ank=20250704-20250708415 16

Årsredovisning

för

Muro Fastigheter AB

559475-1082

Räkenskapsåret

2024-03-07 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19/6-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Jönköping den 19/6-25

Philip Sjöbring, styrelseledamot

ank=20250708415174;20250708415174

Årsredovisning

för

Muro Fastigheter AB

559475-1082

Räkenskapsåret

2024-03-07 - 2024-12-31

Document ID: e2992ce4-a0c-41cd-9cf8-b9bec7428f84

ank=20250704-20250708415 18

Styrelsen och verkställande direktören för Muro Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-03-07 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Muro Fastigheter AB bildades under början av 2024 och förvärvade i början av 2024 aktier i Muro Jönköping AB, org. nr 559475-1108.

Bolaget ska äga och förvalta aktier i dotterbolag samt i intressebolag samt fastighetsförvaltning.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Muro Invest AB, org nr 559456-3339 som ingår i koncernen Philip S Properties AB, org nr 559004-6289, med säte i Jönköping som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Företaget har sitt säte i Jönköping.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ska fortsätta expandera och förvärva fler fastigheter under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024** (10 mån)
Nettoomsättning	16
Resultat efter finansiella poster	-3 291
Balansomslutning	252 864
Soliditet (%)	2,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Insatt aktiekapital	25 000			**25 000**
Erhållna aktieägartillskott		10 000 000		**10 000 000**
Årets resultat			-3 290 968	**-3 290 968**
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**10 000 000**	**-3 290 968**	**6 734 032**

Document ID: e2992ce4-a09c-41cd-9cf8-b9bec7428f84

ank=20250704-20250708415 19

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 000 000
årets förlust	-3 290 968
	6 709 032

disponeras så att

i ny räkning överföres	6 709 032
	6 709 032

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

Document ID: e2992ce4-a09c-41cd-9cf8-b9bec7428f84

Resultaträkning

	Not	2024-03-07 -2024-12-31 (10 mån)
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		15 702
		15 702
Rörelsens kostnader		
Handelsvaror		-15 702
		-15 702
Rörelseresultat		**0**
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 923 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 214 385
		-3 290 968
Resultat efter finansiella poster		**-3 290 968**
Resultat före skatt		**-3 290 968**
Årets resultat		**-3 290 968**

ank=20250704-20250708841520

Document ID: e2992ce4-a09c-41cd-9cf8-b9bec7428f84

Balansräkning

	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	5, 6	205 025 000
		205 025 000
Summa anläggningstillgångar		**205 025 000**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		47 813 802
		47 813 802
Kassa och bank		25 129
Summa omsättningstillgångar		**47 838 931**
SUMMA TILLGÅNGAR		**252 863 931**

ank=20250704-20250708841521

Document ID: e2992ce4-a0c9-41cd-9cf8-b9bec7428f84

Balansräkning

	Not	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7, 8	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25 000
		25 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust		10 000 000
Årets resultat		-3 290 968
		6 709 032
Summa eget kapital		**6 734 032**
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		246 129 899
Summa kortfristiga skulder		**246 129 899**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**252 863 931**

ank=20250704;20250708415 22

Document ID: e2992ce4-a09c-41cd-9cf8-b9bec7428f84

ank=20250704-20250708415523

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

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

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Document ID: e2992ce4-a0c9-41cd-9cf8-b9bec7428f84

ank=20250704;20250708415 24

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning. Koncernredovisning som omfattar bolaget och dess dotterbolag upprättas av Philip S Properties AB, org nr 559004-6289

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-03-07 -2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	1 923 288
Övriga ränteintäkter	129
	1 923 417

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-03-07 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-5 214 385
	-5 214 385

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Inköp	205 025 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**205 025 000**
Utgående redovisat värde	**205 025 000**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Muro Jönköping AB	100	100	25 000	205 025 000
				205 025 000

	Org.nr	**Säte**	**Eget kapital**	**Resultat**
Muro Jönköping AB	559475-1108	Jönköping	205 654 316	629 316

Document ID: e2992ce4-a09c-41cd-9cf8-b9bec7428f84

ank=20250704-20250707084152

Not 7 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal Aktier	25 000	1
	25 000	

Not 8 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	10 000 000
årets förlust	-3 290 968
	6 709 032
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 709 032
	6 709 032

Not 9 Eventualförpliktelser

Muro Fastigheter AB har en generell borgen för Muro Jönköping AB org nr 559475-1108

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	205 025 000
	205 025 000

Document ID: e2992ce4-a09c-41cd-9cf8-b9bec7428f84

Jönköping den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karl Ehn
Ordförande

Philip Sjöbring
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rickard Anund
Auktoriserad revisor

ank=20250704-20250708415526

Document ID: e2992ce4-a0c9-41cd-9cf8-b9bec7428f84

amk=20250704-20250708415527

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: e2992ce4-a09c-41cd-9cf8-b9bec7426f84

2025-06-19 08:36:45 UTC+00:00

Ordförande

KARL EHN

BankID

SE BankID - 2504b9eb-5e8f-47c4-83ed-761364a3e5ed

2025-06-19 09:06:15 UTC+00:00

VD

Philip Sjöbring

BankID

SE BankID - 6f6f952a-9959-420f-a026-94a396625ffa

2025-06-19 10:00:10 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

Bengt Rickard Anund

BankID

SE BankID - 4433cd1c-ca1d-4606-8219-829b8610d784

ank=20250704-20250708415528

Document ID: e2992ce4-a09c-41cd-9cf8-b9bec7428f84

ank=20250704-20250708415529

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Muro Fastigheter AB, org.nr 559475-1082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Muro Fastigheter AB för räkenskapsåret 7 mars 2024 till 31 december 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Muro Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Muro Fastigheter AB.

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 Muro Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Muro Fastigheter AB för räkenskapsåret 7 mars 2024 till 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

ank=20250704-20250708841530

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 Muro Fastigheter 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rickard Anund
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-19 09:59:48 UTC*
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Rickard Anund	
Rickard Anund Auktoriserad revisor	Leveranskanal: E-post

ank=20250704;20250708415311

ank=20250704;20250708415 32

Årsredovisning

för

Philip S Properties AB

559004–6289

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

ank=20250704-20250707084153

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 3

KONCERNENS RESULTATRÄKNING 6

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING 7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 9

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 10

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING 11

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING 12

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL 14

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS 15

KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS NOTER 16

UNDERSKRIFTER 29

MER INFORMATION 30

✔ **Signerat** 2025-06-30 17:04:12 UTC **Oneflow ID** 11241733 **Sida** 2 / 30

ank=20250704;20250708415534

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Philip S Properties AB, org. nr 559004–6289 (**"Philip S Properties"** eller **"Bolaget"**), avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år (enbart moderbolaget). De finansiella rapporterna är presenterade i tusentals kronor (tkr), om inget annat anges, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

Räkenskapsåret 2024 är första året som koncernförhållande och även första året som Philip S Properties upprättar sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana standarderna antagits av EU.

Bolaget har sitt säte i Jönköping.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Philip S Properties är ett bolag som bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och uthyrning av både bostads- och kommersiella fastigheter. Bolaget fokuserar på långsiktigt ägande, värdeskapande utveckling och hållbar förvaltning.

I början av 2024 tillträddes ett större fastighetsbestånd i Jönköping, vilket markerade ett viktigt steg i Bolagets strategiska expansion. Förvärvet omfattade både bostads- och kommersiella fastigheter med stor utvecklingspotential. Denna investering har ökat Bolagets totala uthyrningsbara yta avsevärt samt stärkt närvaron i en attraktiv tillväxtregion.

Verksamhet och organisation

Philip S Properties koncernledning består av två fysiska personer med tre roller; Styrelseledamot och ordförande Philip Sjöbring och styrelseledamot Dragan Vasic.

Den 31 december 2024 uppgick medelantalet anställda i Philip S Properties till 4 anställda.

Förvaltningsfastigheter

Vid räkenskapsårets utgång äger Philip S Properties, genom dotterbolag, 22 fastigheter. Det sammanlagda verkliga värdet på fastigheterna uppgår per 31 december 2024 till 1 563 mkr.

Fastighetsbeståndet i koncernen uppgick per 31 december 2024 till 22 fastigheter med ett marknadsvärde om 1 563 mkr.

Värdeförändringar uppgick till 526 mkr varav 526 mkr är orealiserade. I huvudsak är värdeförändringarna en effekt av att koncernen, efter förvärvet i början av året, har genomfört ett aktivt arbete med uthyrningsgrad och rätt hyresnivåer i de olika fastighetsbestånden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Tillträde av ett större fastighetsbestånd i Jönköping i slutet av april 2024
- Hyresintäkterna ökade markant till följd av nyförvärvet och justerade hyresnivåer i befintligt bestånd.
- Energieffektiviseringsprojekt har genomförts i tre fastigheter, vilket förväntas sänka energiförbrukningen med upp till 20%.
- Förstärkt organisationen i dotterbolaget Muro med ny förvaltningspersonal på plats i Jönköping för lokal närvaro och förbättrad drift.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2025 avser Philip S Properties AB att fortsatt vara aktiv på transaktionsmarknaden som köpare. Bolaget ser fortsatt goda möjligheter till attraktiva fastighetsförvärv, särskilt i tillväxtregioner och segment med stabil efterfrågan.

Bolaget upplever en mycket god tillgång till kapital, vilket möjliggör fortsatt expansion under kontrollerade former. Kapitalbasen och den finansiella strukturen ger bolaget god handlingsfrihet i samband med nya investeringar.

Parallellt fortsätter bolaget sitt pågående arbete med energiförbättringar inom det befintliga fastighetsbeståndet. Åtgärderna syftar till att sänka driftkostnader, minska klimatpåverkan och stärka fastigheternas långsiktiga värde.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 3 / 30

ank=20250704-20250708041535

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Intressebolaget Wetterstaden Fastighets AB har genomgått en fission, varvid fem av sju bolag har avyttrats.

- Vidare har koncernens dotterbolag tecknat bindande avtal avseende nya fastighetsförvärv, vilket stärker koncernens position och framtida tillväxtmöjligheter.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens soliditet uppgår till 27,1%.
Likvida medel uppgick vid årets slut till 27 830 tkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 56 148 tkr.

FLERÅRSÖVERSIKT (Tkr), KONCERN	2024
Hyresintäkter	61 654
Resultat efter finansiella poster	515 508
Likvida medel	27 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	56 148
Balansomslutning	1 622 597
Räntebärande nettoskuld	1 034 493
Soliditet %	27,1%

FLERÅRSÖVERSIKT (Tkr), MODERBOLAGET	2024	2023
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-16 417	-1 321
Soliditet %	21,3%	37,6%

För definitioner av nyckeltal, se not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Philip S Properties är exponerat för en rad operationella och finansiella risker. Genom att göra utförliga analyser och ha en god förståelse för risker och exponering kan dessa även utgöra möjligheter. Se vidare not 3 – Risker och möjligheter.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Philip S Properties omfattas ej av kraven på formell hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap 11 § för räkenskapsåret 2024.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 4 / 30

ank=20250704;20250708415536

FÖRSLAG TILL RESULTAT- DISPOSITION VID 2025 ÅRS ORDINARIE STÄMMA

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (kr):

Balanserat resultat	41 143 430
Årets resultat	-16 442 838
Summa	**24 700 592**

Styrelsen förslår att återstående belopp balanseras i ny räkning.

För förändringar i eget kapital under räkenskapsåret hänvisas till koncernens och moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.

Beträffande koncernen och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt noter.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 5 / 30

ank=20250704-20250708041537

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024
Hyresintäkter	5	61 654
Övriga intäkter	5	7 295
Fastighetskostnader	6	-22 599
Driftsöverskott		**46 350**
Förvaltning och administrationskostnader	7	-9 130
Personalkostnader	8	-1 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-33
Resultat från intressebolag	14	8 016
Resultat från koncernföretag		-1 323
Finansiella intäkter	9	3 685
Finansiella kostnader	9	-39 946
Resultat före värdeförändringar och skatt		**5 625**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	526 230
Värdeförändringar finansiella instrument		-16 347
Resultat före skatt		**515 508**
Aktuell skatt	10	-2 384
Uppskjuten skatt	10	-109 033
Årets resultat		**404 091**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		204 031
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		**200 060**
Koncernens rapport över totalresultat		
Årets totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare		**200 060**
Innehav utan bestämmande inflytande		**204 031**

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 6 / 30

ank=20250704-20250708041538

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Balanserade utvecklingskostnader	11	38
Förvaltningsfastigheter	12	1 562 532
Inventarier	13	305
Summa materiella anläggningstillgångar		1 562 875
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	14	8 034
Övriga finansiella tillgångar		11 727
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 761
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	15	5 481
Övriga fordringar	16	2 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 945
Likvida medel	18	27 830
Summa omsättningstillgångar		39 961
SUMMA TILLGÅNGAR		1 622 597

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 7 / 30

ank=20250704-20250708041539

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024
EGET KAPITAL		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital		50
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		237 136
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**237 186**
Innehav utan bestämmande inflytande		203 433
Totalt eget kapital		**440 619**
AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatt	10	107 467
Summa avsättningar		**107 467**
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	19	993 479
Summa långfristiga skulder		**993 479**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		4 832
Räntebärande skulder	20	41 014
Aktuella skatteskulder		353
Övriga skulder	21	11 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	23 208
Summa kortfristiga skulder		**81 033**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**1 622 597**

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC · Oneflow ID 11241733 Sida 8 / 30

ank=20250704-20250704;5070841540

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	AKTIEKAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående kapital moderbolag	**50**	**41 144**	**41 194**
Omräkningsdifferens	-	-4 666	-4 666
Årets resultat	-	404 091	404 091
Summa totalresultat	**-**	**399 425**	**399 425**
Utgående balans per 2024-12-31	**50**	**440 569**	**440 619**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			**203 433**

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 9 / 30

ank=20250704-20250708415411

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-35 194
Varav ej kassaflödespåverkande (avskrivningar)	33
Resultat från finansiella instrument	-
Erhållen ränta	3 685
Erlagd ränta	-39 946
Betald inkomstskatt	-353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**- 1 387**
Förändringar i rörelsekapital	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-12 131
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	69 666
Summa förändringar i rörelsekapital	**57 535**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**56 148**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-376
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 032 485
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 032 861**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	
Uppstart aktiebolag	50
Upptagning lån	1 004 493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 004 543**
Periodens kassaflöde	**27 830**
Likvida medel vid periodens början	-
Likvida medel vid periodens slut	**27 830**

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 10 / 30

ank=20250704-20250708415542

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024	2023
Nettoomsättning	5	-	-
Övriga rörelseintäkter		-	677
Summa rörelseintäkter		-	677
Central administration		-1 056	-1 632
Personalkostnader		-34	-823
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-33	-24
Summa rörelsekostnader		-1 122	-2 479
Rörelseresultat		-1 122	-1 802
Finansiella intäkter	9	55	53
Finansiella kostnader	9	-21 442	-1
Resultat från koncernföretag	9	6 147	-
Resultat från intresseföretag	9	-	429
Resultat från finansiella poster		-15 295	481
Resultat efter finansiella poster		-16 417	-1 321
Lämnade koncernbidrag		-	-
Resultat från bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-16 417	-1 321
Aktuell skatt	10	-26	-20
Årets resultat		-16 443	-1 341

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 11 / 30

ank=20250704-20250708415543

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	38	48
Inventarier	13	60	83
Andelar i koncernföretag	23	38	56
Andelar i intresseföretag	14	19	-
Andra långfristiga fordringar		11 720	99 170
Fordringar hos koncernföretag		101 939	-
Summa anläggningstillgångar		**113 813**	**99 357**
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	16	3	1 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 342	248
Likvida medel	18	1 242	8 592
Summa omsättningstillgångar		**2 587**	**10 270**
SUMMA TILLGÅNGAR		**116 401**	**109 627**

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 12 / 30

ank=20250704-20250708041544

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024	2023
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat inklusive årets resultat		24 701	41 143
Summa fritt eget kapital		**24 701**	**41 143**
Summa eget kapital		**24 751**	**41 193**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	50 000	53 000
Summa långfristiga skulder		**50 000**	**53 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54	175
Övriga skulder	21	40 370	15 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 226	25
Summa kortfristiga skulder		**41 650**	**15 434**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**116 401**	**109 627**

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 13 / 30

ank=20250704-20250708415545

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	AKTIE KAPITAL	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	SUMMA FRITT EGET KAPTIAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans per 2023-01-01	**50**	**47 588**	**-5 104**	**42 484**	**42 534**
Resultatdisposition	-	-5 104	5 104	-	-
Årets resultat	-	-	-1 341	-1 341	-1 341
Summa totalresultat	**50**	**42 484**	**-1 341**	**41 143**	**41 193**
Utgående balans per 2023-12-31	**50**	**42 484**	**-1 341**	**41 143**	**41 193**

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	AKTIE KAPITAL	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	SUMMA FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans per 2024-01-01	**50**	**42 484**	**-1 341**	**41 143**	**41 193**
Resultatdisposition	-	-1 341	1 341	-	-
Årets resultat	-	-	-16 443	-16 443	-16 443
Summa totalresultat	**50**	**41 144**	**-16 443**	**24 701**	**24 751**
Utgående balans per 2024-12-31	**50**	**41 144**	**-16 443**	**24 701**	**24 751**

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 14 / 30

ank=20250704-20250708415546

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 122	-1802
Varav ej kassaflödespåverkande (avskrivningar)	33	24
Erhållen ränta	7 470	3 342
Erlagd ränta	-3 424	-1
Betald inkomstskatt	-26	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**2 931**	**1 543**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	333	-20
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	26 216	15 026
Summa förändringar i rörelsekapital	**26 549**	**15 006**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**29 480**	**16 549**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-50
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-33 831	-33 576
Investeringar i dotterbolag	-	-31
Investeringar i intressebolag	-	429
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-33 831**	**-33 228**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagning lån	20 000	23 000
Amortering av skuld	-23 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 000**	**23 000**
Periodens kassaflöde	**-7 531**	**6 321**
Likvida medel vid periodens början	8 592	2 270
Kursdifferenser och andra värdeförändringar i likvida medel	1	1
Likvida medel vid periodens slut	**1 242**	**8 592**

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 15 / 30

ank=20250704;20250704154547

NOTER

NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

Detta är Philip S Properties's första årsredovisning som har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Tidigare tillämpade koncernen Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag ("K2"). Koncernen har funnits sedan 2024.

Eftersom koncernen bildades år 2024 och detta är den första koncernredovisningen, förekommer inga justeringsposter. Moderbolaget upprättar sin årsredovisning i enlighet med RFR 2 för första gången. Övergången från K2 har inte gett några effekter i moderbolagets redovisning.

Övergångsdatum till IFRS har fastställts till den 1 januari 2024 vilket innebär att jämförelsesiffrorna för räkenskapsåret 2023 saknas.

Alla belopp är redovisade i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari – 31 december för resultatrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 30 juni 2025.

NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 – Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU samt RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inget annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter till verkligt värde, innehav som redovisas till kapitalandelsmetoden och aktier och andelar som redovisas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipavsnitt.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna rapporteras i svenska kronor.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Inga nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 har tillämpats i denna rapport. Inga IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som ännu inte trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements blir tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Standarden kommer att ersätta IAS 1 Utformningen av finansiella rapporter och införa nya krav som kommer att bidra till att uppnå jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, dvs ej ha någon effekt på nettoresultatet. Ledningen kommer under 2025 att påbörja utvärdering av konsekvenserna av tillämpningen av den nya standarden.

2.2 – Koncernredovisning

Koncernföretag är företag som Philip S Properties har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 16 / 30

ank=20250704-20250708415548

från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvstillfället, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner – dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av den redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital

Intresseredovisning

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretags vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifierats vid förvärvet.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv.

För varje förvärv, dvs. förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. För innehav utan bestämmande inflytande i Philip S Properties har koncernen valt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande till dess proportionella andel av de förvärvade identifierade nettotillgångarna. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten. Eventuell rabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde.

2.3 – Intäktsredovisning

Intäkter som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexjustering, tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Nettoomsättning

Med nettoomsättning avses främst hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna.

Finansiella intäkter

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, utdelning och resultat på värdepappersinnehav.

Finansiella intäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom till exempel realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Övriga rörelseintäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

2.4 – Förvaltning och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av kostnader såsom koncernledning, projektledning, finans samt central marknadsföring.

2.5 – Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses snararenfastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i företagets egen verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. När beslut fattats om avyttring av fastighet som tidigare klassificerats som förvaltningsfastighet, eller som direkt förvärvats för vidare avyttring, så omklassificeras fastigheten som projektfastighet inom varulagertillgångar.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 17 / 30

ank=20250704-20250708415549

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Dessa redovisas till verkligt värde som baseras på värderingar gjorda av externa oberoende parter. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida kassaflöden med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvärv och försäljning
Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

2.6 – Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; aktier och andelar, kundfordringar, lånefordringar och likvida medel. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder och låneskulder.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen – det datum då Koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden. Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden.

Likvida medel
Likvida medel inkluderar banktillgodohavanden och andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel redovisas till nominellt värde och bokfört värde överensstämmer med verkligt värde.

Kundfordringar och lånefordringar
Kundfordringar och lånefordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Kundfordringar och lånefordringar redovisas inledningsvis till anskaffningsvärdet och därefter netto efter reservering för osäkra fordringar för att spegla vad som beräknas inbetalas baserat på omständigheter kända på balansdagen. Vid bedömning om en fordran anses osäker analyseras varje fordran var för sig. Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i resultaträkningen under Central administration. När det inte längre finns en rimlig förväntan om att erhålla betalning skrivs tillgången bort. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder värderas till nominellt värde, dvs. hänsyn tas till bedömda krediteringar. Bokfört värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

Skulder till Kreditinstitut
Upptagna lånebelopp redovisas till erhållet belopp efter avdrag för eventuella transaktionskostnader. Låneavtal eller andra avtal som förfaller inom 12 månader klassificeras som kortfristiga skulder. Efter första redovisningstillfället redovisas beloppen enligt effektivräntemetoden.

Redovisning och borttagande från balansräkningen
Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänsten eller varan, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägandet har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelserna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 18 / 30

ank=20250704;20250708415S0

2.7 – Övriga omsättningstillgångar

Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till redovisat värde då betalningar ligger nära i tiden.

2.8 – Aktuell och uppskjuten skatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en intäkt eller kostnad i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats per balansdagen. Årets aktuella skatt som ska betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Den beslutade skattesatsen som används är 20,6%.

I Philip S Properties finns huvudsakligen en post där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt:

- Orealiserade värdeförändringarfastigheter

Uppskjuten skatteskuld består främst av temporära skillnader mellan fastigheters verkliga värde och skattemässiga värde baserat på anskaffningsvärde med avskrivningar.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld då det hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet. I noterna är de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna bruttoredovisade. Förändringar i den uppskjutna skatteskulden respektive skattefordran redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

2.9 – Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse föreligger om det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser samt när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Upplysning lämnas såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

2.10 - Leasing

Koncernen som leasinggivare hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter enligt IFRS 16 Leasingavtal, där hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal eftersom koncernen behåller de väsentliga riskerna och förmånerna förknippade med ägandet av fastigheterna.

Hyresintäkter redovisas linjärt över kontraktsperioden, om inte annat bedöms bättre återspegla intäktsfördelningen över tiden. Incitament såsom hyresrabatter periodiseras över avtalstiden.

2.11 – Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

2.12 – Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

2.13 – Kassaflödesanalysen

Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 19 / 30

ank=20250704-20250708415S1

2.14 – Redovisningsprinciper i moderbolaget

(1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS Redovisningsstandarder som ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Från och med den 1 januari 2024 tillämpar moderbolaget RFR 2 för juridisk person. Tidigare tillämpades Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring i eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i årsredovisningslagen. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i enlighet med anskaffningsmetoden. Skulle bokfört värde överstiga dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Tidigare nedskrivning som inte längre är motiverad återförs. Det bokförda värdet testas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i Dotterbolag hos givaren i den mån nedskrivning inte erfordras.

Finansiella tillgångar och skulder

Moderbolaget tillämpar reglerna om finansiella instrument i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

2.15 - Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal	Definition
Nettoomsättning	Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar. Visar hur mycket intäkter koncernen genererat från sin kärnverksamhet.
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter. Visar företagets lönsamhet, inkluderat effekten av finansieringsstuktur.
Likvida medel	Likvida medel består av kontanta medel, tillgodohavanden hos banker samt kortfristiga placeringar, vilka är lätt omsättbara till kända belopp och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring. Indikator på koncernens omedelbara betalningsberedskap.
Kassaflöde från den löpande verksamheten	In- och utbetalningar som genereras av koncernens huvudsakliga affärsverksamhet under räkenskapsåret. Visar koncernens förmåga att generera kassaflöde från den ordinarie verksamheten.
Balansomslutning	Summan av ett företags eller en koncerns tillgångar alternativt summan av eget kapital och skulder vid räkenskapsårets slut, såsom redovisas i balansräkningen. Visar den totala storleken på koncernens finansiella ställning.
Soliditet (%)	Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. Visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital och belyser den finansiella stabiliteten.
Räntebärande nettoskuld (%)	Räntebärande skulder (inklusive leasingskulder enligt IFRS 16) efter avdrag för likvida medel i förhållande till totala tillgångar. Visar koncernens skuldsättning.

NOT 3. RISKER OCH MÖJLIGHETER

Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet och tillväxt. Risker och möjligheter är två sidor av samma mynt. Skicklig hantering av strategiska, operativa, finansiella risker och hållbarhetsrisker skapar möjligheter och konkurrensfördelar. Omvänt kan risker som inte hanteras rätt leda till otillräcklig lönsamhet.

Riskhantering är inbyggd i Bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Philip S Properties är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer.

3.1 - Marknadsrisk– Redovisningsprinciper i moderbolaget

Med marknadsrisk avses risken för värdeförändring i ett finansiellt instrument på grund av fluktuationer i marknadspriser samt i räntor och valutakurser.

Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden

Koncernen utsätts för ränterisk främst genom sin räntebärande upplåning kopplad till investeringar i förvaltningsfastigheter. Räntebärande skulder kan ha både fast och rörlig ränta, vilket påverkar Bolagets kassaflöde och resultat vid ränteförändringar.

För att hantera ränterisken har Philip S Properties genom derivat räntesäkrat en del av de räntebärande skulderna.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 20 / 30

ank=20250704-20250708841532

Valutarisk

Koncernen är exponerad för valutarisk främst till följd av investeringar i utländskt dotterbolag. Det spanska dotterbolaget redovisar i euro (EUR), vilket innebär att koncernens eget kapital och resultat påverkas av valutakursförändringar mellan EUR och koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor (SEK).

3.2 – Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen.

Kundkreditrisk

Philip S Properties exponeras för kundkreditrisk genom hyresfordringar från hyresgäster i förvaltningsfastigheter. Kreditrisken innebär risken att motparter inte fullgör sina betalningsförpliktelser, vilket kan påverka koncernens kassaflöde och resultat.

För att hantera kundkreditrisken tillämpar koncernen strategier med kreditbedömningar av nya hyresgäster innan avtal ingås, löpande uppföljning av hyresfordringar och, vid behov, krävs säkerheter och garantier såsom depositioner.

3.3 – Likviditets– och finansieringsrisk

Philip S Properties finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder.

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräcklig betalningsförmåga på kort och lång sikt i relation till koncernens betalningsåtaganden.

Philip S Properties arbetar löpande med korta– och långfristiga likviditetsprognoser samt finansieringsfrågor kopplade till kommande investeringar att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Bolagets verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Ränterisk uppstår om tillgångar och skulder inte har en löptidsmatchning. För Koncernen ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Koncernens resultat negativt. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost för Koncernen. Förändringar i räntenivåer får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Koncernens soliditet uppgick till 27,1% vid årsskiftet.

3.4 – Hantering av kapitalrisk

Målet med kapitalstrukturen är att säkerställa koncernens långsiktiga drift, skapa värde och avkastning för aktieägare och intressenter samt att hålla kapitalkostnaderna nere genom en optimal kapitalstruktur.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Philip S Properties kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning med avdrag för likvida medel.

Per 2024-12-31 har koncernen en räntebärande nettoskuld på 47,8%.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 21 / 30

ank=20250704-20250708041533

3.5 – Risker relaterade till branschen och verksamheten
Värdeförändring på Bolagets fastigheter

Värdeförändringar i Koncernens fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Koncernens kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Philip S Properties följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen

3.6 – Operationella risker

Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom Bolaget. Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras avseende såväl risk som möjlighet. Rutiner for styrning, bevakning och uppföljning av projekten är utformade for att minska affärsrisker och genomföranderisker. Det gäller inte minst de olika insatserna inom ramen for strukturerad projektutveckling som bidrar till att minska de operativa riskerna i verksamheten. Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras både avseende risker och möjligheter.

I övrigt har Philip S Properties att hantera andra mer generella risker förknippade med en relativt liten organisation, såsom beroende av nyckelpersoner på viktiga positioner i Bolaget.

3.7 – Förändring i underhålls- och driftskostnader

Drifts- och underhållskostnader uppstår främst för att underhålla fastigheter eller modernisera gamla fastigheter. Genom dotterföretag är kostnader för drift och underhåll oundvikliga. Drifts- och underhållskostnader består främst av kostnader för el, städning, vatten, sophantering, värme och reparation och underhåll. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Koncernen inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Koncernen ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader.

Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Koncernen kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav.

NOT 4. VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Vid upprättande av redovisningen måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs– och skuldposter, intäkts– och kostnadsposter samt övrig lämnad information. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Fastighetsvärderingar
Vid värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Philip S Properties AB redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Philip S Properties AB värderar 100 procent av fastigheterna externt årligen. Philip S Properties AB har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv
Förvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Varje förvärv bedöms individuellt, främst genom ett så kallat concentration test. Testet innebär att om nästan hela det verkliga värdet av de tillgångar som köps kan kopplas till en enda tillgång, eller en grupp liknande tillgångar, klassas förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Om testet inte uppfylls görs i stället en bedömning baserad på vad som ingår i förvärvet utöver fastigheten – exempelvis om det också ingår organisation eller processer som krävs för att driva en verksamhet.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 22 / 30

ank=20250704;20250708415S4

NOT 5. INTÄKTER

KONCERNEN	2024
Hyresintäkter	61 654
Övrigt	7 295
Summa	**68 949**

MODERBOLAGET	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	-	679
Summa	**-**	**679**

NOT 6. FASTIGHETSKOSTNADER

KONCERNEN	2024
Driftskostnader	6 018
Fastighetsskatt	2 094
Reparation och underhåll	12 388
Övrigt	2 099
Summa	**22 599**

NOT 7. REVISIONSARVODEN

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att avge revisionsberättelse.

KONCERNEN	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Revisionsuppdrag	820
Konsultationer inkl skatterådgivning	1 350
Summa	**2 170**

MODERBOLAGET	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Revisionsuppdrag	250
Summa	**250**

NOT 8. ANTAL ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Under verksamhetsåret har koncernen haft totalt 4 anställda. Ingen ersättning har utgått till Bolagets styrelse. Moderbolagets verkställande direktör är även en av Bolagets 2 styrelseledamöter.

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET	2024	2023
Löner och semesterersättning	1 810	-
Pensionskostnad	116	-
Övriga personalkostnader	67	-
Summa	**1 993**	**-**
Varav löner och annan ersättning till styrelseledamöter, VD, och andra ledande befattningshavare	470	-
Varav löner och annan ersättning till övriga anställda	1 340	-

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET	2024	2023
Medelantal anställda, Sverige		
Män	4	-
Kvinnor	-	-
Summa	**-**	**-**
Varav:		
Styrelseledamöter	1	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 23 / 30

ank=20250704-20250708415535

NOT 9. FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

KONCERNEN	2024
Finansiella intäkter	
Ränteintäkter på omsättningstillgångar	3 685
Summa	**3 685**
Finansiella kostnader	
Räntekostnader på räntebärande skulder	-39 946
Summa	**-39 946**
Resultat från finansiella poster, netto	**-36 262**

MODERBOLAGET	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter på omsättningstillgångar	55	52
Ränteintäkter på koncern	7 415	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-1 323	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-	429
Övriga finansiella intäkter	-	1
Summa	**6 147**	**482**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader på räntebärande skulder	-3 424	-1
Valutajustering	-1 671	-
Nedskrivning av finansiella tillgångar	-16 347	-
Summa	**-21 442**	**-1**
Resultat från finansiella poster, netto	**-15 295**	**481**

Koncernen har inte ingått några räntesäkringsavtal eller andra former av derivatinstrument för att hantera ränterisker. I stället har samtliga räntebärande skulder tecknats med fast ränta direkt hos respektive långivare. Detta innebär att koncernen inte påverkas av förändringar i marknadsräntor under låneperiodernas löptid, men saknar samtidigt möjlighet till räntekostnadsreduktion vid en eventuell räntenedgång.

NOT 10. SKATT

KONCERNEN	2024
Resultat före skatt	515 508
Summa resultat före skatt	**515 508**
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	106 195
Ej skattepliktiga intäkter	-6 042
Ej avdragsgilla kostnader	10 635
Värdejustering fastigheter ej aktuell skatteeffekt	-108 403
Aktuell skatt	**2 384**

MODERBOLAGET	2024	2023
Resultat före skatt	-16 417	-1 321
Summa resultat före skatt	**-16 417**	**-1 321**
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	3 704	213
Förändring skattemässigt underskott	-322	-59
Skatt på grund av ändrad taxering	26	20
Skatt på årets resultat	**26**	**20**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	20,6%	

KONCERNEN	2024
Uppskjutna skatteskulder	
Förvaltningsfastigheter	107 467
Summa	**107 467**

NOT 11. Immateriella anläggningstillgångar

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Immateriella anläggningstillgångar		
Redovisat värde vid årets början	**48**	**-**
Anskaffningar	-	50
Avskrivningar	-10	-2
Utgående redovisat värde	**38**	**48**

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 24 / 30

ank=20250704-20250708415S6

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN	24-12-31
Förvaltningsfastigheter	
Redovisat värde vid årets början	-
Investeringar	1 036 302
Värdeförändring	526 230
Utgående redovisat värde	**1 562 532**

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har Philip S Properties AB inhämtat externa värderingar avseende hela fastighetsbeståndet utförda av Savills Sweden AB baserad på en kassaflödesanalysmodell, innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år.

Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärdet år 10.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 1 procent under 2025 och sedan 2 procent från 2026 till 2034.

Fastställande av det verkliga värdet stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

Hyresinbetalningar
Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. I de fall där kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida den uthyrningsbara ytan kan bli vakant.

Drifts- och underhållsutbetalningar
Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning
Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förväntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Nedan redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor

- Genomsnittlig kalkylränta på totalt kapital – 6,99%
- Genomsnittligt direktavkastningskrav restvärde –5,13%

Den senaste tiden av stigande marknadsräntor har skapat större utmaningar i fastighetsmarknaden. Sjunkande lönsamhet och likviditetsbrist har präglat branschen och skapat ovisshet kring förutsättningarna i marknaden framgent. En mindre mängd av genomförda transaktioner har påverkat vad som är ett "korrekt" marknadsmässigt avkastningskrav vilket kan leda till negativa orealiserade och realiserade värdeförändringar.

NOT 13. INVENTARIER

KONCERNEN	24-12-31	23-12-31
Inventarier		
Redovisat värde vid årets början	-	-
Anskaffningar	338	-
Avskrivningar	-33	-
Utgående redovisat värde	**305**	-

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Redovisat värde vid årets början	83	106
Avskrivningar	-23	-23
Utgående redovisat värde	**60**	**83**

NOT 14. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Bolaget innehar 37,6% av aktierna i Wetterstaden Holding 2 AB (559449–0186).

KONCERNEN	24-12-31
Anskaffning	19
Årets resultatandel	8 015
Summa andelar i intresseföretag	**8 034**

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Anskaffningsvärde vid årets ingång		-
Anskaffning	19	-
Summa andelar i intresseföretag	**19**	-

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 25 / 30

ank=20250704-20250708415537

NOT 15. KUNDFORDRINGAR

KONCERNEN	24-12-31
Kundfordringar	5 481
Osäkra kundfordringar	0
Summa	**5 481**

NOT 16. ÖVRIGA FORDRINGAR

KONCERNEN	24-12-31
Skatter	0
Övrigt	2 705
Summa	**2 705**

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Skatter	-	-
Fordringar på koncernföretag	101 939	-
Övrigt	3	1 430
Summa	**101 943**	**1 430**

NOT 17. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

KONCERNEN	24-12-31
Övrigt	3 945
Summa	**3 945**

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Koncerninterna	-	-
Övrigt	1 342	248
Summa	**1 342**	**248**

NOT 18. LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel 27 830 tkr, består i sin helhet av banktillgodohavanden.

Moderbolagets likvida medel 1 242 (8 592) tkr, består i sin helhet av banktillgodohavanden.

NOT 19. RÄNTEBÄRANDE SKULDER, LÅNGFRISTIGA

KONCERNEN	24-12-31	23-12-31
Övriga reverslån	200 000	-
Räntebärande skulder till kreditinstitut	793 479	-
Summa räntebärande skulder	**993 479**	**-**
MODERBOLAGET		
Övriga reverslån	50 000	53 000
Summa räntebärande skulder	**50 000**	**53 000**

I koncernen återfinns tre covenanter. Högre än 10% soliditet i fastighetsbolag med skulder hos kreditinstitut, LTV (Loan to Value) får inte överstiga 75% i respektive fastighetsbolag med skulder hos kreditinstitutut och en soliditet som överstiger 15% på koncernnivå i dotterbolaget Muro Invest AB.

NOT 20. RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KORTFRISTIGA

KONCERNEN	24-12-31
Redovisat värde vid årets början	-
Anskaffningar	41 014
Amortering	-
Summa räntebärande skulder	**41 014**

NOT 21. ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN	24-12-31
Personalkostnader	321
Övrigt	11 305
Summa	**11 626**

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Personalkostnader	2	191
Reversutlåning	30 000	-
Avräkning närstående personer	10 368	15 043
Summa	**40 370**	**15 234**

NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

KONCERNEN	24-12-31
Räntekostnader	10 269
Förskottsbetalda hyror	9 975
Övriga	2 964
Summa	**23 208**

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Räntekostnader	1 201	-
Övriga	25	25
Summa	**1 226**	**25**

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 26 / 30

ank=20250704-20250708415538

NOT 23. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET	ORGANISATIONS-NUMMER	SÄTE	KAPITAL-ANDEL	ANTAL ANDELAR	REDOVISAT VÄRDE 2024-12-31	REDOVISAT VÄRDE 2023-12-31	ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTERFÖRETAG 2024-12-31	ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTERFÖRETAG 2023-12-31
PP Development SL	B72463847	Spanien	100%	30 000	0	0	0	0
Muro Invest AB	559456-3339	Jönköping	51%	25 001	25	25	16	0
Nybroviken Invest AB	559459-9713	Stockholm	50%	12 500	12	12	0	0
Wetterstaden Holding AB	559245-6320	Stockholm	50%	12 500	0	18	0	0
Summa					**38**	**56**	**16**	**0**

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56	25
Anskaffning aktier	1	31
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Avyttring aktier	-19	-
Förvärvskostnader	-	-
Utgående redovisat värde	**38**	**56**

NOT 24. STÄLLDA SÄKERHETER

Inom koncernen återfinns ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut om 892 616 tkr.

KONCERNEN	24-12-31
Aktier i dotterbolag	205 025
Fastighetsinteckningar	687 591
Summa ställda säkerheter	**892 616**

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-
Summa ställda säkerheter	-	-

NOT 25. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Inkom koncernen återfinns eventualförpliktelser för skulder till kreditinstitut.

Muro Invest AB org nr 559456-3339 har en generell borgen för Muro Fastigheter AB org nr. 559475-1082.

Muro Fastigheter AB org nr. 559475-1082 har en generell borgen för Muro Jönköping AB org. nr. 559475-1108.

Muro Jönköping Holding AB org. nr. 559473-1035 har eventualförpliktelser i form av obegränsad borgen för samtliga dotterbolags skulder till kreditinstitut.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 27 / 30

ank=20250704-20250708041559

NOT 26. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmsta familjer, och varje part som har möjlighet att påverka, eller kan påverka Bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över Bolaget, eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan par i den mån detta kan resultera i att en annan marknadsmässig transaktion ej uppnås.

Som närstående har definierats aktieägare, företagsledningen, styrelsen i moderbolaget, dotterföretagen samt intresseföretagen i koncernen.

Aktier i dotterföretag samt transaktioner mellan företag som ingår i koncernen där Philip S Properties är koncernmoder elimineras i koncernredovisning.

I övrigt har följande transaktioner med närstående parter skett:

- Konsultavtal avseende förvaltning.

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 28 / 30

ank=20250704-20250707084156O

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Philip Sjöbring
Styrelseordförande

Dragan Vasic
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Frida Wengbrand
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2025-06-30 17:04:12 UTC Oneflow ID 11241733 Sida 29 / 30

ank=20250704-20250708041561

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-30 17:04:12 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA WENGBRAND

Frida Wengbrand

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

PHILIP S PROPERTIES AB 559004–6289 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-30 15:35:27 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Philip Sjöbring

Philip Sjöbring

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-30 15:41:08 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DRAGAN VASIC

Dragan Vasic

Leveranskanal: E-post

ank=20250704-20250707084156Z

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Philip S Properties AB, org.nr 559004-6289

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Philip S Properties AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2024 har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

ank=20250704-20250708041563

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Philip S Properties AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Frida Wengbrand
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-30 17:03:45 UTC*
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA WENGBRAND	
Frida Wengbrand Auktoriserad revisor	

Leveranskanal: E-post

ank=20250704-20250708411564