

P2-Real Estate AB
Org nr 556926-7908

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

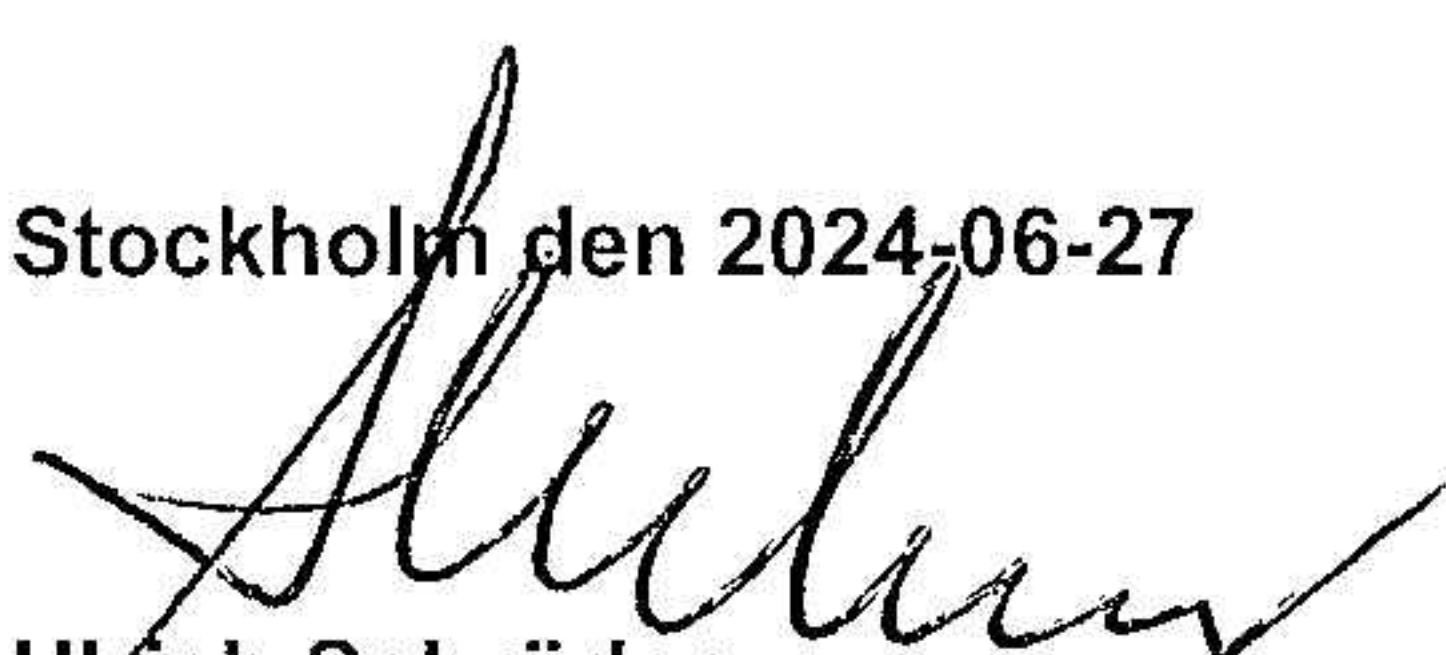
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Undertecknad styrelseledamot i P2-Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2024-06-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-06-27


Ulrich Schröder

P2-Real Estate AB
Org nr 556926-7908

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, ägs till 100 % av B1-Real Estate AB.

Bolaget bildades 2013-03-22 och började sin verksamhet 2013-06-01 genom förvärvet av fastigheterna Södertälje Företagaren 2 och Mästaren 3. Fastigheterna som uppfördes 2006/2007 har en uthyrningsbar yta om ca 21.000 kvm och är belägna i Södertälje. Fastigheterna är fullt uthyrda till Svenska Volkswagen AB. Under 2022 förlängdes hyresavtalet med Svenska Volkswagen AB med ytterligare 10 år och hyresavtalet löper nu till 2032. I samband härmed framförhandlades en betydande hyreshöjning. Finansieringen av fastigheterna är säkrad genom Swedbank. Swedbank-finansieringen löpte ut under 2018 och förnyades. I december 2021 förnyades finansieringen igen och bolaget valde att binda räntan i ytterligare 3 år.

Bolaget förvärvade i mars 2020 4.200 kvm mark och en byggnad bestående av kontor och garage. Marken angränsar till den befintliga mark som hyrs ut till Svenska Volkswagen AB. Total köpeskilling uppgick till tkr 9.000 och finansierades genom av koncernen upparbetat kassaflöde. Den nya fastigheten är uthyrd till Cegetrans Claes Öster AB.

Finansering och likviditet

Fastigheterna som förvärvades i samband med att bolaget startade sin verksamhet finansierades genom banklån om tkr 130.000 samt aktieägartillskott om tkr 20.198. Fastigheten som förvärvades under 2020 finansierades genom av koncernen upparbetat kassaflöde. Bolaget har under året amorterat tkr 2.600 (2.600). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till tkr 9.966 (7.688).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	26 214	23 550	21 068	20 571	20 846
Resultat efter finansiella poster	tkr	12 572	10 244	7 775	7 308	9 540
Balansomslutning	tkr	165 487	164 269	174 144	175 488	173 860
Soliditet	%	19	18	16	15	16
Avkastning på totalt kapital	%	9,0	7,6	5,9	5,6	6,9
Avkastning på eget kapital	%	40,1	34,6	28,6	28,4	34,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	20 203 117
Årets vinst	9 894 486
	<hr/>
kronor	<u>30 097 603</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas totalt (4.354 kr per aktie)	4 354 000
i ny räkning överförs	25 743 603
	<hr/>
kronor	<u>30 097 603</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 17 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning	Not	2023	2022
Nettoomsättning		26 214	23 550
Övriga rörelseintäkter		632	582
		<u>26 846</u>	<u>24 132</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-7 147	-6 731
Personalkostnader	2	-1 304	-1 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 749	-3 704
Övriga rörelsekostnader		-8	-9
		<u>-12 208</u>	<u>-11 607</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-12 208	-11 607
Rörelseresultat		14 638	12 525
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 250	-2 296
		<u>-2 066</u>	<u>-2 281</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-2 066	-2 281
Resultat efter finansiella poster		12 572	10 244
Bokslutsdispositioner	3	-112	-64
Skatt på årets resultat	4	-2 566	-2 099
		<u>9 894</u>	<u>8 081</u>
Årets vinst			
		9 894	8 081

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	150 756	152 903
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 618	1 848
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 755	948
		<u>155 129</u>	<u>155 699</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 129</u>	<u>155 699</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		284	17
Fordringar hos koncernföretag		-	59
Övriga kortfristiga fordringar		3	708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105	98
		<u>392</u>	<u>882</u>
<u>Kassa och bank</u>		9 966	7 688
Summa omsättningstillgångar		<u>10 358</u>	<u>8 570</u>
Summa tillgångar		<u>165 487</u>	<u>164 269</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		20 204	20 203
Årets vinst		9 894	8 081
		<u>30 098</u>	<u>28 284</u>
Summa eget kapital		<u>30 148</u>	<u>28 334</u>
Obeskattade reserver	8	<u>1 347</u>	<u>1 235</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	9	<u>6 219</u>	<u>5 817</u>
Summa avsättningar		<u>6 219</u>	<u>5 817</u>
Långfristiga skulder	10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	104 000
Övriga långfristiga skulder		<u>280</u>	<u>280</u>
Summa långfristiga skulder		<u>280</u>	<u>104 280</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	104 000	2 600
Leverantörsskulder		508	253
Skulder till koncernföretag		12 690	12 690
Aktuella skatteskulder		1 194	558
Övriga kortfristiga skulder		1 180	1 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>7 921</u>	<u>7 100</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>127 493</u>	<u>24 603</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>165 487</u>	<u>164 269</u>

an

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget</u> <u>kapital</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	28 284	28 334
Utdelning enligt beslut av årsstämman		-8 080	-8 080
Årets resultat	—	<u>9 894</u>	<u>9 894</u>
Eget kapital 2023-12-31	50	30 098	30 148

Aktieägaren har lämnat villkorat aktieägarettillskott som uppgår till totalt tkr 20.198 (20.198).

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

P2-Real Estate ABs årsredovisning har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Försäljning av varor redovisas vid leverans av produkten till kunder i enlighet med försäljningsvillkoren.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Stomkompletteringar, VA, värme	50 år
El, tak	40 år
Ventilation, hiss	25 år
Teknik, inre ytskikt	15 år
Övrigt	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Förvaltningsfastigheter

För att bedöma fastigheternas verkliga värde görs löpande en bedömning av marknadsvärdet antingen genom extern värderingsbyrå eller intern bedömning baserat på diskonterade kassaflöden. Det verkliga värdet (marknadsvärdet), utgörs av det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheterna på en fungerande marknad.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, låneskulder och leverantörsskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när P2-Real Estate AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Uppgifter om moderbolaget

Moderföretag i den koncern där P2-Real Estate AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är B1-Real Estate AB, 556687-5950, Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Medelantal anställda

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	-	-
Män	1	1
	-	-
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 3 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-112	-64

Not 4 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt för året	-2 164	-1 692
Uppskjuten skatt	-402	-407
	-	-
Skatt på årets resultat	<u>-2 566</u>	<u>-2 099</u>
Redovisat resultat före skatt	12 460	10 180
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-2 567	-2 097
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-2
Redovisad skattekostnad	<u>-2 566</u>	<u>-2 099</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	180 202	178 824
Inköp	1 372	1 378
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 574	180 202
Ingående avskrivningar	-27 299	-23 869
Årets avskrivningar	-3 519	-3 430
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 818	-27 299
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>150 756</u>	<u>152 903</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 759	2 759
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 759	2 759
Ingående avskrivningar	-911	-637
Årets avskrivningar	-230	-274
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 141	-911
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 618</u>	<u>1 848</u>

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	948	-
Under året nedlagda kostnader	1 807	948
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>2 755</u>	<u>948</u>

Not 8 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	1 347	1 235

Not 9 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter	6 219	5 817

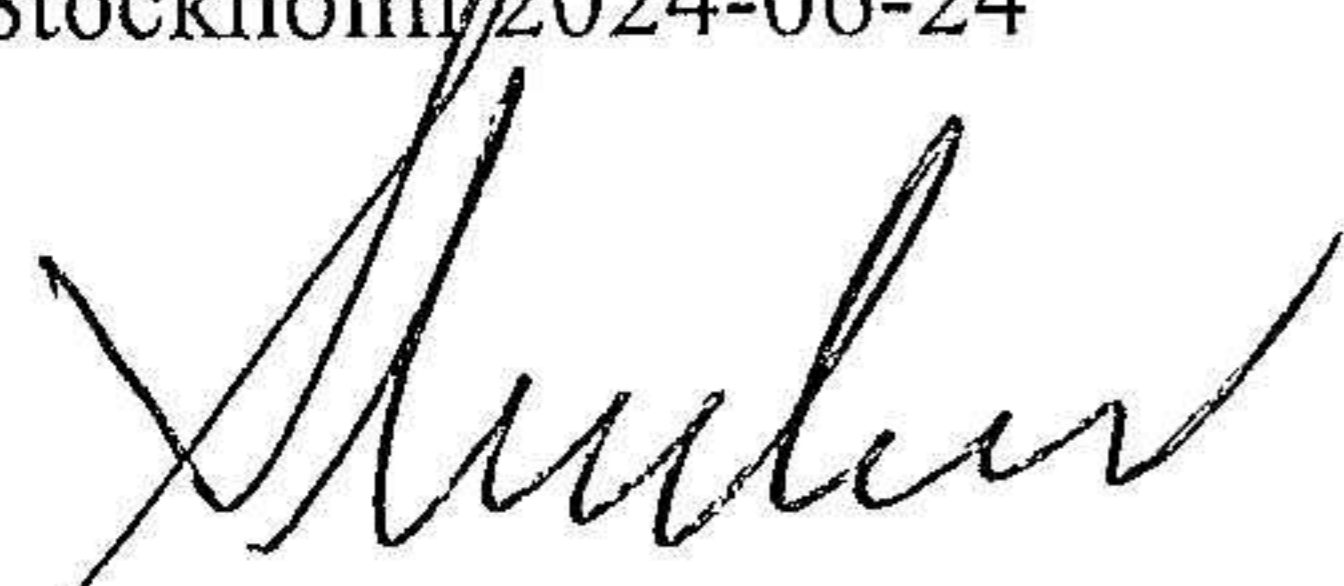
Not 10 Långfristiga skulder

Inga skulder förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.
Lånen ska omförhandlas under 2024.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende Övriga kortfristiga skulder		
Fastighetsinteckningar	215 000	215 000

Stockholm/2024-06-24



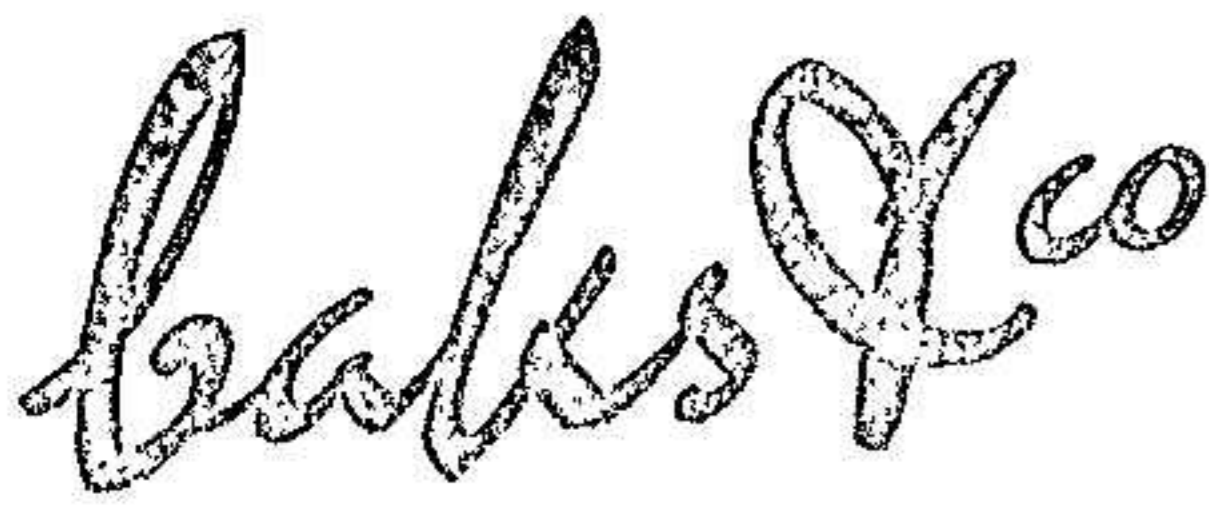
Ulrich Schröder

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-27



Emma Westholm
Auktoriserad revisor

2024070109582



2024070109583

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i P2-Real Estate AB, org.nr 556926-7908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för P2-Real Estate AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av P2-Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till P2-Real Estate AB enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 mitt ansvar för revisionen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 P2-Real Estate AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 P2-Real Estate 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2024-06-27



Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

