

Årsredovisning

för

Columbidae Properties Holding AB (publ)

559010-3155

Räkenskapsåret

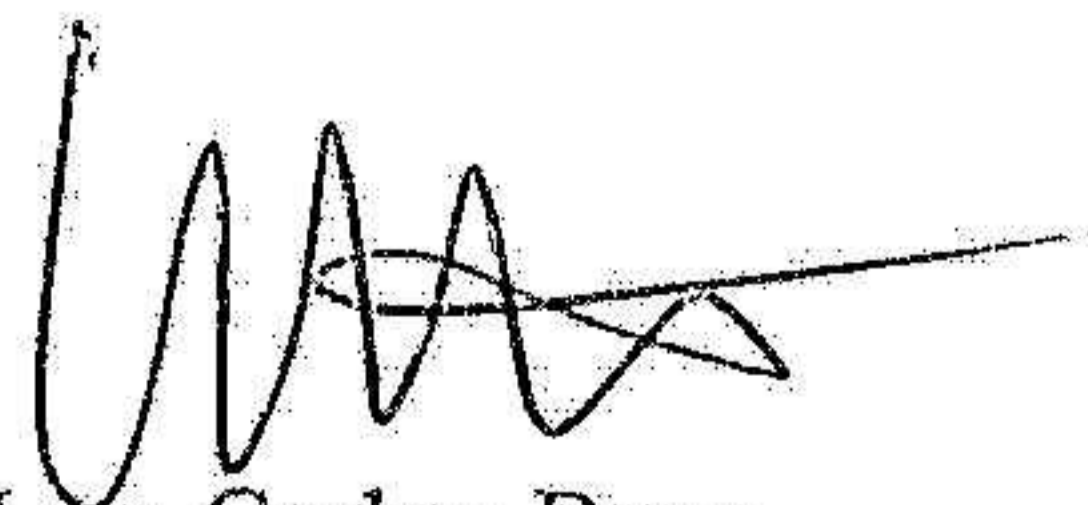
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Columbidae Properties Holding AB (publ) 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.

Örebro 2023-06-30



Lisa Graham Borg

Styrelsen och verkställande direktören för Columbidae Properties Holding AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Columbidae Properties Holding AB (publ) grundades 2015 och är moderbolag i en koncern.

Columbidae Properties ambition är att skapa smakfulla, genomtänkta och prisvärda bostäder och fritidsbostäder - en kombination vi har lyckats utveckla väl och som tagits emot väl av köparna.

Bolaget har en effektiv och slimmad organisation, med identifierade nyckelkompetenser, som ansvarar för att projekt kommer ut på marknaden och färdigställs genom totalentreprenader, på uppdrag av bostadsrättsföreningar.

Koncern och dotterbolag

Vid räkenskapsårets utgång består koncernen av sexton koncernbolag.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som framgår av ovan samt av balansräkningen är det egna kapitalet förbrukat per räkenskapsårets utgång. Styrelsen har ej beaktat reglerna i Aktiebolagens 25 kapitel om likvidationsplikt och ej upprättat en kontrollbalansräkning som visar att kapitalet är förbrukat. Styrelsen har dock beslutat att fortsätta bedriva verksamheten vidare med personligt, solidariskt betalningsansvar för styrelse och ägare för de förpliktelser som uppkommer under tiden de brister består.

MF

2023070337945

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Plateau Invest AB (Ställföretr. Lisa Graham Borg och Håkan Borg)	5 000	5 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-34 794	-104 780	-30 843	-68 711	-12 348
Balansomslutning	248 635	233 950	267 515	66 193	160 045
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Nettoomsättning	0	0	319	0	872

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	0	-107 644 210	-97 280 320	-204 424 530
Årets resultat				-34 794 026	-34 794 026
Belopp vid årets utgång	500 000	0	-107 644 210	-132 074 346	-239 218 556

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 208 000 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-204 924 530
årets förlust	-34 794 026
	-239 718 556

behandlas så att
i ny räkning överföres

-239 718 556
-239 718 556

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

MZ

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		1	-1
Övriga rörelseintäkter		273 287	0
		273 288	-1
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4 495 322	-14 353 120
Personalkostnader		-1 829	0
Övriga rörelsekostnader		-2 058	0
		-4 499 209	-14 353 120
Rörelseresultat		-4 225 921	-14 353 121
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	-68 789 798
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-147 255
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-260 635	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-30 307 470	-21 490 146
		-30 568 105	-90 427 199
Resultat efter finansiella poster		-34 794 026	-104 780 320
Bokslutsdispositioner		0	7 500 000
Resultat före skatt		-34 794 026	-97 280 320
Årets resultat		-34 794 026	-97 280 320

Balansräkning Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	7 437 177	7 437 177
Fordringar hos koncernföretag	6	212 701 834	180 170 582
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		7 500 000	7 500 000
		227 639 011	195 107 759
Summa anläggningstillgångar		227 639 011	195 107 759

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förskott till leverantörer		0	322
		0	322

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		16	16
Övriga fordringar		1 548 784	1 524 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		634 632	952 908
		2 183 432	2 477 765

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		18 708 218	32 685 626
		18 708 218	32 685 626

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		104 141	3 678 918
		20 995 791	38 842 631

SUMMA TILLGÅNGAR		248 634 802	233 950 390
-------------------------	--	--------------------	--------------------

AP

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

500 000

500 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-204 924 530

-107 644 210

Årets resultat

-34 794 026

-97 280 320

-239 718 556

-204 924 530

Summa eget kapital

-239 218 556

-204 424 530

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

0

301 402 406

Skulder till koncernföretag

124 843 680

101 028 680

Summa långfristiga skulder

124 843 680

402 431 086

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

368 173

10 860

Övriga skulder

316 569 301

15 166 075

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

46 072 204

20 766 899

Summa kortfristiga skulder

363 009 678

35 943 834

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

248 634 802

233 950 390

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget 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 bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Not Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	7 437 177	7 437 177
	7 437 177	7 437 177

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under 2023 fått en ackordsnedskrivning av hela bolagets obligationsskuld och i och med detta är egna kapitalet intakt.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Nedskrivningar	0	68 789 798

AP

0 68 789 798

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader som avser externa lån	25 305 418	21 591 660
Räntekostnader på leverantörsskulder	1 597	4 169
Förlust på försäljning av kortfristiga placeringar	5 000 000	
Övriga skuldrelaterade poster		-105 683
	30 307 015	21 490 146

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 232 269	36 533 476
Tillkommande		4 028 156
Avgående		-329 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 232 269	40 232 269
Ingående nedskrivningar	-32 795 092	-14 771 787
Årets nedskrivningar		-18 023 305
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 795 092	-32 795 092
Utgående redovisat värde	7 437 177	7 437 177

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 717 914	235 134 183
Inköp/försäljning	32 531 252	-4 416 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 249 166	230 717 914
Ingående nedskrivningar	-50 547 332	
Årets nedskrivningar		-50 547 332
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50 547 332	-50 547 332
Utgående redovisat värde	212 701 834	180 170 582

Not 7 Långfristiga skulder

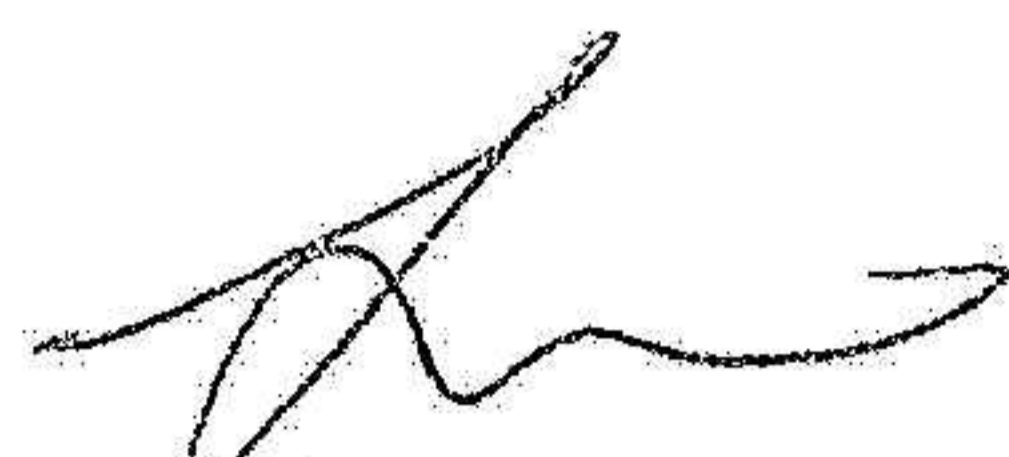
Det finns inga långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen.
Långfristiga lån om 301 402 406 SEK har omklassificerats till kortfristiga lån.

AP

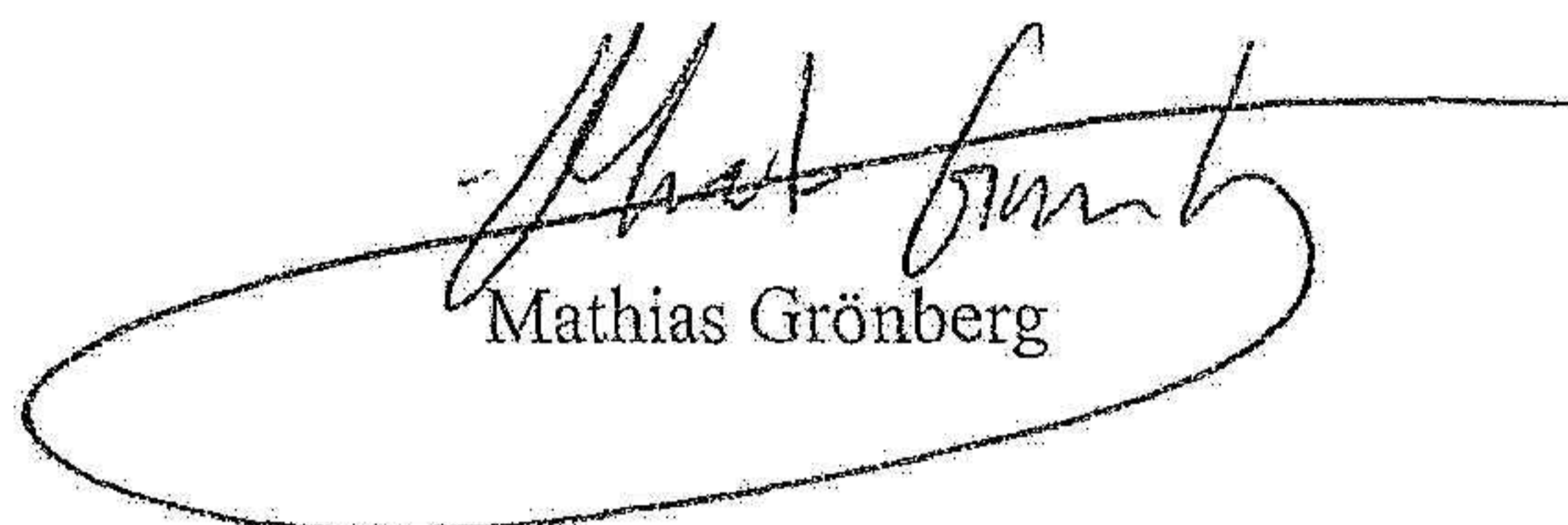
2023070337952

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2023-06-23



Håkan Borg
Ordförande



Mathias Grönberg



Lisa Graham Borg
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30



Markus Forsberg
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Columbidae Properties Holding AB (publ)

Org.nr. 559010 - 3155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Columbidae Properties Holding AB (publ) för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Columbidae Properties Holding AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Columbidae Properties Holding AB (publ) enligt god revisionssed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Columbidae Properties Holding AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Columbidae Properties Holding AB (publ) 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag

och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Anmärkning

Som framgår av årsredovisningens balansräkning och förvaltningsberättelse understiger bolagets egna kapital hälften av det registrerade aktiekapitalet. Någon kontrollbalansräkning har ej upprättats. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt aktiebolagslagen 25 kap 13 §. Jag har informerat styrelsen om reglerna i aktiebolagslagen 25 kap 13-20 §§ beträffande likvidationsplikt och styrelsens ansvar.

Örebro den 30 juni 2023,



Markus Forsberg
Auktoriserad revisor