

**Årsredovisning**  
för  
**R5 Ekplantan Fastighetsaktiebolag**  
559348-6037

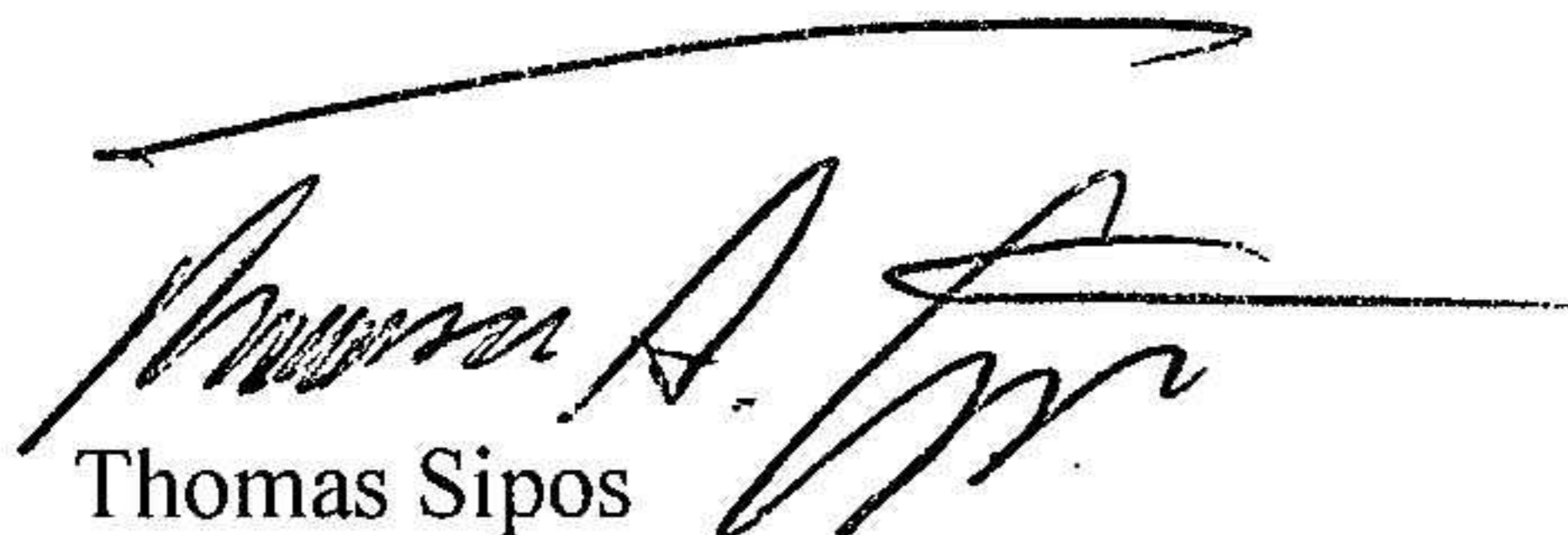
Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i R5 Ekplantan Fastighetsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 den 2023-06-30

  
Thomas Sipos

# Årsredovisning

för

## R5 Ekplantan Fastighetsaktiebolag

559348-6037

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-16
Underskrifter	16

Styrelsen för R5 Ekplantan Fastighetsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

### Allmän om verksamheten

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Ekplantan 1. Bolaget är ett helägt dotterbolag till R5 Holding 4 AB, org nr 559348-6029 med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Revelop V AB, org nr 559204-5651 till 100%. Revelop V AB upprättar koncernredovisning vari R5 Ekplantan Fastighetsaktiebolag ingår.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K2 till RFR2.

Per 2022-04-01 har det helägda dotterbolaget R5 Ekplantan Propco AB, organisationsnummer 556645-8716 fusionerats upp i bolaget genom absorption av helägt dotterbolag.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 2.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021 (2 mån)
Nettoomsättning	9	0
Resultat efter finansiella poster	-4 316	-23
Balansomslutning	35 473	34 147
Soliditet (%)	1,8	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	10 500	-22 934	12 566
Fusionsresultat		-46 191		-46 191
Erhållna aktieägartillskott		2 100 000		2 100 000
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-22 934	22 934	0
Årets resultat			-1 433 462	-1 433 462
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>2 041 375</b>	<b>-1 433 462</b>	<b>632 913</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 041 375
årets förlust	-1 433 462
	<b>607 913</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	607 913
	<b>607 913</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-11-25 -2021-12-31 (2 mån)</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	9 467	0
Övriga rörelseintäkter		0	53 181
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 467</b>	<b>53 181</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4, 5		
Fastighetskatt		-89 320	0
Driftskostnader		-985 336	0
Övriga externa kostnader		-538 923	-52 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-473 973	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 087 552</b>	<b>-52 395</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>-2 078 085</b>	<b>786</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 238 348	-23 607
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 238 234</b>	<b>-23 607</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 316 319</b>	<b>-22 821</b>
Bokslutsdispositioner	8	2 072 179	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 244 140</b>	<b>-22 821</b>
Skatt på årets resultat	9	810 678	-113
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 433 462</b>	<b>-22 934</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	34 419 720	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	771 300	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 191 020</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	21 591 928
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>21 591 928</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 191 020</b>	<b>21 591 928</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		128 993	12 408 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	77 317	111 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>206 310</b>	<b>12 519 895</b>
Kassa och bank	16	75 576	35 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>281 886</b>	<b>12 554 895</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 472 906</b>	<b>34 146 823</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 041 375	10 500
Årets resultat		-1 433 462	-22 934
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>607 913</b>	<b>-12 434</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>632 913</b>	<b>12 566</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Skulder till kreditinstitut		23 000 000	23 000 000
Skulder till koncernföretag		10 957 000	10 957 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 957 000</b>	<b>33 957 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		555 578	17 207
Skulder till koncernföretag		118 303	9 127
Aktuella skatteskulder		17 898	113
Övriga skulder		-80 715	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	271 929	150 810
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>882 993</b>	<b>177 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 472 906</b>	<b>34 146 823</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-11-25 -2021-12-31 (2 mån)</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 078 085	786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	473 973	0
Erlagd ränta		-2 238 348	-23 607
Erhållen ränta		114	0
Betald skatt		0	-113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-3 842 346</b>	<b>-22 934</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-94 505	-111 806
Förändring av leverantörsskulder		538 370	17 207
Förändring av kortfristiga skulder		-733 122	-33 849 967
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 131 603</b>	<b>-33 967 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder		0	33 957 000
Mottagna koncernbidrag		2 072 179	0
Erhållna aktieägartillskott		2 100 000	10 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 172 179</b>	<b>33 967 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>40 576</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		35 000	35 000
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>75 576</b>	<b>35 000</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

R5 Ekplantan Fastighetsaktiebolag, org 559348-6037, med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Ekplantan 1. Bolagets adress är Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till R5 Holding 4 AB, org nr 559348-6029, med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Revelop V AB, org nr 559204-5651, med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning vari R5 Ekplantan Fastighetsaktiebolag ingår.

#### Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridisk person vid upprättandet av finansiella rapporter. Detta innebär att bolaget tillämpar International Financial Reporting Standards, IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Årsredovisning är avgivna i svenska kronor och avser 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under räkenskapsåret ändrat redovisningsprincip från Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 till Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Bytet av redovisningsprincip har inte inneburit några förändringar i de siffror som redovisades föregående räkenskapsår. Övergången till RFR 2 har inte haft någon effekt på bolagets nettokassaflöde.

#### Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

##### *Nya standarder vilka trätt i kraft 2022*

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering 2022.

Inga andra IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft förväntas få någon väsentlig påverkan på bolaget

#### Värderingsgrunder

Tillgångar, avättningar och skulder har värdrats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

#### 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 bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

### **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 kassa och bank i balansräkningen.

### **Intäktsredovisning**

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 upplysningsskyldighet med information om bland annat intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt. Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Bolaget har identifierat att de debiterade intäkterna omfattas av IFRS 15. Bolagets intäkter har delats upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanligt 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.

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

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 reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden.

### **Leasing**

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Bolaget klassificerar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

### **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.

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 för närvarande 20,6 %.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

### **Förvaltningsfastigheter**

Bolagets fastighet innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastigheten klassificeras som en förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillämpade nyttjandeperioder framgår nedan.

#### *Tillämpade nyttjandeperioder*

Byggnad 50 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt hyresavtalets längd, normalt 3-7 år.

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.

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

### **Materiella anläggningstillgångar exkl förvaltningsfastigheter**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I det fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov.

### **Nedskrivningar**

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

### **Finansiella instrument**

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Finansiella tillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Klassificering av finansiella instrument sker utifrån för vilket syfte instrumentet förvärvats.

### **Lånefordringar och kundfordringar**

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

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra när dessa har förfallit till betalning med 90 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

### **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.

### **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.

### **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. Bolaget aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte bolaget 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.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Erhållna aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital. Koncernbidrag som lämnas till eller erhålls från moderbolag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

## Not 2 Risker och riskhantering

Bolaget är exponerat mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. RevelopV koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. En beskrivning av riskhanteringen finns i Revelop V ABs årsredovisning. De mest väsentliga riskerna som identifierats följer nedan tillsammans med information om hur riskerna bemötts.

#### Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses i sammanhanget risken för förlust på grund av en nedgång på fastighetsmarknaden eller på annan marknad som bolaget är exponerat mot. 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.

#### 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.

#### 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 anpassad bankbelåning. Vidare har bolagets moderbolag bundit en del av lånen till fast ränta samt räntesäkrat en del av låneportföljen med ränteswapar och räntetak.

### Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-11-25 -2021-12-31
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Inom ett år	0	0
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	4 288 000	0
	<b>4 288 000</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	9 467	0
Serviceintäkter	0	0
	<b>9 467</b>	<b>0</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

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

### Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning.

Arvodet för revisionsuppdraget för år 2022 har fakturerats moderbolaget i Revelop V koncernen, Revelop V AB.

### Not 6 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-11-25 -2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	13,11 %	100,00 %

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-11-25 -2021-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 131 640	-20 413
Övriga finansiella kostnader	-106 708	-3 194
	<b>-2 238 348</b>	<b>-23 607</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-11-25 -2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	2 072 179	0
	<b>2 072 179</b>	<b>0</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-11-25 -2021-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	113
Uppskjuten skatt	-810 678	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-810 678</b>	<b>113</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-11-25 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 319 724		-22 821
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-477 863	20,60	-4 701
Ej skattepliktiga intäkter		-23		
Återläggning redovisad avskrivning		97 638		
Tillkommer skattemässig avskrivning		-67 495		
Justering i räntenetto		447 743		
Skatteeffekt på temporära skillnader på fastigheter		-810 678		4 814
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-34,95</b>	<b>-810 678</b>	<b>0,50</b>	<b>113</b>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-11-25 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Fusionsvärde byggnad	9 615 494	0
Fusionsvärde mark	9 340 289	0
Årets anskaffningar	21 262 850	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 218 633</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-473 973	0
Omklassificeringar	-5 324 940	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 798 913</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 419 720</b>	<b>0</b>

Bolagets förvaltningsfastighet innehavs i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Värderingen har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen är enligt nivå 3 och har som huvudmetod utförts genom sk kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en elvaårig 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.

Verkligt värde för fastigheten uppgår till 44 500 000 kr.

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp	771 300	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>771 300</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>771 300</b>	<b>0</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter	77 317	111 806

	<b>77 317</b>	<b>111 806</b>
<b>Not 13 Långfristiga skulder</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Långfri lån fr kreditinstitut	23 000 000	23 000 000
Långfristiga skulder till koncftg	10 957 000	10 957 000
	<b>33 957 000</b>	<b>33 957 000</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga uppl.kostnader	271 929	150 810
	<b>271 929</b>	<b>150 810</b>
<b>Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar	473 973	0
	<b>473 973</b>	<b>0</b>
<b>Not 16 Likvida medel</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	75 576	35 000
	<b>75 576</b>	<b>35 000</b>
<b>Not 17 Eventualförpliktelser</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensåtaganden	3 600 000	3 600 000
	<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>
<b>Not 18 Ställda säkerheter</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen 2022-12-31.

**Not 20 Antal aktier och kvotvärde**

Antal aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 25 000 med ett kvotvärde av 1 kr

**Not 21 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 041 375
årets förlust	-1 433 462
	<b>607 913</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	607 913
	<b>607 913</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Sipos

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

Ernst & Young

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Thomas Andreas Sipos

Styrelseledamot

Serienummer: 19750612xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-06-29 07:22:18 UTC



## GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-29 17:03:25 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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



Building a better  
working world

202307182245

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i R5 Ekplantan Fastighets AB, org.nr 559348-6037

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för R5 Ekplantan Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av R5 Ekplantan Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 R5 Ekplantan Fastighets 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 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av R5 Ekplantan Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till R5 Ekplantan Fastighets AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**GABRIEL NOVELLA**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-29 17:03:33 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

2023072216  
91472840500

Penneo dokumentnyckel: PK6VQ-JBA3N-H8GAJ-2HMKU-E3NPU-JSVSH