

# Årsredovisning

för

## Property IV Holding I AB

556984-6834

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Property IV Holding I AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-30



Thomas Sipos  
Styrelseledamot

**Årsredovisning**  
för  
**Property IV Holding I AB**  
556984-6834

Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

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

Property IV Holding I AB  
Org.nr 556984-6834

2 (10)

Styrelsen för Property IV Holding I AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	558 926	203 821	28 314	289 722
Soliditet (%)	43,3	29,5	26,6	29,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Property IV Holding I AB  
Org.nr 556984-6834

3 (10)

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	376 425 171	195 362 466	<b>571 837 637</b>
Disposition enl beslut av årets årsstämma		195 362 466	-195 362 466	<b>0</b>
Utdelning 2022 till Revelop IV AB		-350 000 000		<b>-350 000 000</b>
Årets resultat			558 961 458	<b>558 961 458</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>221 787 637</b>	<b>558 961 458</b>	<b>780 799 095</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	221 787 637
årets vinst	558 961 458
	<b>780 749 095</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	780 749 095
	<b>780 749 095</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

202307182274

Property IV Holding I AB  
Org.nr 556984-6834

4 (10)

**Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		11 460 275	11 412 057
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 460 275</b>	<b>11 412 057</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-11 495 648	-11 288 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 495 648</b>	<b>-11 288 767</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>-35 373</b>	<b>123 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		440 000	167 186 383
Resultat från andelar i dotterbolag		578 800 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	80 535 293	65 601 275
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-43 155 811	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-57 658 024	-29 089 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>558 961 458</b>	<b>203 697 875</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>558 926 085</b>	<b>203 821 165</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		651 229	0
Lämnade koncernbidrag		-615 856	-9 182 873
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>35 373</b>	<b>-9 182 873</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>558 961 458</b>	<b>194 638 292</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	724 173
<b>Årets resultat</b>		<b>558 961 458</b>	<b>195 362 465</b>

Property IV Holding I AB  
Org.nr 556984-6834

5 (10)

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6

286 813 521

300 869 332

Fordringar hos koncernföretag

7

783 386 231

1 078 386 231

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**1 070 199 752**

**1 379 255 563**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 070 199 752**

**1 379 255 563**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

147 650 219

536 156 545

Övriga fordringar

3 037 807

3 064 069

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

581 673 911

4 095 215

**Summa kortfristiga fordringar**

**732 361 937**

**543 315 829**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

406 624

12 745 196

**Summa kassa och bank**

**406 624**

**12 745 196**

**Summa omsättningstillgångar**

**732 768 561**

**556 061 025**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 802 968 313**

**1 935 316 588**

2023071822275

Property IV Holding I AB  
Org.nr 556984-6834

6 (10)

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

**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

221 787 637

376 425 171

Årets resultat

558 961 458

195 362 465

**Summa fritt eget kapital****780 749 095****571 787 636****Summa eget kapital****780 799 095****571 837 636**

Övriga avsättningar

5 891 640

5 891 640

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

8

430 080 000

971 371 276

Skulder till koncernföretag

9

349 088 608

349 088 608

Övriga skulder

0

509 751

**Summa långfristiga skulder****779 168 608****1 320 969 635****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

10

231 785 618

20 946 076

Leverantörsskulder

0

219 812

Skulder till koncernföretag

0

12 079 563

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

1

0

Övriga skulder

22 043

440 001

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 301 308

2 932 225

**Summa kortfristiga skulder****237 108 970****36 617 677****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****1 802 968 313****1 935 316 588**

Property IV Holding I AB  
Org.nr 556984-6834

7 (10)

## 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.

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.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

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

### Not 3 Medelantalet anställda

2022	2021
------	------

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

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2022	2021
------	------

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång

80 535 182	65 601 275
------------	------------

Övriga ränteintäkter

111	0
-----	---

<b>80 535 293</b>	<b>65 601 275</b>
-------------------	-------------------

Property IV Holding I AB  
Org.nr 556984-6834

8 (10)

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader till koncernföretag	29 775 920	6 407 594
Räntekostnad kreditinstitut	26 356 688	19 411 204
Räntekostnad swapar	-1 227 228	505 917
Övriga finansiella kostnader	3 262 395	2 652 503
Orealiserade värdeförändringar	-509 751	112 565
	<b>57 658 024</b>	<b>29 089 783</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	323 162 565	539 052 513
Aktieägartillskott	29 100 000	65 700 000
Årets försäljningar	0	-281 614 948
Årets förvärv	0	25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>352 262 565</b>	<b>323 162 565</b>
Ingående nedskrivningar	-22 293 233	-22 293 233
Årets nedskrivningar	-43 155 811	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-65 449 044</b>	<b>-22 293 233</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>286 813 521</b>	<b>300 869 332</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 078 386 231	1 396 158 810
Avgående fordringar	-295 000 000	-317 772 579
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>783 386 231</b>	<b>1 078 386 231</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>783 386 231</b>	<b>1 078 386 231</b>

Property IV Holding I AB  
Org.nr 556984-6834

9 (10)

**Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	430 080 000	971 371 276
	<b>430 080 000</b>	<b>971 371 276</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Skulder som förfaller fem år efter balansdagen</b>		
Långfristiga skulder till Revelop IV AB	349 088 608	349 088 608
	<b>349 088 608</b>	<b>349 088 608</b>

**Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Kortfristig andel av låneskuld	231 785 618	20 946 076
	<b>231 785 618</b>	<b>20 946 076</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andra ställda säkerheter	286 813 521	300 869 332
	<b>286 813 521</b>	<b>300 869 332</b>

Andra ställda säkerheter avser andelar i koncernföretag.

**Not 12 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgen för dotterbolagens skulder till kreditinstitut	836 525 468	1 130 371 428
	<b>836 525 468</b>	<b>1 130 371 428</b>

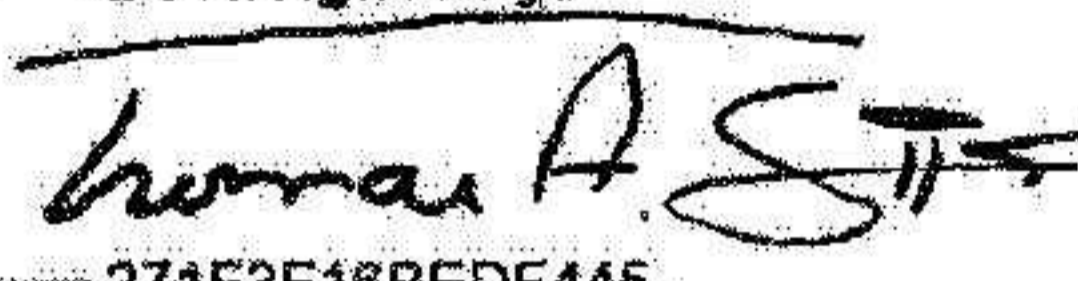
Property IV Holding I AB  
Org.nr 556984-6834

10 (10)

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

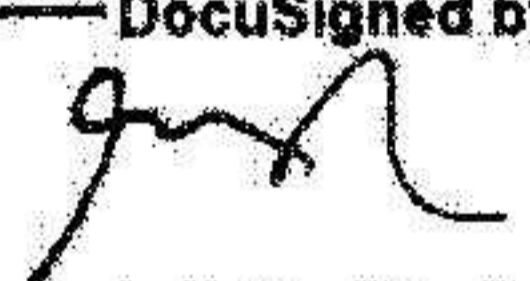
Det banklån om 113 mkr som hade ordinarie förfall i slutet av mars 2023 har refinansierats efter balansdagen. Om refinansiering hade skett under räkenskapsåret hade lånet klassificerats som långfristigt.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
271F3F168EDF445...  
Thomas Sipos

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

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
980D15D33136421...  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



202307192279

# 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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 2022 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.

### 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 revisionssed 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.

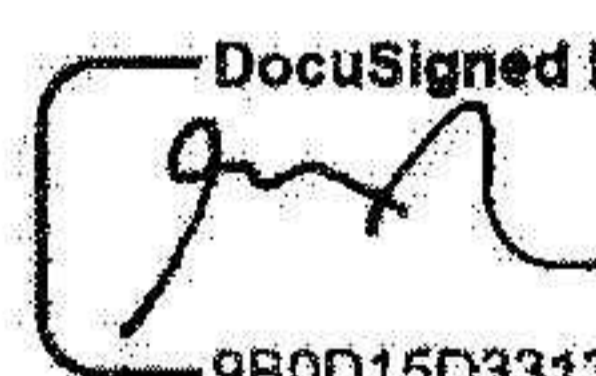
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
9B0D15D33136421...  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: F50FAD137085493D83633C8033C22B8F
Subject: Complete with DocuSign: Property IV AR och RB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 12 Signatures: 3
Certificate Pages: 5 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Sneha Khadilkar
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
sneha.khadilkar@kpmg.se
IP Address: 92.35.67.199

Record Tracking

Status: Original Holder: Sneha Khadilkar
6/28/2023 4:09:33 PM sneha.khadilkar@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Thomas Sipos
thomas.sipos@revelop.se
Executive Partner
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
[Signature]
271F3F16BEDF445...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 151.177.18.210

Timestamp

Sent: 6/28/2023 4:11:38 PM
Viewed: 6/28/2023 5:54:52 PM
Signed: 6/28/2023 5:54:58 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 0b09f0ff-b8ba-5fc9-af0f-6e4cc5a69733
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/28/2023 5:54:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/5/2023 2:59:39 PM
ID: 489f68f3-09df-414d-b1cb-e03d3d961a2e

Mattias Johansson
mattias.johansson@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
[Signature]
9B0D15D33136421...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 80.216.0.160
Signed using mobile

Sent: 6/28/2023 5:55:01 PM
Viewed: 6/30/2023 10:40:19 AM
Signed: 6/30/2023 10:40:27 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e50e3dc1-ed6c-50de-bb49-f9ffa9ff0ed1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/30/2023 10:40:06 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

2023071822279

<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
------------------------------	---------------	------------------

<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
-------------------------------------	---------------	------------------

<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
----------------------------------	---------------	------------------

<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
---------------------------	---------------	------------------

<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
-----------------------	------------------	------------------

<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
----------------------	------------------	------------------

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/28/2023 4:11:38 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/30/2023 10:40:19 AM
Signing Complete	Security Checked	6/30/2023 10:40:27 AM
Completed	Security Checked	6/30/2023 10:40:27 AM

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------

<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		
---	--	--

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

#### **How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se)

#### **To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

för

Revelop IV AB

Org.nr 556989-0105

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sid</b>
<b>Årsredovisning</b>	
Förvaltningsberättelse	1-3
Finansiella rapporter	4-9
Noter	10-21
Underskrifter	22
Revisionsberättelse	23-24
<b>Bilaga</b>	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

för

**Revelop IV AB**

**Org.nr 556989-0105**

Styrelsen för Revelop IV AB får härmed avlämna  
årsredovisning för tiden 2022-01-01 - 2022-12-31.

## 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 Q2 2022 avyttrades fastigheten Stockholm Kabelverket 2. Under Q4 2022 avyttrades fastigheterna Jordbromalm 6:12 och 6:17.

#### Uthyrning

Nettouthyrningen för året uppgick till 6 102 kvm motsvarande 21 MSEK i årligt hyresvärde. Den ekonomiska samt ytmässiga uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 76% (78%) respektive 73% (76%).

#### Hållbarhet

Under året erhöll fastigheterna Kabelverket 2 och Nattvakterna certifieringen BREEAM In-Use och fastigheten Jordbromalm 6:17 erhöll certifieringen Miljöbyggnad Silver.

#### Avkastning

Totalt har 574 MSEK distribuerats till investerare under året. Sedan Fondens start har 2 674 MSEK utbetalats till investerarna, motsvarande 1,59x insatt kapital (DPI). Bolagets nettotillgångar (NAV INREV) uppgick vid periodens slut till 1 092 MSEK motsvarande 0,65x insatt kapital (RVPI). Totalt värde i förhållande till insatt kapital var 2,23x (TVPI). Sedan start har Revelop IV uppvisat en årlig genomsnittlig avkastning (IRR) på 28,4%.

#### 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 332% (338%) på balansdagen. Enligt åttagandemetoden (commitment method) var hävstången 250% (248%) 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.

### 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 Lüscher & 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	9 900	14
- Varav fasta ersättningar	9 900	14
- Varav rörliga ersättningar	0	0

Ersättningsbeloppen inkluderar Förvaltarens ersättning till antälda 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 2 986 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 minimera fastigheters klimatpåverkan och stärka de sociala aspekterna i och omkring byggnaderna optimeras investeringens potential och värde samtidigt som hållbarhetsriskerna minimeras. På detta sätt blir hållbarhetsperspektiven centrala i alla delar av verksamheten och genomsyrar allt från investering och utveckling till förvaltning och avyttring.

Att bygga vidare i stället för att bygga nytt gör att Revelop kan ta vara på befintliga byggnader 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.

Varje investering ska under innehavsperioden genomgå en hållbarhetsresa där det övergripande målet är att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt. Genom att förbättra varje investerings hållbarhetsförutsättningar och göra stor positiv skillnad ska Bolaget ta varje fastighet från brun till grön.

För att kunna mäta varje investerings klimatpåverkan har nyckeltal tagits fram som vid varje aktuell period sätts i relation till utfallet från första året fastigheten ägdes. Genom den jämförelsen kan Bolaget mäta vilken förändring som skett under innehavsperioden. Därutöver möjliggör detta en utvärdering av varje investerings klimatpåverkan samt en utvärdering av effektiviteten av genomförda hållbarhetsinitiativ.

Under året har stora investeringar genomförts kopplade till hållbarhetsarbetet, bland annat investeringar i tekniska uppgraderingar och förbättringar såsom byte av ventilationsaggregat, styr- och reglerutrustning samt installation av solceller.

Ett exempel på hur Revelop arbetar med modern teknik för att minska förbrukningar är AI-styrning. Systemet har förmågan att optimera driften i fastigheten väldigt effektivt vilket leder till en väsentligt minskad energianvändning, bättre inomhusklimat och lägre kostnader. AI-tekniken är snabb att reagera på förändringar och hålla en jämn nivå för energianvändning och ventilationsflöden.

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. De två fastigheter som avyttrades under räkenskapsåret hade båda erhållit certifiering. Vid årets slut var en av fyra av de kvarvarande tillgångarna i Fonden certifierade, och certifieringsarbetet var pågående för de resterande tillgångarna.

*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 113 mkr som hade ordinarie förfall i slutet av mars 2023 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. Några väsentliga förändringar i fastighetsförvaltningen finns inte planerade.

### Användning av finansiella instrument

Bolaget har ingått ränteswapavtal samt tecknat avtal om räntetak (capar) för att minska ränterisken i bankfinansieringen.

### 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

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (tkr)	209 835	236 109	273 181	315 111
Driftsöverskott (tkr)	109 418	117 986	146 764	180 927
Resultat före skatt (tkr)	101 876	325 730	272 522	498 344
Balansomslutning (tkr)	3 007 193	3 882 478	4 230 877	3 955 726
Soliditet (%)	36%	38%	35%	33%

### Moderbolagets finansiella resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt (tkr)	582 589	351 621	237 020	33 836
Balansomslutning (tkr)	1 377 585	1 151 250	1 048 094	795 345
Soliditet (%)	51%	56%	53%	47%

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:  
(SEK)

balanserat resultat	119 163 326
årets resultat	581 282 803
	<hr/>
	700 446 129
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	700 446 129
	<hr/>
	700 446 129

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 april 2023. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande vid årsstämman 2023.

## Resultaträkning koncernen

TSEK	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	4	209 835	236 109
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	5	-81 853	-90 223
Underhållskostnader		-11 977	-15 134
Fastighetsskatt	6	-6 587	-12 766
<b>Driftsöverskott</b>		<b>109 418</b>	<b>117 986</b>
Central administration	8	-31 501	-34 228
Resultat fastighetsförsäljning		235 315	90 068
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-168 423	214 894
<b>Rörelseresultat</b>		<b>144 809</b>	<b>388 720</b>
<i>Finansiella poster</i>	11		
Finansiella intäkter		43	76
Finansiella kostnader		-63 049	-57 036
Tomträttsavgäld	7	-6 461	-5 918
Värdeförändring räntederivat	16	26 534	-113
<b>Finansnetto</b>		<b>-42 934</b>	<b>-62 990</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>101 876</b>	<b>325 730</b>
Aktuell skatt	13	-19	-988
Uppskjuten skatt	13, 21	35 630	-47 577
<b>Årets resultat</b>		<b>137 486</b>	<b>277 164</b>

## Rapport över totalresultat för koncernen

TSEK		2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>137 486</b>	<b>277 164</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat för året</b>		<b>137 486</b>	<b>277 164</b>

## Balansräkning för koncernen

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	2 708 000	3 575 885
Leasingavtal/ Nyttjanderätt	7	179 134	169 083
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Räntederivat	16	26 061	-
Övrig Finansiell anläggningstillgång		2	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 913 196</b>	<b>3 744 970</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	981	705
Skattefordran		2 495	905
Övriga fordringar		11 186	28 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	42 518	11 438
Likvida medel		36 816	95 800
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>93 996</b>	<b>137 508</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 007 193</b>	<b>3 882 478</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Eget kapital</i>	19		
Aktiekapital		1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		0	222 990
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		1 095 419	1 253 953
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 096 419</b>	<b>1 477 943</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	21	127 357	231 750
Övriga avsättningar		4 850	6 157
<b>Summa avsättningar</b>		<b>132 208</b>	<b>237 906</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20	1 253 280	1 807 691
Räntederivat	16	0	220
Övriga skulder	7	191 223	204 014
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 444 503</b>	<b>2 011 925</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20	244 906	34 066
Leverantörsskulder		12 904	34 025
Skatteskulder		2	1 709
Övriga skulder		7 245	414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	69 007	84 489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>334 063</b>	<b>154 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 007 193</b>	<b>3 882 478</b>

2023112004327

ID:f0a489f0-e5c0-11ed-a13f-61725e3570cf Status: Signerat av alla

## 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
<b>Ingående eget kapital per 2021-01-01</b>	<b>1 000</b>	<b>447 241</b>	<b>1 024 735</b>	<b>1 472 975</b>
Utdelning			-47 946	-47 946
Återbetalt aktieägartillskott		-224 251		-224 251
Totalresultat för året			277 164	277 164
<b>Utgående eget kapital per 2021-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>222 990</b>	<b>1 253 953</b>	<b>1 477 943</b>
<b>Ingående eget kapital per 2022-01-01</b>	<b>1 000</b>	<b>222 990</b>	<b>1 253 953</b>	<b>1 477 943</b>
Utdelning			-296 020	-296 020
Återbetalt aktieägartillskott		-222 990		-222 990
Totalresultat för året			137 486	137 486
<b>Utgående eget kapital per 2022-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>1 095 419</b>	<b>1 096 419</b>

## Rapport över kassaflöde för koncernen

TSEK	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	144 809	388 720
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Återföring av värdeförändring förvaltningsfastigheter	168 423	-214 894
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-235 315	-90 068
Erhållna räntor	43	76
Betalda tomträttsavgälder	-6 461	-5 918
Betalda räntor till kreditinstitut	-50 440	-46 186
Betalda räntor till aktieägare	-558	-9 699
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>20 501</b>	<b>22 031</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	14 994	-30 312
Förändring av rörelseskulder	-49 482	51 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-13 987</b>	<b>43 363</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd	-246 528	-182 455
Investeringar i sålda fastigheter	-189 441	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 253 563	883 003
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>817 593</b>	<b>700 548</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktieägartillskott	-222 990	-224 251
Upptagna lån från aktieägare	55 000	30 000
Upptagna lån från kreditinstitut	318 724	1 483 348
Amortering av lån från aktieägare	-55 000	-343 168
Amortering av lån från kreditinstitut	-49 251	-483 294
Amortering av lån sålda bolag	-3 894	-7 022
Lösen lån sålda bolag	-609 151	-1 074 846
Utbetald utdelning	-296 029	-47 972
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-862 590</b>	<b>-667 204</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-58 984</b>	<b>76 706</b>
Likvida medel vid årets ingång	95 800	19 094
Likvida medel vid årets utgång	36 816	95 800

2023112004328

ID:f0a489f0-e5c0-11ed-a13f-61725e3570cf Status: Signerat av alla

## Resultaträkning moderbolaget

TSEK	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		17 641	17 122
		17 641	17 122
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8	-19 967	-19 195
		-19 967	-19 195
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 326</b>	<b>-2 073</b>
<i>Finansiella poster</i>	11		
Utdelning från dotterföretag		581 353	350 000
Ränteintäkter		17 150	9 725
Räntekostnader		-15 494	-14 865
		583 010	344 860
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>580 684</b>	<b>342 787</b>
Bokslutsdispositioner	12	1 905	8 834
<b>Resultat före skatt</b>		<b>582 589</b>	<b>351 621</b>
Skatt på årets resultat	13,21	-1 306	-
<b>Årets resultat</b>		<b>581 283</b>	<b>351 621</b>

## Rapport över totalresultat för moderbolaget

TSEK		2022-01-01 -2022-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat		581 283	351 621
<i>Övrigt totalresultat</i>		-	-
<i>Summa övrigt totalresultat</i>		-	-
<b>Totalresultat för året</b>		<b>581 283</b>	<b>351 621</b>

## Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
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	1 402
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>795 233</b>	<b>796 539</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	-	-
Fordringar hos koncernföretag	27	581 353	350 000
Övriga fordringar		2	1 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	-	-
		<b>581 355</b>	<b>351 161</b>
Kassa och bank		998	3 551
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>582 352</b>	<b>354 711</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 377 585</b>	<b>1 151 250</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>2022-12-31</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	1 000	1 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		119 163	286 561
Årets resultat		581 283	351 621
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>700 446</b>	<b>638 182</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>701 446</b>	<b>639 182</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	-
Skulder till koncernföretag		670 703	511 390
Övriga kortfristiga skulder		4 934	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	502	678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>676 139</b>	<b>512 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 377 585</b>	<b>1 151 250</b>

2023112004330

ID:f0a489f0-e5c0-11ed-a13f-61725e3570cf Status: Signerat av alla

## Förändringar i moderbolagets eget kapital

		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt eget kapital
<b>TSEK</b>					
Ingående eget kapital per	2021-01-01	1 000	320 360	238 423	559 784
Föregående års resultat omföres			238 423	-238 423	0
Aterbetalt aktieägartillskott			-224 251		-224 251
Utdelning			-47 972		-47 972
Årets resultat				351 621	351 621
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>286 560</b>	<b>351 621</b>	<b>639 182</b>
<b>TSEK</b>					
Ingående eget kapital per	2022-01-01	1 000	286 560	351 621	639 182
Föregående års resultat omföres			351 621	-351 621	0
Aterbetalt aktieägartillskott			-222 990		-222 990
Utdelning			-296 029		-296 029
Årets resultat				581 283	581 283
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>119 162</b>	<b>581 283</b>	<b>701 446</b>

## Kassaflödesanalys moderbolaget

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>TSEK</b>		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 326	-2 073
Erhållna räntor	17 150	9 725
Betalda räntor	-15 031	-8 052
Betalda räntor till aktieägare	-463	-6 812
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	<i>-669</i>	<i>-7 212</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	1	0
Förändring av rörelseskulder	515 229	585 826
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>514 561</i>	<i>578 614</i>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring/förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	2
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktieägartillskott	-222 990	-224 251
Koncernbidrag	1 905	8 834
Amortering av lån från ägare	-	-313 168
Utbetald utdelning	-296 029	-47 972
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<i>-517 114</i>	<i>-576 556</i>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 553</b>	<b>2 060</b>
Likvida medel vid årets ingång	3 551	1 436
Likvida medel vid årets utgång	998	3 551

2023112004331

ID:f0a489f0-e5c0-11ed-a13f-61725e3570cf Status: Signerat av alla

## 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 Låstmakargatan 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.

### 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 2022

De av EU godkända, nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### Nya standarder som träder i kraft 2023

Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft från 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 vinsträdel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital.

Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. 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. Hitintills 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.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. 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. Ränteutgifter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

IFRS 15 behandlar hur redovisningen av intäkter ska ske. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontrollen över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden innebär en utökad upplysningskyldighet med information om bland annat intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt.

Koncernens intäkter består i övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Koncernen 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 leasingkulden 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 tomträttsavtal.

#### 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 övrigt 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 realiserar 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 ränteaavdraget 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 fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en sk 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 anlåtats 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 upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

#### Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det sk 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 görs 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. Räntekuponer kopplade till räntederivatavtalen redovisas som en ökning/minskning av finansiella kostnader.

#### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handels syfte. De ingår i omsättningsstillgångar 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.

#### 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 hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas 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 eventalförpliktelser

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. Eventalförpliktelser 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 förvävsrelaterade 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 bemöts.

#### 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.

#### 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.

Kreditkvaliteten 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:

#### Hyses- och kundfordringar

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Hyses- och kundfordringar	2 632	2 320	-	-
Reserv osäkra hyesfordringar	-1 650	-1 614	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>981</b>	<b>705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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 2022-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2023	245	16%
2024	1 253	84%
2025 och framåt	0	0%
<b>Summa</b>	<b>1 498</b>	<b>100%</b>

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 timingeffekter 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 bundit en del av lånen till fast ränta samt 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 3,6 % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,7 år. En förändring av marknadsräntan med +/- en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +13 Mkr/-13 Mkr för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2022. Av räntebärande skulder på 1 498 Mkr löper 1 498 Mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M), 459 Mkr har säkrats med ränteswapar och 470 mkr har säkrats med räntetak (cap).

Räntebindningsstrukturen (inklusive snitträntor) och finansiella derivatinstrument per den 31 december 2022 framgår av nedanstående tabeller.

#### Räntebindningsstruktur 2022-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2022	1 039	3,3%	69%
2023	459	2,8%	31%
2024 och framåt	0	0,0%	0%
<b>Summa</b>	<b>1 498</b>		<b>100%</b>

#### Finansiella derivatinstrument

Instrument	Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)	
				Sedan start	Under året
Ränteswap	2021-05-26	2024-04-28	459	19	19
Räntetak (cap)	2020-03-30	2023-03-30	200	1	1
Räntetak (cap)	2020-12-28	2023-12-28	270	6	6
<b>Summa</b>			<b>929</b>	<b>26</b>	<b>27</b>

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.

#### Not 4 Hyresintäkter

Fastighetsbeståndet utgjordes på balansdagen av cirka 171 900 kvm, huvudsakligen kommersiella lokalytor, med en kontraktsförfallstruktur enligt nedan:

TSEK	Koncern	
	2022	2021
Hyresintäkter	258 178	290 662
Garage och parkeringsplatser	15 912	12 748
Outhyrt, interna kontrakt m.m.	-64 255	-67 301
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>209 835</b>	<b>236 109</b>
Kronor per kvadratmeter	1 172	1 175

Kontraktsförfallstruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet (%)
Kommersiellt, löptid			
2023	248	47 432	18%
2024	85	30 140	11%
2025	63	26 929	10%
20262	39	70 621	27%
≥ 2027	16	15 596	6%
	<b>451</b>	<b>190 718</b>	<b>72%</b>
Vakanta lokaler	285	63 443	24%
Garage och parkeringsplatser	48	10 039	4%
<b>Summa</b>	<b>784</b>	<b>264 200</b>	<b>100%</b>

Per den 31 december 2022 uppgick kontrakten till 451 stycken. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligen på 3-5 år med undantag för avtal avseende co-working-tytor där avtalen har kortare avtalslängd. Hyreskontraktet indexregleras vanligen årsvis. Kontraktsvärde avser årsvärden.

#### Not 5 Driftskostnader

TSEK	Koncern	
	2022	2021
Värmekostnader	9 238	11 071
Fastighetsadministration	13 316	15 489
Övriga driftskostnader	59 299	63 663
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>81 853</b>	<b>90 223</b>
Kronor per kvadratmeter	457	442

Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året.

#### Not 6 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 6 587 tkr (12 766 tkr). För lokaler uppgår fastighetsavgiften till 1 % på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler. För industrilokaler uppgår fastighetsskatten till 0,5 %. Lokalen som används för skola och vårdändamål belastas inte med fastighetsskatt.

#### Not 7 Tomträttsavgälder

Av koncernens 13 fastigheter innehas 8 stycken med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick 2021 till 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 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	37 773
Mellan 5 och 10 år	-	34 794
<b>Summa</b>	<b>58 170</b>	<b>72 567</b>

Ingångna avtal om tomträttsavgälder förfaller enligt nedan:

	Koncern	
	2022	2021
Förfallotidpunkt inom ett år	8 090	4 630
Förfallotidpunkt inom 2 - 5 år	29 683	1 148
Förfallotidpunkt efter 5 år	34 794	-
<b>Summa</b>	<b>72 567</b>	<b>5 778</b>

## 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	
	2022	2021	2022	2021
<b>KPMG</b>				
Revisionsuppdrag	590	490	590	490
Skatterådgivning	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>590</b>	<b>490</b>	<b>590</b>	<b>490</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående orealiserade värden	868 242	743 415
Orealiserade värdeförändringar enligt resultaträkningen	-168 423	214 894
Realiserade värdeförändringar under året	-235 315	-90 068
<b>Kvarvarande orealiserade värdeförändringar</b>	<b>464 505</b>	<b>868 242</b>

## Not 11 Finansiella poster

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<b>Finansiella intäkter</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	581 353	350 000
Värdeförändring räntederivat	26 534	-	-	-
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	17 150	9 725
Ränteintäkter övriga	43	76	-	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>26 576</b>	<b>76</b>	<b>598 503</b>	<b>359 725</b>
<b>Finansiella kostnader</b>				
Räntekostnader ägare	-558	-6 812	-15 494	-14 865
Räntekostnader kreditinstitut mm	-62 491	-50 223	-	-
Tomträttsavgälder	-6 461	-5 918	-	-
Räntekostnader övriga	-	-113	-	-
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-69 510</b>	<b>-63 066</b>	<b>-15 494</b>	<b>-14 865</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-42 934</b>	<b>-62 990</b>	<b>583 010</b>	<b>344 860</b>

## Not 12 Bokslutsdispositioner

TSEK	Moderbolag	
	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	1 905	8 834
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>1 905</b>	<b>8 834</b>

### Not 13 Skatt på årets resultat

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<b>Skattekostnad</b>				
Aktuell skattekostnad	-19	-988	-	-
Uppskjutna skatteintäkt/kostnad avseende temporära skillnader	35 630	-47 577	-1 306	-
<b>Summa skattekostnad</b>	<b>35 610</b>	<b>-48 566</b>	<b>-1 306</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>101 876</b>	<b>325 730</b>	<b>582 589</b>	<b>351 621</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-20 986	-67 100	-120 013	-72 434
Skatteeffekt försäljning av fastighet/bolag	48 475	18 554	-	-
Skatteeffekt hänförlig till utdelning från dotterföretag	-	-	119 759	72 100
Skatteeffekt hänförlig till erhållna koncernbidrag	-	-	392	1 820
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	797	1 816	-1 306	-1 393
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-45	8 084	-137	-93
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	7 370	-9 919	-	-
<b>Summa skattekostnad</b>	<b>35 610</b>	<b>-48 566</b>	<b>-1 306</b>	<b>0</b>

### 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 kassaffödeskalkyl 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 4 % år 1 och 2% resterande år för kalkylperioden
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknig
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadssituation. Kalkylräntan beräknas till mellan 8,4 % och 9,2 %.
- Direktavkastningskraven är mellan 6,2 % till 6,8 %.

#### Känslighetsanalys

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Marknadshyra lokaler	+/- 10 procent	+355 mkr/-355 mkr
Kostnader	+/- 5 procent	-67 mkr/+67 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-195 mkr/+228 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 80 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.

## Not 15. Andelar i koncernföretag

### TSEK

	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	301 046	301 046
Investeringar	-	-
Försäljningar	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>301 046</b>	<b>301 046</b>

### Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde	
				2022-12-31	2021-12-31
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
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>301 046</b>	<b>301 046</b>

### Indirekt ägda aktier

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

Under räkenskapsåret har koncernen avyttrat de helägda dotterbolagen Kabelverksledningen i Älvsjö AB och Mårten Propco AB.

## Not 16 Räntederivat

TSEK	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	220	124
Premieavgifter räntetak	-693	209
Nytecknade räntederivat	0	0
Värdetförändring	26 534	-113
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 061</b>	<b>220</b>

## 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntederivat	26 061	-	26 061	-220	-	-
Kundfordringar	981	705	-	-	-	-
Övriga fordringar	13 681	29 565	-	-	-	-
Upplupna intäkter	32 192	4 288	-	-	-	-
Likvida medel	36 816	95 800	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-1 498 186	-1 841 757
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-12 904	-34 025
Skatteskulder	-	-	-	-	-2	-1 709
Övriga skulder	-	-	-	-	-198 467	-204 428
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	-	-	-	-	-35 459	-44 772
<b>Summa</b>	<b>109 731</b>	<b>130 357</b>	<b>26 061</b>	<b>-220</b>	<b>-1 745 018</b>	<b>-2 126 691</b>

Moderbolaget	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	2	1 161	-	-	-	-
Kassa och bank	998	3 551	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-
Övriga skulder	4 934	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	-	-	-	-	-502	-678
<b>Summa</b>	<b>6 933</b>	<b>4 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-502</b>	<b>-678</b>

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	0	-	-
Förutbetalda räntor	-	-	-	-
Förutbetalda tomrättsavgifter	2 023	1 479	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	8 303	5 671	-	-
Övriga upplupna intäkter	32 192	4 288	-	-
<b>Summa</b>	<b>42 518</b>	<b>11 438</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 resever 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 för återbetalda aktieägartillskott. Vid bokslutstillfället uppgick de inbetalda och ej återbetalda aktieägartillskotten till 0 (222 990) 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 253 280	1 807 691	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
<b>Summa räntebärande långfristig upplåning</b>	<b>1 253 280</b>	<b>1 807 691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortering inom 2-5 år	1 253 280	1 807 691	-	-
Amortering senare än 5 år	0	0	0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	244 906	34 066	-	-
Övriga räntebärande skulder	0	0	-	-
<b>Summa räntebärande kortfristig upplåning</b>	<b>244 906</b>	<b>34 066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ej räntebärande skulder	89 158	120 636	676 139	512 068
<b>Summa kortfristig upplåning</b>	<b>334 063</b>	<b>154 702</b>	<b>676 139</b>	<b>512 068</b>

### Villkor och återbetalningstider

#### Kreditfaciliteten från kreditinstitut

Låntagare är de fastighetsägande dotterbolagen eller holdingbolag i koncernen. Krediternas slutförfall inträffar mellan mars 2023 och november 2024. 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 1,6%. I facilitetsavtalen finns finansiella åtaganden (så kallade covenanter). Dessa åtaganden rör räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Per balansdagen har de finansiella åtagandena efterlevts.

## Not 21 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skatt avseende:</i>				
<b>Skattemässiga underskott</b>				
Ingående balans	-	-	1 402	1 402
Förändring i resultaträkningen	-	-	-1 306	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>1 402</b>
<b>Finansiella instrument</b>				
Ingående balans	0	53	-	-
Förändring i resultaträkningen	0	-53	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde</b>				
Ingående balans	231 750	222 946	-	-
Förvärvat uppskjuten skatt	-	-	-	-
Förändring hänförlig till sålda fastigheter	-70 060	-56 717	-	-
Förändring i resultaträkningen	-35 630	47 577	-	-
Övrig förändring	1 297	17 944	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 357</b>	<b>231 750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>127 357</b>	<b>231 750</b>	<b>96</b>	<b>1 402</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	9 151	5 202	-	2 887
Förutbetalda hyresintäkter	33 548	39 717	-	-
Övriga poster	26 308	39 570	502	-2 209
<b>Summa</b>	<b>69 007</b>	<b>84 489</b>	<b>502</b>	<b>678</b>

## Not 23 Ställda säkerheter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder</b>				
Fastighetsinteckningar	1 443 207	1 869 872	-	-
Övriga ställda säkerheter	1 185 594	1 434 815	-	-
	<b>2 628 801</b>	<b>3 304 687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 24 Eventualförpliktelser

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtaganden	1 672 845	1 986 371	1 672 845	1 986 371
	<b>1 672 845</b>	<b>1 986 371</b>	<b>1 672 845</b>	<b>1 986 371</b>

## Not 25 Händelser efter balansdagen

Det banklån om 113 mkr som hade ordinarie förfall i slutet av mars 2023 har refinansierats efter balansdagen. I övrigt har inga händelser skett som väsentligt skulle ha påverkat de finansiella rapporterna per 2022-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

## 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Koncernen</b>						
Närståenderelation						
Inga	-	-	-	-	-	-
Summa	0	0	0	0	0	0
<b>Moderbolaget</b>						
Närståenderelation						
Property IV Holding I AB (dotterbolag)	10 162	10 975	14 977	5 673	-	-
Propertina Holding AB (dotterbolag)	6 979	6 147	-13 541	-4 303	-	-
Summa	17 141	17 122	1 436	1 370	0	0

## Not 27 Fordringar hos närstående

TSEK	Fordringar hos närstående	
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncernen</b>		
Närståenderelation		
Inga	-	-
Summa	0	0
<b>Moderbolaget</b>		
Närståenderelation		
Property IV Holding I AB (dotterbolag)	606 645	699 089
Propertina Holding AB (dotterbolag)	145 000	145 000
Summa	751 645	844 089

## Not 28 Förslag till vinstdisposition

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:  
(SEK)

balanserat resultat	119 163 326
årets resultat	581 282 803
	700 446 129
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	700 446 129
	700 446 129

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

2023112004344

ID:f0a489f0-e5c0-11ed-a13f-61725e3570cf Status: Signerat av alla