

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING för

Svenska Investeringsbolaget AB

Org.nr. 559324-1226

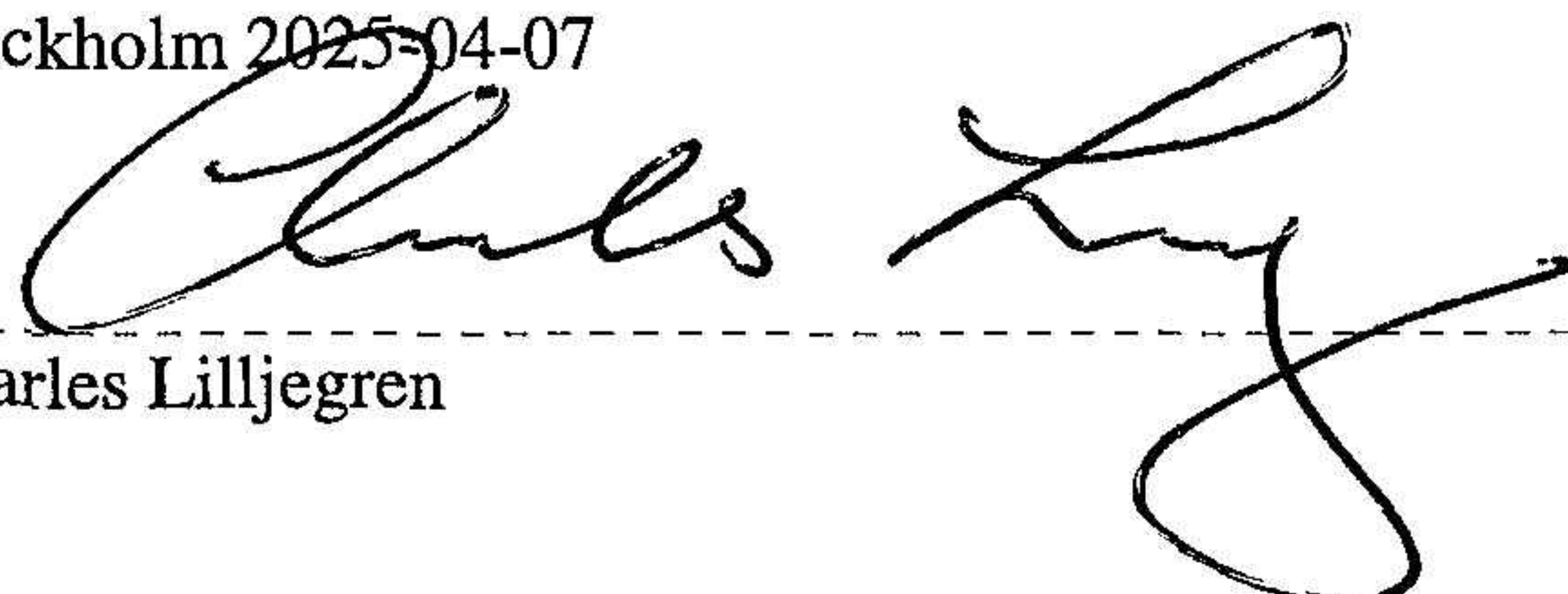
Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	11

Undertecknad styrelseledamot i Svenska Investeringsbolaget AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 7 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-04-07

Charles Lilljegen



ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för
Svenska Investeringsbolaget AB
Org.nr. 559324-1226

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	11

Svenska Investeringsbolaget AB

Org.nr. 559324-1226

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets verksamhet är att förmedla fastigheter.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2024
Nettoomsättning	1 212 650
Res. efter finansiella poster	882 679
Balansomslutning	55 371 763
Soliditet (%)	56,16

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	307 000	-23 749	23 749	8 000
Res. efter finansiella poster	1 026 995	284 480	-1 250	9 772
Balansomslutning	31 651 796	11 750 996	11 601 176	111 772
Soliditet (%)	98,54	99,87	98,71	96,41

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Företaget ägs till 50 % av Sverige m2 Investment AB, org.nr. 559157-1194, med säte i Stockholm, och till 50 % av Windnest AB, org.nr. 559367-2149, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat samliga aktier i SIB Fastigheter Nr 1 AB, org.nr. 559329-3599, med säte i Stockholm och samtliga aktier i SIB Fastigheter Nr 2 AB, org.nr. 559456-8544, med säte i Enköping samt samtliga aktier i ENA Skötsel AB, org.nr. 559494-8100, med säte i Enköping.

Svenska Investeringsbolaget AB

Org.nr. 559324-1226

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	100 000	11 357 760	-5 458	11 352 302
Justerade belopp vid jämförelseårets ingång	100 000	11 357 760	-5 458	11 352 302
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-5 458	5 458	
Årets vinst			284 480	284 480
Justerade belopp vid årets ingång	100 000	11 352 302	284 480	11 636 782
Belopp vid årets ingång	100 000	11 352 302	284 480	11 636 782
Erhållna aktieägartillskott		18 446 114		18 446 114
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		284 480	-284 480	
Årets vinst			1 009 380	1 009 380
Belopp vid årets utgång	100 000	30 082 896	1 009 380	31 092 276
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		2024-12-31 18 446 114		2023-12-31 0

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	286 782
erhållna aktieägartillskott	29 796 114
årets vinst	1 009 380
	<u>31 092 276</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

<u>31 092 276</u>
31 092 276

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Svenska Investeringsbolaget AB

Org.nr. 559324-1226

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning		1 212 650		307 000	-23 749
Övriga rörelseintäkter		14 472		0	0
		<u>1 227 122</u>		<u>307 000</u>	<u>-23 749</u>
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-452 848		0	0
Övriga externa kostnader		-226 719		-79 866	-116 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-374 553		0	0
Upplösning av negativ goodwill		1 165 959			
Andel i intresseföretags resultat i koncernen		-61 858			
		<u>49 981</u>		<u>-79 866</u>	<u>-116 863</u>
Rörelseresultat		1 277 103		227 134	-140 612
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		0		800 000	490 286
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0		0	-85 789
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69		34	21 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 493		-173	-1 085
		<u>-394 424</u>		<u>799 861</u>	<u>425 092</u>
Resultat efter finansiella poster		882 679		1 026 995	284 480
Resultat före skatt		882 679		1 026 995	284 480
Skatt på årets resultat		38 424		-17 615	0
Årets resultat		<u>921 103</u>		<u>1 009 380</u>	<u>284 480</u>

2025040912281

Svenska Investeringsbolaget AB

Org.nr. 559324-1226

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not				
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	2	<u>2 436 825</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
		2 436 825		0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	3	38 488 000		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	203 440		0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>12 000</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
		38 703 440		0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	6	0		18 706 113	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	9 934 504		10 000 000	10 000 000
Uppskjuten skattefordran		<u>8 351</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
		9 942 855		28 706 113	10 000 000
Summa anläggningstillgångar		51 083 120		28 706 113	10 000 000
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		484 579		0	0
Fordringar hos koncernföretag		0		1 174 514	1 704 652
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 534 652		1 534 652	0
Övriga fordringar		1 022 654		100 786	31 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>92 481</u>		<u>75 435</u>	<u>0</u>
		3 134 366		2 885 387	1 736 427
Kassa och bank					
Kassa och bank		<u>1 154 277</u>		<u>60 296</u>	<u>14 569</u>
		1 154 277		60 296	14 569
Summa omsättningstillgångar		4 288 643		2 945 683	1 750 996
SUMMA TILLGÅNGAR		55 371 763		31 651 796	11 750 996

2025040912282

Svenska Investeringsbolaget AB

Org.nr. 559324-1226

BALANSRÄKNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital, koncern				
Aktiekapital	100 000			
Övrigt tillskjutet kapital	29 796 114			
Annat eget kapital inklusive årets resultat	1 204 247			
Summa eget kapital, koncern	31 100 361			
Eget kapital, moderföretag				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital			100 000	100 000
			100 000	100 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat			286 782	11 352 302
Erhållet aktieägartillskott			29 796 114	0
Årets resultat			1 009 380	284 480
			31 092 276	11 636 782
Summa eget kapital, moderföretag			31 192 276	11 736 782
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	3 723 298		0	0
Summa avsättningar	3 723 298		0	0
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	17 562 352		0	0
Summa långfristiga skulder	17 562 352		0	0
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	543 132		0	0
Leverantörsskulder	275 875		3 855	0
Aktuell skatteskuld	53 913		13 380	4 208
Övriga skulder	1 086 861		432 285	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 025 971		10 000	10 000
Summa kortfristiga skulder	2 985 752		459 520	14 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 371 763		31 651 796	11 750 996

2025040912283

Not

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse.

Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

NOTER**Negativ goodwill**

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar.

Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretags egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretags resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Goodwill	Koncernen 2024-12-31
	Inköp	<u>2 565 079</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 565 079
	Årets avskrivningar	<u>-128 254</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-128 254</u>
	Utgående redovisat värde	2 436 825

Svenska Investeringsbolaget AB

Org.nr. 559324-1226

NOTER

Not 3 Byggnader och mark

Koncernen
2024-12-31

Ingående anskaffningsvärde	0
Inköp	<u>21 051 423</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 051 423
Ingående avskrivningar	0
Inköp	-640 770
Årets avskrivningar	<u>-192 012</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-832 782
Ingående uppskrivningar	0
Inköp	4 595 481
Årets uppskrivningar	13 723 545
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-49 667</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>18 269 359</u>
Utgående redovisat värde	38 488 000
Redovisat värde byggnader	31 170 050
Redovisat värde mark	<u>7 317 950</u>
	38 488 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärde	0
Inköp	<u>228 736</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 736
Ingående avskrivningar	0
Inköp	-20 676
Årets avskrivningar	<u>-4 620</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-25 296</u>
Utgående redovisat värde	203 440

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

2024-12-31

Inköp	<u>12 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 000</u>
Utgående redovisat värde	12 000

Svenska Investeringsbolaget AB

Org.nr. 559324-1226

NOTER

Not 6 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

2025040912287

			2024-12-31	2023-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
SIB Fastigheter Nr.1 AB 559329-3599	Stockholm	50 000 100,00%	4 772 736	0
SIB Fastigheter Nr.2 AB 559456-8544	Enköping	100 100,00%	13 673 377	0
ENA Skötsel AB 559494-8100	Enköping	25 000 100,00%	260 000	0
			<hr/>	<hr/>
			18 706 113	0
Ingående anskaffningsvärde			0	1 385 000
Inköp			18 706 113	0
Försäljningar/utrangeringar			0	-1 385 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<hr/>	<hr/>
			18 706 113	0
Utgående redovisat värde			18 706 113	0

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

			2024-12-31	2023-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	
Tallhöjden Fastigheter AB 559179-0216	Stockholm	250 50,00%	9 934 504	
			<hr/>	
			9 934 504	
Moderbolaget			2024-12-31	2023-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Tallhöjden Fastigheter AB 559179-0216	Stockholm	250 50,00%	10 000 000	10 000 000
			<hr/>	<hr/>
			10 000 000	10 000 000
Ingående anskaffningsvärde			10 000 000	10 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<hr/>	<hr/>
			10 000 000	10 000 000
Utgående redovisat värde			10 000 000	10 000 000

Not 8 Ställda säkerheter

Koncernen 2024-12-31

Fastighetsinteckningar	<hr/>	21 433 400
Summa ställda säkerheter		21 433 400

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag till SIB Fastigheter Nr 1 AB, org.nr. 559329-3599, med säte i Stockholm, SIB Fastigheter Nr 2 AB, org.nr. 559456-8544, med säte i Enköping och ENA Skötsel AB, org.nr. 559494-8100, med säte i Enköping.

Bolaget upprättar frivilligt koncernredovisning.

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR Svenska Investeringsbolaget AB 2024.pdf
Checksumma: ebf983a923ee56f3950c757705099d6af620b3eec22193206b244979dfa16404
Skickad: 2025-04-03 kl 13:52

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: CHARLES LILLJEGREN
ROSTEDT

Identifikationstyp: BankID

Signering skedde: 2025-04-03 kl 14:07



Digitalt signerad av: SIMON LANDSTRÖM

Identifikationstyp: BankID

Signering skedde: 2025-04-04 kl 17:10

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>