

# Årsredovisning

för

## Pristine WBN Estate Holding AB

559133-9766

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Johannes Nyberg, Styrelseledamot

2024-07-13

Styrelsen för Pristine WBN Estate Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget grundades i slutet av 2017 med syfte att främst förvärva och förädla fastigheter via bolag i nordiska länder.

Företaget har sitt säte i Lidingö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	14 607	160 170	123 859	35 618	23 615
Balansomslutning	254 176	260 007	384 083	279 094	278 216
Soliditet (%)	99,9	99,9	46,5	26,3	19,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	98 705 227	161 101 766	<b>259 856 993</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-20 000 000		<b>-20 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		161 101 766	-161 101 766	<b>0</b>
Årets resultat			14 051 424	<b>14 051 424</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>239 806 993</b>	<b>14 051 424</b>	<b>253 908 417</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	239 806 994
utdelning extra bolagsstämma 2024-06-20	-30 000 000
årets vinst	14 051 424
	<b>223 858 418</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	223 858 418
	<b>223 858 418</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-277 989	-96 069
		<b>-277 989</b>	<b>-96 069</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-277 989</b>	<b>-96 069</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		11 910 560	167 176 545
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 056 870	77 308
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		5 045 439	14 095 713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 128 004	-21 083 721
		<b>14 884 865</b>	<b>160 265 845</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 606 876</b>	<b>160 169 776</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 606 876</b>	<b>160 169 776</b>
Skatt på årets resultat	2	-555 452	931 990
<b>Årets resultat</b>		<b>14 051 424</b>	<b>161 101 766</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3, 4	467 640	467 640
Fordringar hos koncernföretag	5	0	117 164
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	86 193 775	17 443 665
Uppskjuten skattefordran	7	2 171 136	2 726 588
		<b>88 832 551</b>	<b>20 755 057</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 832 551</b>	<b>20 755 057</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		10 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 272	0
		<b>183 272</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>165 160 457</b>	<b>239 251 999</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>165 343 729</b>	<b>239 251 999</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>254 176 280</b>	<b>260 007 056</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

239 806 994

98 705 227

Årets resultat

14 051 424

161 101 766

**253 858 418**

**259 806 993**

#### Summa eget kapital

**253 908 418**

**259 856 993**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

94 237

0

#### Summa långfristiga skulder

**94 237**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder

23 625

63

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

150 000

150 000

#### Summa kortfristiga skulder

**173 625**

**150 063**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**254 176 280**

**260 007 056**

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

14 606 876

160 169 776

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

296 243

70 000 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**14 903 119**

**230 169 776**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-183 272

131 000 000

Förändring av kortfristiga skulder

23 562

-47 018 367

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**14 743 409**

**314 151 409**

### Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

33 330 167

0

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-102 376 519

-17 443 665

Förändring lån koncernföretag

117 164

178 008 447

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-68 929 188**

**160 564 782**

### Finansieringsverksamheten

Förändring lån koncernföretag

94 237

0

Amortering av lån

0

-158 159 500

Utbetald utdelning

-20 000 000

-80 000 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-19 905 763**

**-238 159 500**

**Årets kassaflöde**

**-74 091 542**

**236 556 691**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

239 251 999

2 695 308

**Likvida medel vid årets slut**

**165 160 457**

**239 251 999**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-555 452	931 990
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-555 452</b>	<b>931 990</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 467 640	70 467 640
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 467 640</b>	<b>70 467 640</b>
Ingående nedskrivningar	-70 000 000	0
Årets nedskrivningar	0	-70 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-70 000 000</b>	<b>-70 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>467 640</b>	<b>467 640</b>

### Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Pristine Properties ApS	100%	100%		66 640
Pristine WBN Properties AB	100%	100%	1 300 000	401 000
				<b>467 640</b>

  

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Pristine Properties ApS	39 28 05 74	Aalborg
Pristine WBN Properties AB	556840-0948	Lidingö

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 164	178 125 611
Avgående fordringar	-117 164	-178 008 447
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>117 164</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>117 164</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 443 665	0
Inköp	102 376 519	17 443 665
Försäljningar	-33 626 409	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 193 775</b>	<b>17 443 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 193 775</b>	<b>17 443 665</b>

**Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	2 171 136	0	2 171 136
	<b>2 171 136</b>	<b>0</b>	<b>2 171 136</b>

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	2 726 588	0	2 726 588
	<b>2 726 588</b>	<b>0</b>	<b>2 726 588</b>

**Not 8 Koncernförhållanden**

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

**Not 9 Ställda säkerheter**

Företaget har inga ställda säkerheter.

Stockholm 2024-06-28

*Johannes Nyberg*  
Johannes Nyberg  
Ordförande

*Erik Berggren*  
Erik Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

*Thomas Ljungkrantz*  
Thomas Ljungkrantz  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pristine WBN Estate Holding AB, Org.nr. 559133-9766

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pristine WBN Estate Holding AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pristine WBN Estate Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Pristine WBN Estate Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Pristine WBN Estate Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Pristine WBN Estate Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Gävle den 28 juni 2024

*Thomas Ljungkrantz*  
Thomas Ljungkrantz

Auktoriserad revisor