

Årsredovisning
för
Sapphire BidCo 5 AB
559446-5998

Räkenskapsåret
2023-08-31 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Oscar Perers, Styrelseledamot
2025-06-30

Styrelsen för Sapphire BidCo 5 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-08-31 - 2024-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

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

Bolaget ska direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Under året har bolaget genomgått ett ägarbyte. Ägarbytet genomfördes den 4 maj 2024, då samtliga aktier i bolaget överläts från tidigare ägare till Realy AB. I och med ägarbytet ingår bolaget numera i en svensk koncern, vilket innebär att bolaget framgent kommer att rapporteras som en del av koncernens verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023/24 (17 mån) |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 581 |
| Soliditet (%) | 18,0 |
| Balansomslutning | 49 017 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Registrerat aktiekapital | 25 000 | | | 25 000 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 12 260 000 | | 12 260 000 |
| Årets resultat | | | -3 454 580 | -3 454 580 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 12 260 000 | -3 454 580 | 8 830 420 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 12 260 000 |
| årets förlust | -3 454 580 |
| | 8 805 420 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 8 805 420 |
| | 8 805 420 |

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

Resultaträkning

Not

2023-08-31
-2024-12-31
(17 mån)

Rörelsens intäkter

0

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-621 996

-621 996

Rörelseresultat

-621 996

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

2 144 862

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-5 103 650

-2 958 788

Resultat efter finansiella poster

-3 580 784

Resultat före skatt

-3 580 784

Skatt på årets resultat

126 204

Årets resultat

-3 454 580

Balansräkning

Not

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

| | | |
|-------------------------------|------|------------|
| Andelar i koncernföretag | 4, 5 | 14 732 089 |
| Fordringar hos koncernföretag | 6 | 34 061 147 |
| Uppskjuten skattefordran | 7 | 126 204 |

48 919 440

Summa anläggningstillgångar

48 919 440

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | |
|--|--|-------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 5 302 |
|--|--|-------|

5 302

Kassa och bank

| | | |
|------------------------------------|--|--------|
| Summa omsättningstillgångar | | 92 278 |
|------------------------------------|--|--------|

97 580

SUMMA TILLGÅNGAR

49 017 020

Balansräkning

Not

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

12 260 000

Årets resultat

-3 454 580

8 805 420

Summa eget kapital

8 830 420

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

8

37 246 224

Summa långfristiga skulder

37 246 224

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 125

Skulder till koncernföretag

2 500 000

Övriga skulder

400 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

36 251

Summa kortfristiga skulder

2 940 376

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 017 020

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

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 förpliktelseerna 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.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Inkomstskatt

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Koncernförhållanden

Bolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Fastighets AB Tynnered 8:3, org. nr. 559156-3050 med säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Realy AB, org. nr. 559450-5215, som är moderbolag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning. Moderbolaget har sitt säte i Stockholm.

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-08-31 | -2024-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 2 144 862 | 2 144 862 |

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-08-31 | -2024-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 5 103 650 | 5 103 650 |

Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 |
|---|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 |
| Inköp | 14 732 089 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 732 089 |
| Utgående redovisat värde | 14 732 089 |

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|
| Aktier Fastighets AB Tynnered 8:3 | 100% | 100% | 500 | 14 732 089 14 732 089 |

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 |
|---|-------------------|
| Tillkommande fordringar | 34 061 147 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 34 061 147 |
| Utgående redovisat värde | 34 061 147 |

Not 7 Uppskjuten skatt

2024-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Netto |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 126 204 | 126 204 |
| | 126 204 | 126 204 |

Förändring av uppskjuten skatt

| | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 126 204 | 126 204 |
| | 126 204 | 126 204 |

Not 8 Långfristiga skulder till koncernföretag

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen.

| | 2024-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|
| Skulder till koncernföretag | 37 246 224 |
| | 37 246 224 |

Not 9 Ställda säkerheter

Sapphire BidCo 5 AB har ställt samtliga aktier i dotterbolaget Fastighets AB Tynnered 8:3 i pant. Bolaget har ir för dotterbolaget Fastighets AB Tynnered 8:3 om 119 mkr.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2025-03-20 upprättades en fusionsplan där det framgår att bolaget ska fusioneras in i Fastighets AB Tynnered 8:3 med organisationsnummer: 559156-3050.

Stockholm 2025-06-25

Oscar Perers
Oscar Perers
Ordförande

Johan Hallberg
Johan Hallberg

Robert McHugh
Robert McHugh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sapphire BidCo 5 AB, org.nr 559446-5998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sapphire BidCo 5 AB för räkenskapsåret 31 augusti 2023 till 31 december 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sapphire BidCo 5 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sapphire BidCo 5 AB.

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 Sapphire BidCo 5 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sapphire BidCo 5 AB för räkenskapsåret 31 augusti 2023 till 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 Sapphire BidCo 5 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 25 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor