

2024072512860

Likvidatorn för

SveaReal Holding AB

Org. nr. 556987-6815

avger härmed

Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändring av eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	8

Undertecknad likvidator i SveaReal Holding AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 24 juli 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens beslut till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 24 juli 2024

Pierre Pettersson



Likvidatorn för
SveaReal Holding AB i likvidation
Org. nr. 556987-6815

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändring av eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	8

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

 Amanda Sandström
076 617 08 64

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

SveaReal Holding AB i likvidation är ett helägt dotterbolag till SOF-10 Cod Investment Lux Sarl, reg nr B191738, med säte i Luxemburg. Bolaget ingår i Starwood Capital Group.

Verksamhet

SveaReal Holding AB i likvidation är ett fastighetsinvesteringsbolag som genom helägda dotterdotterbolag ägt en större fastighetsportfölj. Bolagets huvudinriktning har varit att äga och utveckla fastigheterna. Per 2023-12-31 finns dock inga dotterbolag och inga fastigheter kvar i bolaget. De sista dotterbolagen likviderades under 2023. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget har ingen anställd personal. Bolaget administreras av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under året

Verksamhet

Samtliga dotterbolag har likviderats under 2023. På extra bolagsstämma 22 december 2023 beslutades om frivillig likvidation. Till likvidator föreslogs Pierre Pettersson. Han tillträdde som likvidator den 15 januari 2024 enligt beslut från Bolagsverket.

Finansiering och kreditavtal

Samtliga externa lån amorterades av i mars 2020 i anslutning till försäljning av fastigheter. Bolaget finansieras med eget kapital.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Beslut om likvidation har registerats hos Bolagsverket i januari 2024. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De mest väsentliga riskerna som påverkar bolaget är kopplade till värderingen av fastigheterna. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdena och innebär en osäkerhet.

Bolaget har även identifierat en risk i att fastigheterna drabbas av vakanser och kundförluster om fastigheternas hyresgäster drabbas av finansiella problem. Bolaget har dock inga fastigheter eller hyresgäster kvar per 2023-12-31.

Bolaget bedöms till dags dato inte ha påverkats av rådande krig i Europa, GAZA, energikris, inflation eller stigande räntor. Bolaget följer händelseutvecklingen och bedömer inte att det kommer få några väsentliga effekter på bolagets resultat eller framtid.

Några anställda finns inte i bolaget varför den typen av frågor inte är aktuella.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål
Bolaget är vilande och likvidationsprocessen har påbörjats.

Bolagets resultat och ställning flerårsöversikt, tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	110	40	1 523	5 769	4 418
Balansomslutning	8 070	15 699	44 189	169 111	397 076
Eget kapital	7 613	1 950	36 139	25 494	44 270

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 900 238
Periodens resultat	<u>5 662 649</u>
	7 562 887

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	<u>7 562 887</u>
	7 562 887

Resultaträkning

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3	110	40
Administrationskostnader	5	-2 726	-5 488
Rörelseresultat		-2 616	-5 448
Resultat från andelar i koncernföretag	4	7 836	-
Finansiella intäkter	6	479	159
Finansiella kostnader	6	-36	-
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		5 663	-5 289
Lämnat koncernbidrag		-	-5 000
Resultat före skatt		5 663	-10 289
Skatt på årets resultat	7	-	-
Årets resultat		5 663	-10 289

Övrigt totalresultat

	2023	2022
Årets resultat	5 663	-10 289
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	5 663	-10 289

2024072512864

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	8	-	100
Summa anläggningstillgångar		-	100
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		5 653	-
Övriga fordringar		231	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74	72
Kassa och bank	9	2 112	15 488
Summa omsättningstillgångar		8 070	15 599
SUMMA TILLGÅNGAR		8 070	15 699
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Akciekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 900	12 189
Årets resultat		5 663	-10 289
Summa eget kapital		7 613	1 950
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		92	-
Skulder hos koncernföretag		-	13 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	365	300
Summa kortfristiga skulder		457	13 749
Summa skulder		457	13 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 070	15 699

2024072512865

2024072512866

Förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Tillskjutet kapital från aktieägaren	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	50	924 272	-888 493	36 139
Årets resultat enligt resultaträkningen			-10 289	-10 289
Årets övrigt totalresultat			-	-
Transaktioner med bolagets ägare:				
Lämnad utdelning			-23 900	-23 900
Eget kapital 2022-12-31	50	924 272	-922 682	1 950
Eget kapital 2023-01-01	50	924 272	-922 682	1 950
Årets resultat enligt resultaträkningen			5 663	5 663
Årets övrigt totalresultat			-	-
Transaktioner med bolagets ägare:				
Lämnad utdelning				
Eget kapital 2023-12-31	50	924 272	-917 019	7 613

Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 50 000 aktier, kvotvärde 1 kr.

Kassaflödesanalys

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 616	-5 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återläggning resultat likviderade dotterbolag		7 936	-
Betalda räntor		-36	-
Erhållna räntor		479	159
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 763	-5 289
Förändring kortfristiga fordringar		-5 847	43 951
Förändring kortfristiga skulder		-13 292	-23 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-13 376	15 461
Investeringsverksamheten			
Avyttring av andelar		-	-
Förändringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Förändring skulder till koncernföretag		-	-
Erhållet koncernbidrag		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		-13 376	15 461
Likvida medel vid årets början		15 488	27
Likvida medel vid årets slut		2 112	15 488

2024072512867

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

SveaReal Holding AB i likvidation är dotterbolag till SOF-10 Cod Investment Lux Sarl (reg.nr. B191738) med säte i Luxemburg. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är St Eriksgatan 5 (Box 11405), 404 29 Göteborg.

SveaReal Holding AB i likvidation är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Genom sina tidigare helägda dotterföretag har koncernen ägt fastigheter i Sverige. Sedan december 2023 är bolaget vilande. Starwood Capital Group anlitar Fokus Nordic AB i Stockholm, att förvalta bolagets verksamhet i Sverige. Den administrativa förvaltningen utförs av Newsec Property Asset Management Sweden AB. Bolagets huvudinriktning har varit att via dotterbolag, långsiktigt äga och utveckla fastigheterna genom att fördjupa kundrelationerna, omförhandla hyresavtal, reducera vakanser och säkerställa rätt driftskostnader.

Grunder för redovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - redovisning för juridiska personer. De finansiella rapporterna är redovisade i SEK och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller som förfaller mer än 12 månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Allt upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper och god redovisningssed kräver att det görs bedömningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Det faktiska utfallet kan avvika från resultatet av dessa antaganden och bedömningar.

Klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan innebär att vid eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

2024072512868

Penneo dokumentnyckel: QBZ81-VI3CG-YELUN-UQAHQ-EME2E-HXT8J

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Klassificering av förvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på tillgångar och skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Tillgångsförvärv

Förvärv av dotterbolag vars huvudsakliga tillgångar är markanläggningar utan rörelse i form av personal, företagsledning, administrativa rutiner m m bedöms inte utgöra en verksamhet/rörelse. Dessa förvärv av bolag redovisas i enlighet med de standarder som gäller för de tillgångar och skulder som förvärvas. Hela köpeskillingen fördelas på de identifierbara tillgångarna och skulderna.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna mellanhavanden och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Lånekostnader

Lånekostnader periodiseras över lånets livslängd.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas vid förvärvet till anskaffningskostnad inklusive förvärvskostnader. Efterföljande redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde. Värdering sker minst en gång om året av ett externt, oberoende värderingsföretag som har relevanta och erkända professionella kvalifikationer och erfarenhet av den geografiska belägenheten och typ av fastighet som värderingen avser. Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket utgörs av det värde som en fastighet kan avyttras till på värderingsdagen mellan villiga och kunniga köpare och säljare på armlängds avstånd utan tvång och under försiktig bedömning.

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäkterna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettoflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk.

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas ta lokal i besiktning vid uthyrning av vakans, och marknadens generella uppfattning av deras kreditvärdighet, fördelningen av underhåll och försäkringsansvar mellan fastighetsägaren och hyresgäst, och fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. Antagandet har gjorts att närhelst hyresomförhandling eller förnyelse av kontrakt pågår med förväntad hyreshöjning, att samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid. Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas enligt beskrivning nedan.

Samtliga fastigheter värderas enligt nivå 3 verkligt värde.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre i balansräkningen när den avyttras eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppstå från det framtida nyttjandet av tillgången. Vinst eller förlust till följd av utrangering eller försäljning (beräknat som skillnaden mellan vad som erhålls vid försäljningen och det redovisade värdet på tillgången) redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången utrangeras eller avyttras. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av försäljningspriset minus direkt hänförbara försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter skrivs ej av. Vinst eller förlust som uppkommer vid en förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas enligt beskrivning nedan.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningar belastar resultaträkningen linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Friköpt mark skrivs inte av. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- inventarier 5 år

En inventarie tas bort från balansräkningen vid avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas uppstå vid fortsatt användning av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid borttagande av tillgången (beräknad som skillnaden mellan avyttringsintäkten och det redovisade värdet av posten) ingår i resultaträkningen det år objektet tas bort från balansräkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till likvida medel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Intäkter

Intäkter redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och intäkterna kan mätas på ett tillförlitligt sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med hänsyn tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Kostnader

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Vidaredebitering på hyresgäst

Intäkter som uppstår på grund av att kostnader vidarefaktureras till hyresgäster intäktsförs i den period när kompensationen uppfyller kriterierna för intäktsredovisning. Kostnader som vidaredebiteras är t ex värmekostnad och fastighetsskatt.

Leasingavtal

Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease.

Leasingavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras i stället som operationell lease. Generellt kostnadsförs betalda hyror under operationell leasing enligt linjär metod över leasingperioden, om inte någon annan metod bättre avspeglar de ekonomiska fördelarna över tid. Alla leasar är klassificerade som operationella leasar.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatter

Aktuell skatt

Aktuella skattefordringar och skatteskulder för innevarande och tidigare perioder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras till skattemyndigheter. De skattesatser och skatteregler som använts vid beräkningarna utgörs av det som är beslutat på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsmetoden. Temporära skillnader beräknas baserat på tillgångars och skulders skattemässiga och bokförda värden på balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattemässiga temporära skillnader, utom för:

- de fall där den uppskjutna skatteskulden uppstått i samband med goodwill eller om en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser och underskottsavdrag, där det är sannolikt att en skattemässig framtida vinst är kvittningsbar mot det aktiverade underskottsavdraget, utom för:

- de fall där den uppskjutna skattefordran uppstått i samband med en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet; och
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid

Det redovisade värdet på uppskjuten skattefordran prövas vid varje balansdag och justeras om det inte längre är sannolikt att framtida vinster kommer att redovisas som är tillräckliga för att utnyttja det aktiverade underskottsavdraget. Ej redovisad uppskjuten skattefordran omprövas vid varje balansdag och aktiveras om det är sannolikt att framtida skattemässiga vinster kommer att finnas för att nyttja det aktiverade underskottsavdraget.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas baserat på den per balansdagen beslutade framtida skattesats (eller där sannolikheten för beslut är hög) som förväntas gälla det år när tillgången avyttras eller skulden regleras.

Inkomstskatt tillhörande poster som redovisas direkt i eget kapital eller i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital eller i övrigt totalresultat och ej i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas, förutsatt att en legal rätt föreligger att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och uppskjutna skatter samt att de är relaterade till samma skattesubjekt och samma beskattningsland.

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningsår som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering som kan förändra den redovisade skatten.

Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av kostnaden för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och - fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar och övriga skulder i balansräkningen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Fastighetsinteckningar

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet, till exempel till ett kreditinstitut som säkerhet för ett lån, ska summan av inteckningarna redovisas som ställd säkerhet.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och försäljning av fastigheter redovisas som investeringsverksamhet.

2024072512874

Not 2 Personal och styrelse

Bolaget har inga anställda, ej heller har verkställande direktör utsetts eller något styrelsearvode utgått.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		2023	2022
Antal styrelseledamöter på balansdagen			
Kvinnor		—	—
Män		3	3
Totalt		3	3
Antal ledande befattningshavare			
Kvinnor		—	—
Män		3	3
Totalt		3	3
Styrelse			
Thomas Tolley	Styrelseordförande		
Per Johannesson	Styrelseledamot		
Håkan Blixt	Styrelseledamot		

Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Fakturerat förvaltnings- och konsultarvode till koncernföretag	110	40
	110	40

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat från likvidation av dotterföretag	7 836	—
Summa	7 836	—

Not	5	Centrala administrationskostnader	2023	2022
		Administration	-1 359	-4 873
		Skatterådgivning	-708	-10
		Revisionskostnader	-100	-190
		Övriga konsulttjänster	-559	-415
		Summa	-2 726	-5 488

Upplysning om revisionsarvode

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

	2023	2022
Arvode och kostnadsersättning		
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	-100	-190
PWC		
Skatterådgivning	-708	-10
Totalt arvode	-808	-200

Not	6	Finansnetto	2023	2022
		Ränteintäkter bank	478	87
		Ränteintäkter övriga	1	-
		Ränteintäkter koncernbolag	-	72
		Finansiella intäkter	479	159
		Räntekostnader övriga	-36	-
		Finansiella kostnader	-36	-
		Finansnetto	443	159

Not	7	Skatt på årets resultat	2023	2022
		Redovisad skatt i resultaträkningen		
		Aktuell skatt	-	-
		Uppskjuten skatt	-	-
		Summa redovisad skatt	-	-
		Avstämning av effektiv skatt		
		Resultat före skatt	5 663	-5 289
		Skatt enligt gällande skattesats; 20,6 %	-1 167	1 089
		Skatteeffekt av att ej aktivera uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	2 593	-1 087
		Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	-1 426	-2
		Summa redovisad skatt	-	-

Det skattemässiga underskottet i moderbolaget uppgår till 37,5 (24,9) Mkr.
Under året har ingen inkomstskatt redovisats mot eget kapital.

2024072512875

Penneo dokumentnycckel: QBZ81-VI3CG-YELUN-UQAHQ-EMEZE-HXT8J

2024072512876

Not 8 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan.

					2023-12-31	2022-12-31
	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andelar	Bokfört	Bokfört
Dotterföretag						
Cod Acquisitions 1 AB	556987-6823	Stockholm	50 000	100%	0	50
Cod HoldCo 2 AB	556989-1392	Stockholm	50 000	100%	0	50
					0	100

Per förste april 2023 köpte bolaget dotterdotterbolaget Verkhuset AB (556742-4626) från dotterbolaget Cod Acquisitions 1 AB.
Även Verkhuset AB likviderades dock under 2023.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 886	106 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 886	106 886
Ingående nedskrivningar	-106 786	-15 250
Årets nedskrivningar	-100	-91 536
Återlagda nedskrivningar vid avyttringar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-106 886	-106 786
Bokfört värde	-	100

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	2 112	15 488
Summa	2 112	15 488

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor skattekonto	35	-
Upplupna kostnader övrigt	330	300
Summa	365	300

Not 11 Finansiell riskhantering

SveaReal Holding AB är exponerat för ett antal finansiella och operativa risker som marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Det övergripande målet i koncernen är att ha kostnadseffektiv finansiering inom koncernföretag och hantera finansiella risker genom att utnyttja finansiella instrument. De huvudsakliga risker som identifierats beskrivs nedan.

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom finansiella derivat. Bolaget har mycket låg marknadsrisk då samtliga lån har amorterats av.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. Bolaget har liten valutarisk då det inte förekommer löpande transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk).

Kredit och motpartsrisk

Kredit- och motpartsexponeringen definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Risken är i huvudsak kopplad till hyres/kundfordringar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för SveaReal Holding AB är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna och i enlighet med koncernens finansieringsstruktur och avtal. Avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Tkr					
Likviditetstabell	Vid begäran	Inom 1 år	1-5 år	Over 5 år	Totalt
Finansiella skulder					
Per 31 december 2023					
Leverantörsskulder	-	92	-	-	92
Upplupna kostnader	-	365	-	-	365
Summa	-	457	-	-	457

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för SveaReal Holding AB är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen har en övergripande finansieringsstruktur som består i en belåning via bankkonsortium bestående av ett flertal banker.

2024072512877

Penneo dokumentnyckel: QBZ81-VI3CG-YELUN-UQAHQ-EMEZE-HXT8J

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31
I nedanstående tabell presenteras företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
TKR				
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		5 653	5 653	5 653
Övriga kortfristiga fordringar		231	231	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74	74	74
Likvida medel		2 112	2 112	2 112
Summa	0	8 070	8 070	8 070
Finansiella skulder				
Leverantörsskulder		92	92	92
Övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader		365	365	365
Summa	0	457	457	457

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
TKR				
Finansiella tillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar		39	39	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72	72	72
Likvida medel		15 488	15 488	15 488
Summa	0	15 599	15 599	15 599
Finansiella skulder				
Aktieägarlån		6 718	6 718	6 718
Skulder till koncernföretag		6 731		
Övriga kortfristiga skulder och skulder hos koncernföretag		300	300	300
Summa	0	13 749	7 018	7 018

Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde som bedöms överensstämma med dess verkliga värde.

2024072512878

Penneo dokumentnyckel: QBZ81-V13CG-YELUN-UQAHQ-EMEZE-HXT8J

2024072512879

Not 12 Närståendetransaktioner

Transaktioner med närstående
De närstående transaktioner som förekommit är förvaltningstjänster.
Dessa tjänster har förmedlats på marknadsmässiga villkor.
Fokus Nordic AB, org nr 559000-5434, är närstående då företrädare för Fokus Nordic AB är styrelseledamot i bolaget.

	2023-12-31	2022-12-31
Lån från ägare	—	6 718
Kostnader för förvaltningstjänster till Fokus Nordic AB under året	—	4 551

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar		
Inga fastighetsinteckningar är pantsatta	0	0
Eventuallförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	1 900 238
Periodens resultat	5 662 649
	7 562 887

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	7 562 887
	7 562 887

Not 15 Händelser efter balansdagen

Beslut om likvidation har registerats hos Bolagsverket i januari 2024.
I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen.

Stockholm den 2024

Pierre Pettersson
Likvidator

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har lämnats den 2024

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

2024072512880

Penneo dokumentnysckel: QBZ81-VI3CG-YELUN-UQAHQ-EME2E-HXT8J

2024072512881

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."

PIERRE PETTERSSON

Likvidator

På uppdrag av: SveaReal Holding AB

Serienummer: 0cea739f3cc6c2[...]15d274d7924b5

IP: 78.77.xxx.xxx

2024-07-19 18:21:17 UTC



HARALD JAGNER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: bf27a7b2523978[...]8804dbdbb2c10

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-07-20 15:24:11 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>

Penneo dokumentnyckel: QBZ81-VI3CG-YELUN-UQAHQ-EME2E-HXT8J

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SveaReal Holding AB i likvidation,
org.nr 556987-6815

Rapport om redovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av redovisningen enligt 25 kap. 33 § första stycket aktiebolagslagen för Sveareal holding AB i likvidation för perioden 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har redovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveareal holding AB i likvidations finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för perioden enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med redovisningens övriga delar.

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 Sveareal holding AB i likvidation 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 redovisningen 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 redovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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 redovisningen, 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.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i redovisningen, däribland upplysningarna, och om redovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som Vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av redovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sveareal holding AB i likvidation för perioden 2023-01-01 – 2023-12-31

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för perioden.

Grund för uttalande

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 Sveareal holding AB i likvidation 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

AS *Manda Sandström*
076-617 08 64

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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg, dag enligt elektronisk underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

2024072512884

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."

HARALD JAGNER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: bf27a7b2523978[...]8804dbdbb2c10

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-07-20 15:24:11 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>

Penneo dokumentnyckel: 66DW1-Y2CL8-2ZZKE-CZMZF-MOD66-TPWQY