

**Årsredovisning**  
för  
**Obligo Real Estate AB**  
556594-2207

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-24.  
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:**

Alexander Hummerhielm, Styrelseledamot  
2025-05-07

Styrelsen för Obligo Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 verksamhet är ekonomisk förvaltning och administration av fastigheter tillhörande andra bolag, som kontrolleras av externa investerare.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Utveckling under året

Obligo Real Estate AB hade under året 2024 hög aktivitet inom området fastighetsförvaltning. Detta är i enlighet med de planer som lades för bolagets verksamhet. Förvaltningen sköts genom att bolaget köper tjänster av systerbolaget Obligo Real Estate AS i Norge.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Obligo Holding AS med säte i Oslo.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	25 916	36 293	36 993	36 724	25 747
Resultat efter finansiella poster	6 285	16 193	18 305	22 288	13 820
Antal anställda	1	1	1	1	1
Balansomslutning	12 955	25 406	25 491	28 502	19 209
Soliditet (%)	52	67	78	82	76

### Förväntad framtida utveckling

Obligo Real Estate AB kommer att bedriva ekonomiskt förvaltning och administration av fastigheter tillhörande andra bolag.

### Risker och riskhantering

Obligo Real Estate AB genomför årligen en riskkontroll där bolagets främsta risker identifieras.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 000	31 400	377 090	16 193 294	16 951 784
Disposition enligt beslut av årsstämman:			16 193 294	-16 193 294	0
Återbetalning av aktieägartillskott			-16 000 000		-16 000 000
Årets resultat				5 747 853	5 747 853
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>350 000</b>	<b>31 400</b>	<b>570 384</b>	<b>5 747 853</b>	<b>6 699 637</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 63 500 118 (79 500 118).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	570 384
årets vinst	5 747 853
	<b>6 318 237</b>

disponeras så att	
Återbetalning av aktieägartillskott	6 000 000
i ny räkning överföres	318 237
	<b>6 318 237</b>

Med hänvisning till ovanstående och vad som övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att återbetalningen av aktieägartillskott är försvarbar enligt ABL 17 kap 3 paragrafen med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		25 916 489	36 292 641
		<b>25 916 489</b>	<b>36 292 641</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-17 970 890	-18 884 581
Personalkostnader	3	-1 723 027	-1 506 845
		<b>-19 693 917</b>	<b>-20 391 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 222 572</b>	<b>15 901 215</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	239 985	310 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-177 693	-18 576
		<b>62 292</b>	<b>292 079</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 284 864</b>	<b>16 193 294</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 284 864</b>	<b>16 193 294</b>
Skatt på årets resultat		-537 011	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5 747 853</b>	<b>16 193 294</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	25 000	25 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	25 000	25 000
Andra långfristiga fordringar	10	152 000	152 000
		<b>202 000</b>	<b>202 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>202 000</b>	<b>202 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 348 615	3 724 298
Fordringar hos koncernföretag		2 745 378	6 593 737
Aktuella skattefordringar		0	103 362
Övriga fordringar		16 259	36 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 976	131 433
		<b>4 203 228</b>	<b>10 589 320</b>
<i>Kassa och bank</i>		8 549 282	14 614 527
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 752 510</b>	<b>25 203 847</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 954 510</b>	<b>25 405 847</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

350 000

350 000

Reservfond

31 400

31 400

**381 400**

**381 400**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

570 384

377 090

Årets resultat

5 747 853

16 193 294

**6 318 237**

**16 570 384**

#### Summa eget kapital

**6 699 637**

**16 951 784**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

54 127

47 372

Skulder till koncernföretag

3 437 027

4 636 460

Aktuella skatteskulder

435 616

0

Övriga skulder

2 195 630

3 701 574

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

132 473

68 657

#### Summa kortfristiga skulder

**6 254 873**

**8 454 063**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**12 954 510**

**25 405 847**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Bolaget är ett mindre aktiebolag och har därför valt att utnyttja vissa möjligheter till undantag för mindre företag i enlighet med årsredovisningslagen.

#### Värderingsprinciper m.m.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Bedömningar och uppskattningar

Upprättande 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 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 bedömningar ses över regelbundet.

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

#### Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas.

#### Uppgifter om moderbolag

Moderbolaget Obligo Real Estate AB är Obligo Holding AS, organisationsnummer 917 367 671 med säte i Oslo, Norge.

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga

avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Dataprogram	20%
Goodwill	20%
Inventarier, verktyg och installationer	20-25%

### **Leasing**

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Skatter inklusive uppskjuten skatt**

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.

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

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftbestämda planer klassifieras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassifieras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	91,47 %	91,44 %

**Not 3 Medelantalet anställda**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Medelantalet anställda	1	1

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	165 905	257 632
Övriga ränteintäkter	74 080	53 023
	<b>239 985</b>	<b>310 655</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kursdifferenser	-161 023	-7 397
Övriga finansiella kostnader	-16 670	-11 179
	<b>-177 693</b>	<b>-18 576</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 753 290	7 753 290
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 753 290</b>	<b>7 753 290</b>
Ingående avskrivningar	-7 753 290	-7 753 290
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 753 290</b>	<b>-7 753 290</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Obligo Real Estate Förvaltning AB	100	25 000 <b>25 000</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Obligo Real Estate Förvaltning AB	559312-6195	Stockholm

**Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	152 000	152 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 000</b>	<b>152 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>152 000</b>	<b>152 000</b>

Stockholm 2025-03-17

*Alexander Hummerhielm*  
Alexander Hummerhielm  
Ordförande

*Morten Wettergreen*  
Morten Wettergreen

*Gilles Lafleuriel*  
Gilles Lafleuriel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-17

RSM Stockholm AB

*Karl Andersson*  
Karl Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Obligo Real Estate AB, org.nr 556594-2207

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Obligo Real Estate AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Obligo Real Estate 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.

#### 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 Obligo Real Estate 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 den 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](http://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 Obligo Real Estate AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 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 Obligo Real Estate 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 tryggt 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 17 mars 2025

RSM Stockholm AB

Karl Andersson  
Karl Andersson  
Auktoriserad revisor