

Årsredovisning
för
Cohen Fastigheter AB
556934-3105

Räkenskapsåret
2024-10-01 - 2025-09-30

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-24.
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:

Mehrdad Gholami, Styrelseledamot
2026-04-01

Styrelsen och verkställande direktören för Cohen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2013-06-12 och har som verksamhet att äga och förvalta aktier i dotter- och intresseföretag.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget tvingades i föregående bokslut tillskjuta aktieägartillskott till dotterföretaget Planstaden AB på 12.221.100 kr, aktieägartillskottet skrevs sedan delvis ner. Eftersom dotterföretaget under året erhållit betalning för fordringar som betraktades som osäkra har bolaget kunnat återlägga ca 100% av föregående års nedskrivning (12 mkr).

Dotterföretag

Bolaget innehar andelar i dotterföretaget Planstaden AB med säte i Stockholm. Planstadens verksamhet är att äga aktier i dotterbolag samt bedriva konsultverksamhet inom fastighetsutveckling.

Bolaget har också ett helägt dotterbolag, Cohen Rosenhill 1 AB som inte bedriver någon verksamhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	16 737	-15 414	10 519	429
Soliditet (%)	98,3	93,1	91,8	55,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	23 427 995	-15 576 710	7 901 285
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-15 576 710	15 576 710	0
Årets resultat			16 351 625	16 351 625
Belopp vid årets utgång	50 000	7 851 285	16 351 625	24 252 910

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 851 285
årets vinst	16 351 625
	24 202 910
disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 202 910
	24 202 910

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

Resultaträkning

Not

2024-10-01
-2025-09-30

2023-10-01
-2024-09-30

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

0

0

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-139 490

-93 885

Summa rörelsekostnader

-139 490

-93 885

Rörelseresultat

-139 490

-93 885

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 088 798

493 025

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar
och kortfristiga placeringar

15 800 000

-15 800 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

-12 041

-13 327

Summa finansiella poster

16 876 757

-15 320 302

Resultat efter finansiella poster

16 737 267

-15 414 187

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

-238 000

-100 000

Summa bokslutsdispositioner

-238 000

-100 000

Resultat före skatt

16 499 267

-15 514 187

Skatter

Skatt på årets resultat

-147 642

-62 523

Årets resultat

16 351 625

-15 576 710

Balansräkning	Not	2025-09-30	2024-09-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	12 304 434	304 434
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 304 434	304 434
Summa anläggningstillgångar		12 304 434	304 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 718 810	5 613 608
Övriga fordringar		5 856 056	3 010 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		873 098	19 000
Summa kortfristiga fordringar		12 447 964	8 643 209
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		571 141	18 155
Summa kassa och bank		571 141	18 155
Summa omsättningstillgångar		13 019 105	8 661 364
SUMMA TILLGÅNGAR		25 323 539	8 965 798

Balansräkning	Not	2025-09-30	2024-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 851 285	23 427 995
Årets resultat		16 351 625	-15 576 710
Summa fritt eget kapital		24 202 910	7 851 285
Summa eget kapital		24 252 910	7 901 285
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		798 000	560 000
Summa obeskattade reserver		798 000	560 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	83 203
Skulder till koncernföretag		35 300	35 300
Skatteskulder		0	154 883
Övriga skulder		216 127	206 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 202	24 407
Summa kortfristiga skulder		272 629	504 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 323 539	8 965 798

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2025-09-30	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärden	12 314 414	778 524
Försäljningar	0	-50 000
Lämnade aktieägartillskott	0	12 221 100
Återbetalda aktieägartillskott	0	-635 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 314 414	12 314 414
Ingående nedskrivningar	-12 009 980	-9 980
Återförda nedskrivningar	12 000 000	0
Årets nedskrivningar	0	-12 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 980	-12 009 980
Utgående redovisat värde	12 304 434	304 434

Not 3 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Årsredovisningen beslutades 2026-02-23

Mehrdad Gholami
Mehrdad Gholami
Verkställande direktör
2026-03-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-24

Forvis Mazars AB

Johan Tilander
Johan Tilander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cohen Fastigheter AB, org.nr 556934-3105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cohen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-10-01 -- 2025-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cohen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 september 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Cohen Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cohen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-10-01 -- 2025-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Cohen Fastigheter 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm

2026-03-24

Forvis Mazars AB

Johan Tilander

Johan Tilander

Auktoriserad revisor