636

168 492

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 040 001

6 040 000

Summa kortfristiga skulder

7 496 077

7 208 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

265 556 190

264 893 736 ✓

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	5 449 691	5 059 320
Räntekostnader för skatter och	3 241	766
	5 452 932	5 060 086

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	963 742 751	961 928 114
Inköp	308 881	1 814 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	964 051 632	963 742 751
Ingående avskrivningar	-163 261 712	-140 242 931
Årets avskrivningar	-23 199 972	-23 018 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 461 684	-163 261 712
Ingående nedskrivningar	-537 695 541	-560 562 564
Återförda nedskrivningar	23 032 406	22 867 023
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-514 663 135	-537 695 541
Utgående redovisat värde	262 926 813	262 785 498

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 667 359	11 667 359
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 667 359	11 667 359
Ingående avskrivningar	-10 317 664	-9 775 717
Årets avskrivningar	-541 948	-541 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 859 612	-10 317 664
Utgående redovisat värde	807 747	1 349 695

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till moderbolag	-129 974 942	-116 468 184
	-129 974 942	-116 468 184

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Not 7 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	43 421 576	41 828 873
	43 421 576	41 828 873

Omklassificering - bolaget har i samband med förvärvet av aktierna i det bolag som ägde de aktuella fastigheterna åtagit sig att under vissa förutsättningar utge en tilläggsköpeskilling. Bolaget gör numera bedömningen att det framstår som osannolikt att detta åtagande kommer att behöva infrias inom överskådlig tid, varför en omklassificering från långfristig skuld till ansvarsförbindelse skett.

Elober Fastighets AB
Org.nr 556761-3111

8 (8)

Gothenburg den 13 juni 2025

Peter Yeo

Grégoire Lartigue

Min revisionsberättelse har lämnats *den 13 juni 2025*

Johan Magnusson
Auktoriserad revisor



Fotokopians överensstämmelse
med original intygas:

[Handwritten signature]

ank=20250627;2025070101454

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Elover Fastighets AB
Org.nr. 556761-3111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Elover Fastighets AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Elover Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Elover Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Elover Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Elover Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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

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

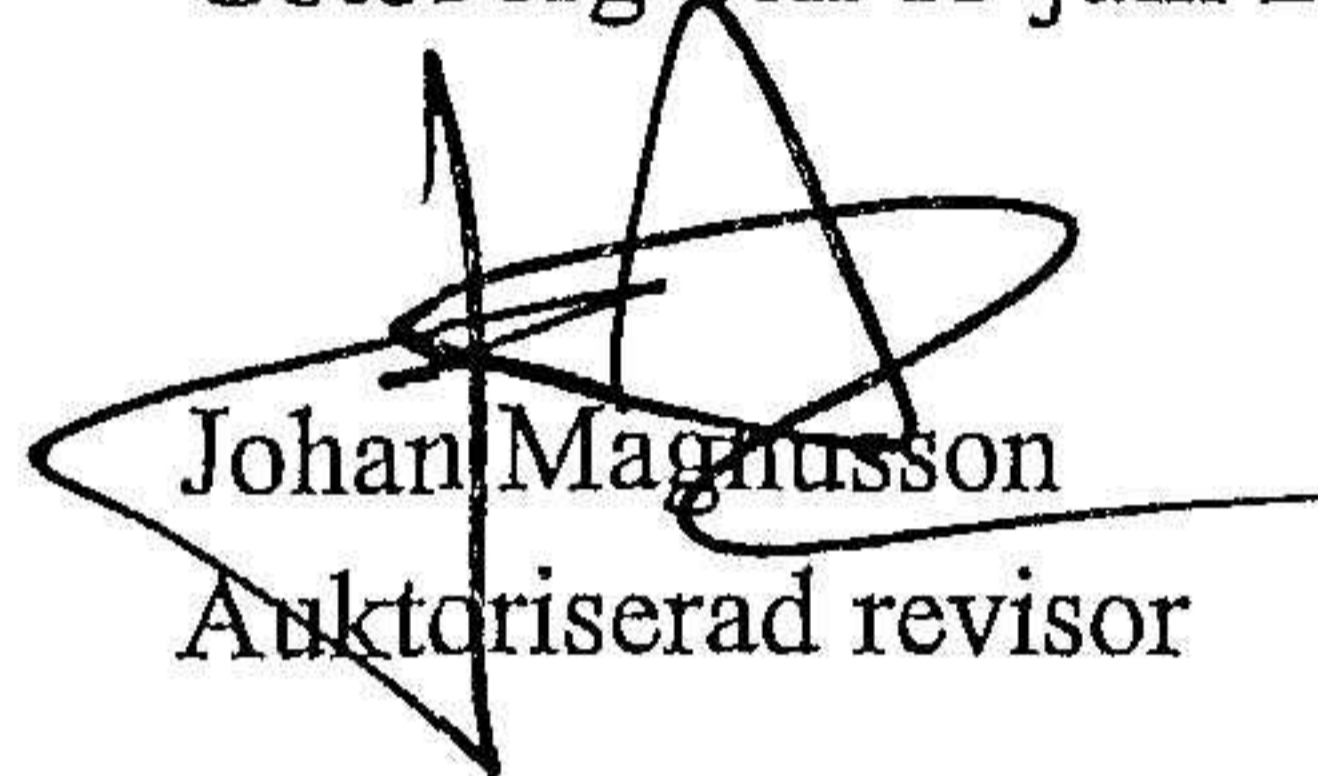
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 13 juni 2025


Johan Magnusson
Auktoriserad revisor



Fotokopians överenslammelse
med originalet intygas:

