20240716049S0

Årsredovisning

för

Property IV Holding I AB

556984-6834

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Property IV Holding I AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 28/6- 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 28/6-2024

Thomas Sipos
Styrelseledamot

20240716049S1

Årsredovisning

för

Property IV Holding I AB

556984-6834

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Penneo document key: TIFW5-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

20240716049S2

Styrelsen för Property IV Holding I AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 ska direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget är moderbolag i en koncern med åtta aktiebolag med tillhörande dotterbolag.
Bolaget förvaltar aktierna i dotterbolagen samt förser dem med koncerngemensamma tjänster såsom administration och ledning.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.
Koncernredovisningen upprättas av Revelop IV AB, org nr 556989-0105.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-49 024	558 926	203 821	28 314
Soliditet (%)	9,5	31,9	29,5	26,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Penneo document key: TIFWS-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

20240716049S3

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	221 787 637	558 961 458	**780 799 095**
Disposition enl beslut av årets årsstämma		558 961 458	-558 961 458	**0**
Utdelning 2023 till Revelop IV AB		-581 352 350		**-581 352 350**
Årets resultat			-6 523 632	**-6 523 632**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**199 396 745**	**-6 523 632**	**192 923 113**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	199 396 745
årets förlust	-6 523 632
	192 873 113
disponeras så att	
i ny räkning överföres	192 873 113
	192 873 113

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

Penneo document key: TIF5W-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

20240716049S4

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter		93 463	11 460 275
Summa rörelseintäkter		**93 463**	**11 460 275**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-243 629	-11 495 648
Summa rörelsekostnader		**-243 629**	**-11 495 648**
Rörelseresultat	3	**-150 166**	**-35 373**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-506 235	440 000
Resultat från andelar i dotterbolag		42 500 000	578 800 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	99 897 752	81 762 521
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-69 825 451	-43 155 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-87 641 026	-58 885 252
Summa finansiella poster		**-15 574 960**	**558 961 458**
Resultat efter finansiella poster		**-15 725 126**	**558 926 085**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		9 201 494	651 229
Lämnade koncernbidrag		0	-615 856
Summa bokslutsdispositioner		**9 201 494**	**35 373**
Resultat före skatt		**-6 523 632**	**558 961 458**
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**-6 523 632**	**558 961 458**

Penneo document key: TIF5-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

20240716049355

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	274 988 070	286 813 521
Fordringar hos koncernföretag	7	783 386 231	783 386 231
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 058 374 301**	**1 070 199 752**
Summa anläggningstillgångar		**1 058 374 301**	**1 070 199 752**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		568 790 082	794 708 724
Övriga fordringar		3 039 403	3 037 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		605 750	581 673 911
Summa kortfristiga fordringar		**572 435 235**	**1 379 420 442**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	406 624
Summa kassa och bank		**0**	**406 624**
Summa omsättningstillgångar		**572 435 235**	**1 379 827 066**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 630 809 536**	**2 450 026 818**

Penneo document key: TIFW5-MFX6E-TES8Y-IX1V2-QT2HF-F52FK

20240716049S6

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**50 000**	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		199 396 745	221 787 637
Årets resultat		-6 523 632	558 961 458
Summa fritt eget kapital		**192 873 113**	**780 749 095**
Summa eget kapital		**192 923 113**	**780 799 095**
Övriga avsättningar		5 891 640	5 891 640
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	107 541 250	430 080 000
Skulder till koncernföretag	9	349 088 608	349 088 608
Summa långfristiga skulder		**456 629 858**	**779 168 608**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	553 485 000	231 785 618
Checkräkningskredit		20 052 203	0
Skulder till koncernföretag		394 653 531	647 058 505
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	1
Övriga skulder		86	22 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 174 105	5 301 308
Summa kortfristiga skulder		**975 364 925**	**884 167 475**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 630 809 536**	**2 450 026 818**

Penneo document key: TIFW5-MFX6E-TE58Y-IXIV2Q-QT2HF-F52FK

20240716049S7

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.

Omklassificering har gjorts av ingående balanser avseende koncerninterna fordringar och skulder i balansräkningen. Omklassificering har även gjorts avseende swapränta i resultaträkningen föregående år från räntekostnad till ränteintäkt.

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.

Penneo document key: TIFW5-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Revelop IV AB	556989-0105	Stockholm

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	92 441 455	80 535 182
Ränteintäkt swapar	7 454 701	1 227 228
Övriga ränteintäkter	1 596	111
	99 897 752	**81 762 521**

20240716044958

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	48 060 699	29 775 920
Övriga räntekostnader	936	
Räntekostnad kreditinstitut	38 102 489	26 356 688
Övriga finansiella kostnader	1 476 902	3 262 395
Orealiserade värdeförändringar	0	-509 751
	87 641 026	**58 885 252**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	352 262 565	323 162 565
Aktieägartillskott	58 000 000	29 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**410 262 565**	**352 262 565**
Ingående nedskrivningar	-65 449 044	-22 293 233
Årets nedskrivningar	-69 825 451	-43 155 811
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-135 274 495**	**-65 449 044**
Utgående redovisat värde	**274 988 070**	**286 813 521**

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	783 386 231	1 078 386 231
Avgående fordringar	0	-295 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**783 386 231**	**783 386 231**
Utgående redovisat värde	**783 386 231**	**783 386 231**

Penneo document key: TIFWS-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

20240716044959

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	107 541 250	430 080 000
	107 541 250	**430 080 000**

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till Revelop IV AB	349 088 608	349 088 608
	349 088 608	**349 088 608**

Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig andel av låneskuld	553 485 000	231 785 618
	553 485 000	**231 785 618**

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	274 988 070	286 813 521
	274 988 070	**286 813 521**

Andra ställda säkerheter avser andelar i koncernföretag.

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för dotterbolagens skulder till kreditinstitut	661 026 250	836 525 468
	661 026 250	**836 525 468**

Penneo document key: TIFIW5-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

20240716049960

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har banklån om totalt 460 mkr med ordinarie förfall under 2024 refinansierats. Om refinansiering hade skett under räkenskapsåret hade lånen klassificerats som långfristiga.
Efter räkenskapsåret har bolaget även beslutat att avyttra bolaget Nattvakten Fastighetsaktiebolag och dess sju fastigheter. I övrigt har inga händelser skett som väsentligt skulle ha påverkat de finansiella rapporterna per 2023-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Sipos
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo document key: TFWS-MFX6E-TE58Y-IXVZQ-QT2HF-F52FK

20240716004961

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Property IV Holding I AB, org. nr 556984-6834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Property IV Holding I AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Property IV Holding I ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Property IV Holding I 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. Den 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Property IV Holding I AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Penneo document key: TIFWS-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

20240716049 62

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 Property IV Holding I 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 styrelseledamoten 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 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 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 den dag som som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo document key: TIFW5-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240716O4963

Thomas Andreas Sipos
Styrelseledamot
Serienummer: 8bc4602e457a76[…]8665d9ef1701e
IP: 90.235.xxx.xxx
2024-06-26 09:44:01 UTC

BankID

MATTIAS JOHANSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 73f4335d739088[…]531e07149be8a
IP: 83.187.xxx.xxx
2024-06-26 18:43:05 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: TIFW5-MFX6E-TE58Y-IXV2Q-QT2HF-F52FK

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

20240716049 64

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

för

Revelop IV AB

Org.nr 556989-0105

2023

Innehållsförteckning **Sid**

Årsredovisning
Förvaltningsberättelse 1-3
Finansiella rapporter 4-9
Noter 10-21
Underskrifter 22
Revisionsberättelse 23-24

Bilaga
Hållbarhetsrelaterade upplysningar

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049 65

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

för

Revelop IV AB

Org.nr 556989-0105

Styrelsen för Revelop IV AB får härmed upprätta
årsredovisning för tiden 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten
Revelop IV AB (Bolaget) bildades 2014 med syfte att direkt eller indirekt förvärva, förvalta, förädla och utveckla fastigheter. Bolagets ägare har utfäst ett kapital för att möjliggöra detta.

Bolaget skall investera kapital samt utveckla och förädla förvärvade fastigheter i enlighet med investeringsstrategin. Revelop Management AB svarar för den strategiska och operativa ledningen av Bolaget.

Revelop IV AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB. Mellan parterna har ingåtts ett långsiktigt förvaltningsavtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Investeringsverksamheten
Fastighetsportföljens uthyrbara area uppgick till ca 172 000 kvm på balansdagen. Under Q4 2023 slutavräknades försäljningen av fastigheterna Jordbromalm 6:12 och 6:17.

Finansieringsverksamheten
Under året har banklån uppgående till totalt 683 mkr refinansierats.

Uthyrning
Nettouthyrningen för året uppgick till 1 183 kvm motsvarande 8 MSEK i årligt hyresvärde. Den ekonomiska samt ytmässiga uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 78% (76%) respektive 76% (73%).

Hållbarhet
Under året erhöll en av fastigheten Borgarfjord 2:s byggnader certifieringen BREEAM In-Use med betyget very good.

Avkastning
Under året har en utdelning på 36 MSEK betalats ut. Sedan Fondens start har 2 774 MSEK utbetalats till investerarna, motsvarande 1,45x insatt kapital (DPI). Bolagets nettotillgångar (NAV INREV) uppgick vid periodens slut till 1 031 MSEK motsvarande 0,54x insatt kapital (RVPI). Totalt värde i förhållande till insatt kapital var 1,99x (TVPI). Sedan start har Revelop IV uppvisat en årlig genomsnittlig avkastning (IRR) på 26%.

Förändring av finansiell hävstång
Bolaget använder finansiell hävstång (leverage) i form av banklån. Förvaltaren har beslutat att den högsta tillåtna hävstångsnivån är 800% enligt bruttometoden (gross method) och 650% enligt åttagandemetoden (commitment method).

Enligt bruttometoden (gross method) var hävstången 291% (332%) på balansdagen. Enligt åtagandemetoden (commitment method) var hävstången 252% (250%) på balansdagen.

Ägarförhållande
Revelop IV AB ägdes vid årets utgång av 18 långsiktiga professionella investerare.

Personal och tjänsteleverantörer
Personal
Koncernen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716004966

Tjänsteleverantörer
Under året har den löpande fastighetsförvaltningen upphandlats från Revelop Asset Management AB som är ett dotterbolag till Förvaltaren, Revelop Management AB. Förvaringsinstitut för Revelop IV AB är Intertrust Depositary Services (Sweden) AB.

Förvaltarens internrevisor har under året varit Lüsch & Co Revision AB, FCG Fonder AB agerat riskfunktion och Harvest Advokatbyrå AB har agerat Compliancefunktion.

Information om ersättningar
Information om ersättningar enligt 10 kap. 6 § lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder

	Belopp (tkr)	Antal ersättnings-mottagare (st)
Sammanlagt ersättningsbelopp till AIF-förvaltarens anställda	11 601	16
- Varav fasta ersättningar	11 401	16
- Varav rörliga ersättningar	200	1

Ersättningsbeloppen inkluderar Förvaltarens ersättning till antällda som under året arbetat både med Bolaget, andra AIFer samt inom Förvaltarens rådgivningsverksamhet. Inom Förvaltaren finns inte någon särskilt dedikerad anställd som endast arbetar med Revelop IV AB. Totalt ersättningsbelopp till Förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligt påverkar Bolagets riskprofil uppgick till 6 699 tkr.

Bolaget har inte betalat någon särskild vinstandel till Bolagets förvaltare under året.

Hållbarhet i fokus för Revelop
Revelop skapar hållbara värden och genererar attraktiv avkastning på investerat kapital genom resurseffektivt och innovativt ägande av kommersiella fastigheter. Genom att vidareutveckla befintliga byggnader istället för att bygga nytt kan Revelop effektivt utnyttja befintliga resurser och skapa hållbara platser där människor trivs. Detta görs genom konceptförändring, förtätning eller förändringar i detaljplaner. I förlängningen leder detta till förbättrad nyttjandegrad av redan planlagd mark vilket minskar behov för exploatering av nya grönytor. På detta sätt blir hållbarhetsperspektiven centrala i alla delar av verksamheten och genomsyrar allt från investering och utveckling till förvaltning och avyttring.

Under 2023 gjordes en noggrann kartläggning av Revelops totala utsläpp inom scope 1, 2 och 3 utifrån Greenhouse Gas-protokollet. En ny hållbarhetsplattform lanserades för att möjliggöra datainsamling med kontinuerlig uppföljning och analys av bland annat utsläpp och energiförbrukning.

Under året har stora investeringar genomförts kopplade till hållbarhetsarbetet, bland annat avancerade energioptimeringssatsningar med integration av ny teknik så som, styrsystem och artificiell intelligens (AI). AI-styrning optimerar driften i fastigheten vilket leder till en väsentligt minskad energianvändning, bättre inomhusklimat och lägre kostnader. Under året har även en vidareutveckling av nuvarande AI-system installerats i en av fastigheterna som, utöver energioptimering, bidrar till att optimera energislag och effekt baserat på pris- och klimatdata.

Den typiska fastigheten som förvärvas av Revelop saknar certifieringar. Som regel försöker Revelop certifiera alla fastigheter under innehavstiden. En certifiering innebär dels en oberoende stämpel på effektiv resursanvändning och hållbarhet i byggnaden, dels skapar det förutsättningar för fortlöpande hållbarhetsarbete i fastigheten och är en viktig del av fastighetens transformationsresa. En certifiering kan även innebära lägre avkastningskrav vid försäljning. Under Q4 2023 uppnådde en av Borgarfjord 2:s byggnader certifieringen BREEAM-in-use med betyget Very Good.

Information om Fondens miljörelaterade och/eller sociala egenskaper
Revelop IV AB klassificeras som en Artikel 8-fond enligt Disclosureförordningen. Som bilaga till denna Årsredovisning finns information om Fondens miljörelaterade och/eller sociala egenskaper. Informationen lämnas inom ramen för de regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
Det banklån om 200 mkr som hade ordinarie förfall i slutet av jan 2024 har refinansierats efter balansdagen. Om refinansiering hade skett under räkenskapsåret hade lånet klassificerats som långfristigt.

Bolagets förväntade framtida utveckling
Arbetet med att utveckla de befintliga fastigheterna och att aktivt förvalta fastighetsbeståndet i linje med respektive fastighets affärsplan kommer att fortsätta.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049 67

Användning av finansiella instrument
Bolaget har under året haft ränteswapavtal samt räntetaksavtal (capar) för att minska ränterisken i bankfinansieringen. Vid årets utgång hade räntetaksavtalet löpt ut och en ny swap tecknats.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Huvudsakliga risker som förekommer i verksamheten som bedrivs utgörs av värdering av fastigheter, ränte- och finansieringsrisker samt risker vid genomförande av investeringar och projekt, samt motpartsrisker gentemot hyresgäster. För vidare information om koncernens riskhantering hänvisas till not 3.

Koncernens finansiella resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter (tkr)	229 873	209 835	236 109	273 181
Driftsöverskott (tkr)	131 538	109 418	117 986	146 764
Resultat före skatt (tkr)	-202 248	101 876	325 730	272 522
Balansomslutning (tkr)	2 913 511	3 007 193	3 882 478	4 230 877
Soliditet (%)	36%	36%	38%	35%

Moderbolagets finansiella resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt (tkr)	41	582 589	351 621	237 020
Balansomslutning (tkr)	1 122 627	1 098 079	1 151 250	1 048 094
Soliditet (%)	73%	64%	56%	53%

Resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	823 369 435
årets resultat	-54 914
	823 314 521
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	823 314 521
	823 314 521

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande vid årsstämman 2024.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049 68

Resultaträkning koncernen

TSEK	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter	4	229 873	209 835
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-76 772	-81 853
Underhållskostnader		-12 374	-11 977
Fastighetsskatt	6	-9 190	-6 587
Driftsöverskott		**131 538**	**109 418**
Central administration	8	-28 457	-31 501
Resultat fastighetsförsäljning		5 152	235 315
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-205 935	-168 423
Rörelseresultat		**-97 703**	**144 809**
Finansiella poster	11		
Finansiella intäkter		272	43
Finansiella kostnader		-73 957	-63 049
Tomträttsavgäld	7	-8 090	-6 461
Värdeförändring räntederivat	16	-22 770	26 534
Finansnetto		**-104 545**	**-42 934**
Resultat före skatt		**-202 248**	**101 876**
Aktuell skatt	13	0	-19
Uppskjuten skatt	13, 21	31 502	35 630
Årets resultat		**-170 746**	**137 486**

Rapport över totalresultat för koncernen

TSEK	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	**-170 746**	**137 486**
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	**-**	**-**
Totalresultat för året	**-170 746**	**137 486**

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716004969

Balansräkning för koncernen

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	2 600 000	2 708 000
Leasingavtal/ Nyttjanderätt	7	231 143	179 134
Finansiella anläggningstillgångar			
Räntederivat	16	3 360	26 061
Uppskjuten skattefordran	21	1 323	-
Övrig Finansiell anläggningstillgång		2	2
Summa anläggningstillgångar		**2 835 828**	**2 913 196**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	788	981
Skattefordran		2 519	2 495
Övriga fordringar		11 420	11 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	17 132	42 518
Likvida medel		45 824	36 816
Summa omsättningstillgångar		**77 683**	**93 996**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 913 511**	**3 007 193**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	19		
Aktiekapital		1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		158 917	0
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		888 756	1 095 419
Summa eget kapital		**1 048 673**	**1 096 419**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	97 186	127 357
Övriga avsättningar		4 850	4 850
Summa avsättningar		**102 037**	**132 208**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	659 471	1 253 280
Övriga skulder	7	238 668	191 223
Summa långfristiga skulder		**898 140**	**1 444 503**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	770 555	244 906
Leverantörsskulder		24 266	12 904
Skatteskulder		2	2
Övriga skulder		5 757	7 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	64 083	69 007
Summa kortfristiga skulder		**864 662**	**334 063**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 913 511**	**3 007 193**

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YO5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716047970

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2022-01-01	**1 000**	**222 990**	**1 253 953**	**1 477 943**
Utdelning			-296 020	-296 020
Återbetalt aktieägartillskott		-222 990		-222 990
Totalresultat för året			137 486	137 486
Utgående eget kapital per 2022-12-31	**1 000**	**0**	**1 095 419**	**1 096 419**
Ingående eget kapital per 2023-01-01	**1 000**	**0**	**1 095 419**	**1 096 419**
Utdelning			-35 917	-35 917
Erhållna aktieägartillskott		158 917		158 917
Totalresultat för året			-170 746	-170 746
Utgående eget kapital per 2023-12-31	**1 000**	**158 917**	**888 756**	**1 048 673**

Rapport över kassaflöde för koncernen

TSEK	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-97 703	144 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återföring av värdeförändring förvaltningsfastigheter	205 935	168 423
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5 152	-235 315
Erhållna räntor	272	43
Betalda tomträttsavgälder	-8 090	-6 461
Betalda räntor till kreditinstitut	-70 342	-50 440
Betalda räntor till aktieägare	0	-558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	*24 919*	*20 501*
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	1 992	14 994
Förändring av rörelseskulder	69	-49 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	*26 980*	*-13 987*
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd	-97 842	-246 528
Investeringar i sålda fastigheter	0	-189 441
Försäljning av förvaltningsfastigheter	26 736	1 253 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten	*-71 106*	*817 593*
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	158 917	-222 990
Upptagna lån från aktieägare	10 680	55 000
Upptagna lån från kreditinstitut	682 500	318 724
Amortering av lån från aktieägare	0	-55 000
Amortering av lån från kreditinstitut	-25 599	-49 251
Amortering av lån sålda bolag	0	-3 894
Lösen lån	-737 448	0
Lösen lån sålda bolag	0	-609 151
Utbetald utdelning	-35 917	-296 029
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	*53 134*	*-862 590*
Årets kassaflöde	**9 008**	**-58 984**
Likvida medel vid årets ingång	36 816	95 800
Likvida medel vid årets utgång	45 824	36 816

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YO5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049971

Resultaträkning moderbolaget

TSEK	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		15 379	17 641
		15 379	17 641
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-17 246	-19 967
		-17 246	-19 967
Rörelseresultat		**-1 866**	**-2 326**
Finansiella poster	11		
Utdelning från dotterföretag		0	581 353
Ränteintäkter		18 586	17 150
Räntekostnader		-18 935	-15 494
		-349	583 010
Resultat efter finansiella poster		**-2 215**	**580 684**
Bokslutsdispositioner	12	2 257	1 905
Resultat före skatt		**41**	**582 589**
Skatt på årets resultat	13,21	-96	-1 306
Årets resultat		**-55**	**581 283**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

TSEK	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	**-55**	**581 283**
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	**-55**	**581 283**

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049972

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	301 046	301 046
Övriga finansiella anläggningstillgångar		2	2
Fordringar hos koncernföretag	27	494 089	494 089
Uppskjuten skattefordran	21	-	96
Summa anläggningstillgångar		*795 137*	*795 233*
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	-	-
Fordringar hos koncernföretag	27	309 020	301 847
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	13	-
		309 035	301 849
Kassa och bank		18 455	998
Summa omsättningstillgångar		*327 490*	*302 846*
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 122 627**	**1 098 079**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		*1 000*	*1 000*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		823 369	119 163
Årets resultat		-55	581 283
Summa fritt eget kapital		*823 315*	*700 446*
Summa eget kapital		*824 315*	*701 446*
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	-	-
Summa långfristiga skulder		*0*	*0*
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 038	-
Skulder till koncernföretag		290 981	391 197
Övriga kortfristiga skulder		1 768	4 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	525	502
Summa kortfristiga skulder		*298 312*	*396 633*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 122 627**	**1 098 079**

Penneo document key: X62MF-7F4XG-YO5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049 73

Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	**Balanserat resultat**	**Årets Resultat**	**Totalt eget kapital**
TSEK				
Ingående eget kapital per 2022-01-01	**1 000**	**286 560**	**351 621**	**639 182**
Föregående års resultat omföres		351 621	-351 621	0
Återbetalt aktieägartillskott		-222 990		-222 990
Utdelning		-296 029		-296 029
Årets resultat			581 283	581 283
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**1 000**	**119 162**	**581 283**	**701 446**
Ingående eget kapital per 2023-01-01	**1 000**	**119 162**	**581 283**	**701 446**
Föregående års resultat omföres		581 283	-581 283	0
Erhållna aktieägartillskott		158 917		158 917
Utdelning		-35 917		-35 917
Korrigering fg års resultat		-75		-75
Årets resultat			-55	-55
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**1 000**	**823 370**	**-55**	**824 315**

Kassaflödesanalys moderbolaget

TSEK	**2023-01-01 -2023-12-31**	**2022-01-01 -2022-12-31**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 866	-2 326
Erhållna räntor	28	0
Betalda räntor till aktieägare	0	-463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	*-1 838*	*-2 789*
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	53 317	2 120
Förändring av rörelseskulder	1 895	294 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	*53 374*	*293 475*
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-35 917	-296 029
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	*-35 917*	*-296 029*
Årets kassaflöde	**17 458**	**-2 553**
Likvida medel vid årets ingång	998	3 551
Likvida medel vid årets utgång	18 455	998

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049974

Not 1 Allmän information

Revelop IV AB, organisationsnummer 556989-0105, med säte i Stockholm, Sverige, utgör moderbolag för en koncern med dotterföretagen Propertina Holding AB, Property IV Holding I AB samt deras respektive dotterföretag. Bolagets adress är Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm. Koncernens verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i första hand i Storstockholm.

Revelop IV AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB.

Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRIC så som de antagits av EU.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 redovisning för juridiska personer vid upprättande av sina finansiella rapporter.

Koncernårsredovisning och moderbolagets årsredovisning är avgivna i svenska kronor och avser 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. I årsredovisningarna har värdering av poster skett till anskaffningsvärde utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt räntederivatavtal som värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

Omklassificering har gjorts av ingående balanser avseende koncerninterna fordringar och skulder i moderbolagets balansräkning.

Kritiska bedömningar
För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Nya standarder som trätt i kraft 2023
De av EU godkända, nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee bedoms for närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder som träder i kraft 2024
Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft from 2023 och framåt ej påverkar koncernen i någon väsentlig omfattning.

Rörelsesegment
Då den högsta beslutsfattaren endast följer upp resultatet på totalnivå tillämpas inte IFRS 8 Rörelsesegment.

Koncernredovisning
Dotterföretag
Dotterföretag är de företag där koncernen har bestämmande inflytande, det vill säga har rätt att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än 50 procent av röstetalet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhölls ingår i koncernens egna kapital.
Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvarv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Hittills har uteslutande tillgångsförvärv förekommit.
Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Vid efterföljande värderingar och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten inte att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716004975

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.
Likvida medel i kassflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansrakningen.

Intäktsredovisning
Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran aveer. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en väsentligt reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.
Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.
Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktiägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Koncernens intäkter består i övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Konceren har dock identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15. Koncernens intäkter kommer att delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m.

Leasing
Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden per 1 januari 2019. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Inkomstskatter
Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i ovrigt totalresultat respektive eget kapital.
Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är från och med 2021 20,6 % efter beslut av Sveriges riksdag att sänka skattesatsen från 21,4%. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Vidare infördes en begränsning för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med positiva räntenetton får i deklarationen ge bort dessa till bolag med negativa räntenetton. Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder.

Förvaltningsfastigheter
Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställts genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en s k kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet eller per byggnad beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har CBRE anlitats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida fördelar som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo och del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Baserat på den externa värderingen, gör förvaltarens värderingsfunktion bedömningen om vilket värde som ska redovisas. I sin bedömning har värderingsfunktionen använt sig av CBREs externa värdering.

Resultat av en fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprattade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

Nedskrivningar
Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Finansiella instrument
Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i nedanföljande kategorier.
Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumentet förvärvats.

IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i tre värderingskategorier, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över totalresultatet eller verkligt värde över resultaträkningen. Klassificeringen beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Den enskilt största posten
inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Analysen visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering för kreditförluster gors i en modell som bygger på förväntade förluster.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion. Värdeförändringar i ingångna swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta redovisas löpande i resultatet. Räntekuponger kopplade till räntederivatavtalen redovisas som en ökning/minskning av finansiella kostnader.

Lånefordringar och kundfordringar
Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.
En nedskrivning av kundfordringar och lånefordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049 76

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, d v s den dag då bindande avtal ingås. Samtliga finansiella instrument vilka inte värderas till verkligt värde, värderas inledningsvis till anskaffningskostnad plus transaktionskostnader.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument
Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

Upplupet anskaffningsvärde
Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Likvida medel
I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.
Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.
Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Avsättningar och eventualförpliktelser
Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9 (ersätter IAS 39). Vad som i övrigt skrivits om finansiella instrument gäller dock även i moderbolaget.
I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Innehav i dotterföretag
Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvärvsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning
Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

Not 3 Risker och riskhantering

Revelop IV-koncernen är exponerad mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. De mest väsentliga riskerna som identifierats följer nedan tillsammans med information om hur riskerna bemötts.

Marknadsrisk
Med marknadsrisk avses i sammanhanget risken för förlust på grund av en nedgång på fastighetsmarknaden eller på annan marknad som bolaget är exponerat mot. Risken för en nedgång på fastighetsmarknaden går ej att minimera till fullo. För att minska risken följer bolaget utarbetad investeringspolicy och investeringsstrategi. Dessa föreskriver vilka objekt bolaget får förvärva och äga samt vilken verksamhetsinriktning som får bedrivas inom befintlig portfölj.

Operativa risker
Med operativa risker avses risken för förlust till följd av att interna processer och rutiner är felaktiga eller inte ändamålsenliga, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser inklusive legala risker. För att bemöta risken har bolaget skapat en god intern kontrollstruktur. Processer och rutiner har tagits fram och löpande kontroller görs för att säkerställa att dessa efterlevs. Bolaget har säkerställt att framtagna processer och rutiner är i linje med tillämpliga externa regelverk. Bolaget är särskilt beroende av fungerande systemstöd och säker digital lagring av information vilket säkerställs genom strukturerad systemadministration och regelbunden back-up.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQSYY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716047977

Motpartsrisk
Med motpartsrisk avses risken för förlust på grund av att motparter inte presterar i enlighet med deras åtaganden gentemot bolaget. För att bemöta risken värderas, kontrolleras och bedöms motparters kreditvärdighet och förmåga att prestera innan en affärsförbindelse inleds samt löpande därefter. Vidare försöker bolaget att begränsa exponeringen per motpart, det vill säga minska kreditkoncentrationen till någon viss kund eller annan motpart.

Kreditkvalitén på kundfordringar bedöms god och redovisade fordringar är endast upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta. Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Hyres- och kundfordringar

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Hyres- och kundfordringar	6 668	2 632	-	-
Reserv osäkra hyresfordringar	-5 880	-1 650	-	-
Summa kundfordringar	**788**	**981**	**0**	**0**

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan refinansiera sina krediter när de förfaller till återbetalning eller att refinansieringen leder till ökade kreditkostnader. Denna risk bemöts genom att krediter omförhandlas i god tid innan förfall, genom att belåningsgraden hålls på relativt låga nivåer, genom styrning av lånens förfallostrukturer samt genom att bolaget löpande har kontakt med flera kreditgivare för att utvärdera finansieringsmöjligheterna. Kapitalbindningsstrukturen per den 31 december 2022 framgår av nedanstående modell.

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt (år)	*Lånebelopp (Mkr)*	*Andel (%)*
2024	771	54%
2025	659	46%
2026 och framåt	0	0%
Summa	**1 430**	**100%**

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan betala skulder i takt med att de förfaller på grund av otillräckliga likvida medel. Risken bemöts genom att bolaget aktivt arbetar med likviditetsplanering inklusive likviditetsprognoser. Enligt finansieringspolicyn måste även en tillräcklig kassa finnas i bolaget. För att hantera tillfälliga slag i likviditeten på grund av timingseffekter har en checkräkningskredit tecknats.

Ränterisk
Med ränterisk avses risken för förluster till följd av ökade finansiella kostnader till följd av förändrade marknadsräntor. För att minska ränterisken har bolaget en relativt låg bankbelåning. Vidare har bolaget räntesäkrat en del av låneportföljen med ränteswapar och räntetak.

Revelop IV-koncernen har en belåningsgrad som uppgår till 55 %. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 6,0 % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,8 år. En förändring av marknadsräntan med +/- en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +10 Mkr/-10 Mkr för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2023. Av räntebärande skulder på 1 430 Mkr löper 1 430 Mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M). Vid årets utgång hade 456 Mkr säkrats med ränteswapar och 0 mkr säkrats med räntetak (cap).

Räntebindningsstrukturen (inklusive snitträntor) och finansiella derivatinstrument per den 31 december 2023 framgår av nedanstående tabeller.

Räntebindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt (År)	*Volym (Mkr)*	*Snittränta (%)*	*Andel (%)*
2024	974	6,4%	68%
2025	456	5,3%	32%
2026 och framåt	0	0,0%	0%
Summa	**1 430**		**100%**

Finansiella derivatinstrument

Instrument	*Startdag*	*Förfallodag*	*Nominellt belopp (Mkr)*
Ränteswap	2023-12-22	2025-12-30	456
Summa			**456**

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknade räntetak (cap) innebär att belopp motsvarande räntetakets storlek är säkrat till en viss, med banken, överenskommen räntenivå. Om den faktiska räntan (STIBOR 3M) överstiger den överenskomna räntenivån (strike) betalas mellanskillnaden ut från banken, beräknat på nominella beloppet. Avgiften för räntetaket betalas dag 1 och periodiseras över löptiden. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen.

Orealiserade värdeförändringar avseende de finansiella derivatinstrumenten har belastat koncernens resultaträkning med 23 mkr under räkenskapsåret.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049978

Not 4 Hyresintäkter

Fastighetsbeståndet utgjordes på balansdagen av cirka 172 000 kvm, huvudsakligen kommersiella lokalytor, med en kontraktsförfallostruktur enligt nedan:

TSEK	Koncern 2023	2022
Hyresvärde	269 195	258 178
Garage och parkeringsplatser	13 141	15 912
Outhyrt, interna kontrakt m.m.	-52 463	-64 255
Summa hyresintäkter	**229 873**	**209 835**
Kronor per kvadratmeter	1 336	1 175

Kontraktsförfallostruktur per 2023-12-31	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	*Andel av värdet (%)*
Kommersiellt, löptid			
2024	254	39 362	13%
2025	88	30 845	10%
2026	57	80 502	27%
2027	32	18 147	6%
≥ 2028	30	52 811	18%
	461	**221 668**	**74%**
Vakanta lokaler	300	65 190	22%
Garage och parkeringsplatser	52	12 286	4%
Summa	**813**	**299 145**	**100%**

Per den 31 december 2023 uppgick kontrakten till 461 stycken. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligen på 3-5 år med undantag för vissa avtal med kortare avtalslängd. Hyreskontraktet indexregleras vanligen årsvis. Kontraktsvärde avser årsvärden per 2023-12-31.

Not 5 Driftskostnader

TSEK	Koncern 2023	2022
Värmekostnader	10 034	9 238
Fastighetsadministration	11 157	13 316
Övriga driftskostnader	55 581	59 299
Summa driftskostnader	**76 772**	**81 853**
Kronor per kvadratmeter	446	457

Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året.

Not 6 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 9 190 tkr (6 587 tkr). För lokaler uppgår fastighetsavgiften till 1 % på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler. För industrilokaler uppgår fastighetsskatten till 0,5 %. Vissa fastigheter och/eller lokaler belastas inte av fastighetsskatt, såsom fastigheter taxerade som specialenheter och lokaler med utbildnings- eller vårdanvändning.

Not 7 Tomträttsavgälder

Av koncernens 10 fastigheter innehas 8 stycken med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgår till 8 090 tkr (fg år 6 461 tkr) i resultaträkningen. Tomträttsavtalen är att anse som nyttjanderättsavtal och redovisas enligt IFRS 16. En tillgång avseende nyttjanderätter redovisas till ett värde av 231 143 tkr (fg år 179 134 tkr), samtidigt redovisas en finansiell skuld avseende nyttjanderättsavtal på samma belopp. I enlighet med IFRS 16 redovisas den löpande kostnaden för tomträttsavgälden i koncernens resultaträkning som finansiell kostnad.

Bindningstid (år)	*Area kvm*	TSEK
Mindre än 5 år	58 170	40 426
Mellan 5 och 10 år	58 170	31 267
Summa		**71 692**

Ingångna avtal om tomträttsavgälder förfaller enligt nedan:

	Koncern 2023	2022
Förfallotidpunkt inom ett år	8 087	8 090
Förfallotidpunkt inom 2 - 5 år	32 338	29 683
Förfallotidpunkt efter 5 år	31 267	34 794
Summa	**71 692**	**72 567**

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049979

Not 8 Central administration

I kostnaden för central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode.

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
KPMG				
Revisionsuppdrag	592	590	592	590
Skatterådgivning	-	-	-	-
Summa	**592**	**590**	**592**	**590**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisonsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 9 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

Anställd personal
Koncernen har inga anställda och några löner eller ersättningar förekommer inte. Styrelsens ledamöter är anställda i Revelop Management AB och erhåller ingen lön från något av koncernens bolag.

Avgångsvederlag
Avtal om avgångsvederlag har inte träffats med någon styrelselemot eller annan ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

TSEK	Koncern	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående orealiserade värden	464 505	868 242
Orealiserade värdeförändringar enligt resultaträkningen	-205 935	-168 423
Realiserade värdeförändringar under året	-5 152	-235 315
Kvarvarande orealiserade värdeförändringar	**253 417**	**464 505**

Not 11 Finansiella poster

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	0	581 353
Värdeförändring räntederivat	-22 770	26 534		
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	18 586	17 150
Ränteintäkter övriga	272	43	-	-
Summa finansiella intäkter	**-22 498**	**26 576**	**18 586**	**598 503**
Finansiella kostnader				
Räntekostnader ägare	0	-558	-18 935	-15 494
Räntekostnader kreditinstitut mm	-73 957	-62 491	-	-
Tomträttsavgälder	-8 090	-6 461	-	-
Räntekostnader övriga	-	-	-	-
Summa finansiella kostnader	**-82 047**	**-69 510**	**-18 935**	**-15 494**
Finansnetto	**-104 545**	**-42 934**	**-349**	**583 010**

Not 12 Bokslutsdispositioner

TSEK	Moderbolag	
	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	2 257	1 905
Moderbolaget totalt	**2 257**	**1 905**

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049 80

Not 13 Skatt på årets resultat

TSEK	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderbolag 2023	Moderbolag 2022
Skattekostnad				
Aktuell skattekostnad	0	-19	-	-
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende temporära skillnader	31 502	35 630	-96	-1 306
Summa skattekostnad	**31 502**	**35 610**	**-96**	**-1 306**
Resultat före skatt	**-202 248**	**101 876**	**41**	**582 589**
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	41 663	-20 986	-8	-120 013
Skatteeffekt försäljning av fastighet/bolag	1 061	48 475	-	-
Skatteeffekt hänförlig till utdelning från dotterföretag	-	-	-	119 759
Skatteeffekt hänförlig till erhållna koncernbidrag	-	-	-	392
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-	797	-	-
Skatteffekt av förändring temporära skillnader	-	-	-96	-1 306
Effekt av utnyttjade underskottsavdrag	-	-	80	-
Skatteeffekt erhållna räntenetton	-	-	-72	-
Effekt av underskott ej tidigare aktiverade avseende tidigare års förluster	1 196	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-9 520	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	18	-45	-	-137
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 917	7 370	-	-
Summa skattekostnad	**31 502**	**35 610**	**-96**	**-1 306**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

CBRE är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen är enligt nivå 3 och har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har 11-årig samt 27-årig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. I de fall det finns byggrätter på fastigheterna har dessa värderats separat. Värderingen av byggrätterna har utgått från aktuella marknadsförutsättningar gällande värde per kvadratmeter, belåning och byggnationskostnader. Speciella förutsättningar för respektive byggrätt, såsom exploateringsgrad, exploateringstid och planrisk, har tagits i beaktande.

Följande antaganden och bedömningar har använts:
- inflation har antagits till 2% för kalkylperioden
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik kopare och fastighetens marknadsposition. Kalkylräntan beräknas till mellan 8,7% och 9,1%.
- Direktavkastningskraven är mellan 6,5% till 6,9%.

Känslighetsanalys

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Marknadshyra lokaler	+/- 10 procent	+366 mkr/-366 mkr
Kostnader	+/- 5 procent	-71 mkr/+71 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-188 mkr/+219 mkr

Värderingsansvarig
Enligt vad som anges i not 2, avsnittet Förvaltningsfastigheter, är Bolagets Förvaltares värderingsfunktion ansvarig för att göra den slutliga bedömningen av marknadsvärdet. Till denna bedömning har CBREs värderingar använts som underlag.

Avtalsenliga förpliktelser för förvaltningsfastigheterna
Det förekommer ett antal arbeten med att reparera och underhålla uthyrda lokaler enligt hyresavtalen. Kostnaderna att slutföra dessa hyresgästanpassningar beräknas per balansdagen inte uppgå till mer än 50 mkr.

Begränsningar i förfoganderätt till förvaltningsfastigheterna och rätten till att disponera hyresintäkter
Enligt låneavtal med kreditinstitut föreligger bl a begränsningar i möjligheten att sälja fastigheterna.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049B1

Not 15 Andelar i koncernföretag

TSEK	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	301 046	301 046
Investeringar	-	-
Försäljningar	-	-
Utgående redovisat värde	**301 046**	**301 046**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde	
				2023-12-31	2022-12-31
Property IV Holding I AB 556984-6834	Stockholm	50 000	100	270 996	270 996
Propertina Holding AB 559016-4215	Stockholm	50 000	100	30 050	30 050
Utgående redovisat värde				**301 046**	**301 046**

Indirekt ägda aktier

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
Fastighets AB Stockholm Nordöst 556670-7138	Stockholm	100 000	100
Nattvakten Fastighetsaktiebolag 559039-2188	Stockholm	50 000	100
Nordic Forum Fastighetsaktiebolag 556664-8431	Stockholm	1 000	100
Hamradalen Holding AB 559079-7808	Stockholm	50 000	100
Cementhuset 6 AB 556742-3529	Stockholm	100 000	100
Handenterminalen Fastighetsaktiebolag 559074-2465	Stockholm	50 000	100
Haningen Jordbromalm 6:17 Fastighets AB 559136-0036	Stockholm	50 000	100
Rörvägen 12 Jordbromalm AB 559137-9242	Stockholm	50 000	100
KÄ Property AB 559344-9548	Stockholm	25 000	100

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716O4982

Not 16 Räntederivat

TSEK	Koncern	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	26 061	220
Premieavgifter räntetak	70	-693
Avvecklade räntederivat	-6 422	-
Nytecknade räntederivat	6 422	-
Värdeförändring	-22 770	26 534
Utgående redovisat värde	**3 360**	**26 061**

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Koncernen	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntederivat	3 360	26 061	3 360	26 061	-	-
Kundfordringar	788	981	-	-	-	-
Övriga fordringar	13 939	13 681	-	-	-	-
Upplupna intäkter	10 607	32 192	-	-	-	-
Likvida medel	45 824	36 816	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-1 430 026	-1 498 186
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-24 266	-12 904
Skatteskulder	-	-	-	-	-2	-2
Övriga skulder	-	-	-	-	-244 425	-198 467
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	-	-	-	-	-28 321	-35 459
Summa	**74 518**	**109 731**	**3 360**	**26 061**	**-1 727 041**	**-1 745 018**

Moderbolaget	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	2	2	-	-	-	-
Kassa och bank	18 455	998	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	5 038	-
Övriga skulder	1 768	4 934	-	-	-	-
Upplupna kostnader	-	-	-	-	-525	-502
Summa	**20 225**	**5 933**	**0**	**0**	**4 513**	**-502**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	0	-	-
Förutbetalda räntor	-	-	-	-
Förutbetalda tomträttsavgifter	2 023	2 023	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 503	8 303	13	-
Övriga upplupna intäkter	10 607	32 192	-	-
Summa	**17 132**	**42 518**	**13**	**0**

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049B3

Not 19 Eget kapital

Koncernen
Aktiekapital
Aktier finns utgivna i två serier, Preferensaktier och Stamaktier. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning först efter att preferensaktieägarna erhållit en utdelning upp till en viss nivå. Vid en likvidation av bolaget gäller motsvarande rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar. Aktieslagen har även olika rösträtt. Aktier av serie Pref har en röst per aktie medan stamaktierna har tio röster per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital består av villkorade tillskott som tillskjutits av aktieägare samt av belopp som vid emission betalats utöver emitterade aktiers kvotvärde.

Reserver
Inga poster har under året redovisats mot posten reserver inom eget kapital.

Balanserade vinstmedel
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Moderbolaget
Aktiekapital
Aktiekapitalet består vid årets slut av 2 000 000 stamaktier samt 8 000 000 preferensaktier. Stamaktierna har ett röstvärde på 10 medan preferensaktierna betingar en röst per aktie. Alla aktier har ett kvotvärde på 0,1 kr per aktie.

Bundna fonder
Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat
Balanserat resultat utgörs av tidigare års resultat reducerat för vinstutdelningar samt erhållna aktieägartillskott reducerat for återbetalda aktieägartillskott. Vid bokslutstillfället uppgick de inbetalda och ej återbetalda aktieägartillskotten till 158 917 (0) tkr. Balanserat resultat tillsammans med årets resultat utgör moderbolagets fria egna kapital. Återbetalning av aktieägartillskotten är villkorade av att olika villkor, avtalade mellan tillskottsgivarna och samtliga aktieägare, har uppfyllts.

Not 20 Upplåning

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	659 471	1 253 280	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	**659 471**	**1 253 280**	**0**	**0**
Amortering inom 2-5 år	659 471	1 253 280	-	-
Amortering senare än 5 år	0	0	0	0
Kortfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	770 555	244 906	-	-
Övriga räntebärande skulder	0	0	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**770 555**	**244 906**	**0**	**0**
Ej räntebärande skulder	94 107	89 158	298 312	676 139
Summa kortfristig upplåning	**864 662**	**334 063**	**298 312**	**676 139**

Villkor och återbetalningstider
Kreditfaciliteten från kreditinstitut
Låntagare är de fastighetsägande dotterbolagen eller holdingbolag i koncernen. Krediternas slutförfall inträffar mellan juni 2024 och december 2025. Faciliteterna löper generellt med en årlig ränta motsvarande STIBOR 3 månader (100% av lånen har ett räntegolv vid noll) plus en räntemarginal. Ränta betalas kvartalsvis och amortering sker med en årlig amorteringstakt på i genomsnitt 2,0%. I facilitetsavtalen finns finansiella åtaganden (så kallade covenanter). Dessa åtaganden rör räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Per balansdagen har de finansiella åttagandena efterlevts.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049844

Not 21 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skatt avseende:				
Skattemässiga underskott				
Ingående balans	0	-	96	1 402
Förändring i resultaträkningen	0	-	-96	-1 306
Utgående redovisat värde	**0**	**0**	**0**	**96**
Finansiella instrument				
Ingående balans	0	0	-	-
Förändring i resultaträkningen	-1 322	0	-	-
Utgående redovisat värde uppskjuten skattefordran	**-1 322**	**0**	**0**	**0**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde				
Ingående balans	127 357	231 750	-	-
Förändring hänförlig till sålda fastigheter	-	-70 060	-	-
Förändring i resultaträkningen	-30 180	-35 630	-	-
Övrig förändring	8	1 297	-	-
Utgående redovisat värde uppskjuten skatteskuld	**97 186**	**127 357**	**0**	**0**
Summa utgående redovisat värde	**95 864**	**127 357**	**0**	**96**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	8 153	9 151	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	35 761	33 548	-	-
Övriga poster	20 168	26 308	525	502
Summa	**64 083**	**69 007**	**525**	**502**

Not 23 Ställda säkerheter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	1 443 207	1 443 207	-	-
Övriga ställda säkerheter	851 194	1 185 594	-	-
	2 294 401	**2 628 801**	**0**	**0**

Not 24 Eventualförpliktelser

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtaganden	1 430 026	1 672 845	1 430 026	1 672 845
	1 430 026	**1 672 845**	**1 430 026**	**1 672 845**

Not 25 Händelser efter balansdagen

Banklån om 200 mkr som hade ordinarie förfall i slutet av jan 2024 har förlängts efter balansdagen. I övrigt har inga händelser skett som väsentligt skulle ha påverkat de finansiella rapporterna per 2023-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716049B5

Not 26 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.
Följande transaktioner har skett med närstående:

TSEK	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Koncernen						
Närståenderelation						
Inga	-	-	-	-	-	-
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Property IV Holding I AB (dotterbolag)	76	10 162	14 159	14 977	-	-
Propertina Holding AB (dotterbolag)	15 252	6 979	-16 637	-13 541	-	-
Summa	**15 329**	**17 141**	**-2 478**	**1 436**	**0**	**0**

Not 27 Fordringar hos närstående

TSEK	Fordringar hos närstående	
	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Närståenderelation		
Inga	-	-
Summa	**0**	**0**
Moderbolaget		
Närståenderelation		
Property IV Holding I AB (dotterbolag)	610 452	606 645
Propertina Holding AB (dotterbolag)	145 000	145 000
Summa	**755 452**	**751 645**

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	823 369 435
årets resultat	-54 914
	823 314 521
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	823 314 521
	823 314 521

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

Revelop IV AB
Org.nr. 556989-0105

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Thomas Sipos
Styrelseordförande

Per Afrell

Anders Sylvén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20240716004986

Penneo document key: X62MF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716004987

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Revelop IV AB, org. nr 556989-0105

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Revelop IV AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

20240716004988

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Revelop IV AB för år 2023 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo document key: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240716049B9

ANDERS SYLVÉN
Undertecknare
Serienummer: 9898813fc34665[...]bd9c5b37fd773
IP: 82.209.xxx.xxx
2024-04-29 16:29:32 UTC

BankID

PER AFRELL
Undertecknare
Serienummer: 4c7fc129a54ac0[...]e0a1382d76517
IP: 178.30.xxx.xxx
2024-04-29 18:35:11 UTC

BankID

Thomas Andreas Sipos
Undertecknare
Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e
IP: 95.193.xxx.xxx
2024-04-29 18:47:22 UTC

BankID

MATTIAS JOHANSSON
Undertecknare
Serienummer: 73f4335d739088[...]531e07149be8a
IP: 90.129.xxx.xxx
2024-04-30 11:30:26 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: X62WF-7F4XG-YQ5YY-XOYJT-GK10Z-1NEUI

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**