

**Årsredovisning**  
för  
**Settler Invest AB**  
559299-2308

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-27.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Magnus de Verdier , Styrelseledamot  
2023-06-27

Styrelsen och verkställande direktören för Settler Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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**

Bolaget har som affärsinriktning att äga och förvalta underliggande bolag som dels äger och förvaltar egna fastigheter samt dels investerar och arbetar med fastighetsutvecklingsprojekt.

Bolaget bildades 2021.

### **Övriga bolag i koncernen**

Underliggande bolaget Settler Partners AB investerar i markförvärv och fastighetsutvecklingsprojekt via underliggande bolag

Settler Brf Projekt AB är ett underliggande bolag till Settler Partners som svarar för genomförande av bostadsrättsprojekt inom ramen för Settler Partners ABs förvävsstrategi

Underliggande bolaget Settler Development AB ansvarar via underliggande bolag för fastighetsutvecklingsprojekt inom ramen för Settler Invest ABs förvävsstrategi.

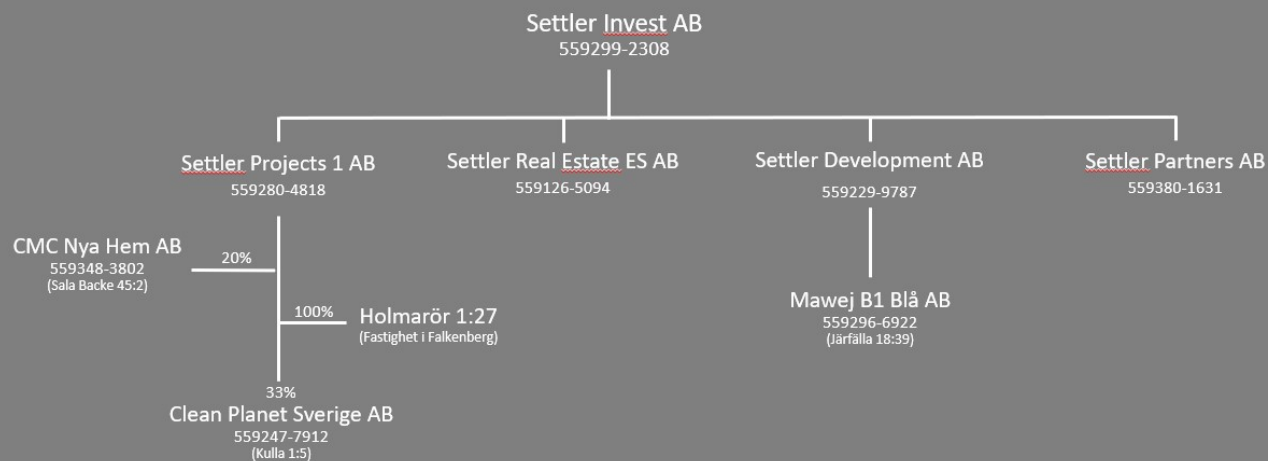
Underliggande bolaget Settler Project 1 AB ansvarar via underliggande bolag för fastighetsutvecklingsprojekt inom ramen för Settler Invest ABs förvävsstrategi.

Underliggande bolaget Settler Real Estate ES AB äger fastigheter för kommersiell uthyrning

Se bolagsstruktur och projektpipeline nedan.

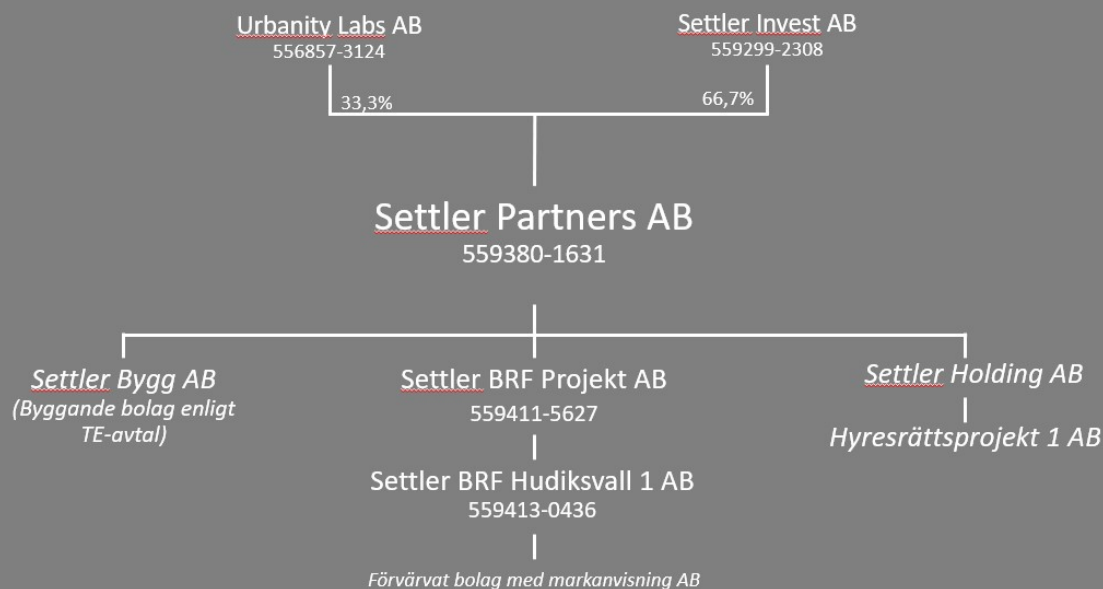
## Bolagsstruktur – Settler Invest

settlerproperties.se



## Bolagsstruktur – Settler Partners

settlerproperties.se



## Projektpipeline



**Uppsala**  
I Uppsala utvecklar Settler 7 stadsradhus  
**Status:** Pågående produktion, inflyttning vår/sommar 2023.

settlerproperties.se



**Järfälla**  
I Järfälla utvecklar Settler 155 lägenheter  
**Status:** Finansiering



**Tyresö**  
I Tyresö har Settler utvecklat 20 radhus  
**Status:** Färdigställt



**Norrköping**  
I Norrköping utvecklar Settler 60 lägenheter som äldreboende  
**Status:** Detaljplan



**Falkenberg**  
I Falkenberg utvecklar Settler bostäder som äganderätt/bostadsrätt  
**Status:** Detaljplan

**Settler**

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Settler Invest AB har avyttrat aktierna inom konsultbolaget Toofab AB.

Settler Invest AB har genom sitt dotterbolag Settler Development AB färdigställt ett bostadsrättsprojekt i Tyresö.

Settler Invest AB har genom sitt dotterbolag Settler Development AB utvecklat bostadsprodukten ytterligare inom det markförvärv som utfördes 2021 i Järfälla.

Settler Invest AB har genom sitt dotterbolag Settler Project 1 AB startat upp försäljning och påbörjat produktion av ett bostadsrättsprojekt i Uppsala.

Settler Invest AB har genom sitt dotterbolag Settler Project 1 AB förvärvat mark för utveckling av fastighet i Falkenberg.

Settler Invest AB har genom sitt dotterbolag Settler Project 1 AB förvärvat aktier i ett joint venture-projekt i Norrköping om ca 60 äldreboende/trygghetsboende.

### Framtida utveckling

Bolagen under Settler Invest har som ambition att vidareutveckla de olika strategiska benen. Affärsidén är utveckling och förvaltning av attraktiva och hållbara boenden och bostadsområden i storstads- samt tillväxtregioner. Vi är övertygade om att det går att kombinera radikalt minskat koldioxidutsläpp vid fastighetsutveckling med vacker gestaltning och omsorg om detaljerna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	33 979	18 477
Soliditet (%)	92,9	55,6

#### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000		18 477 233	<b>18 502 233</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		18 477 233	-18 477 233	<b>0</b>
Årets resultat			33 939 135	<b>33 939 135</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>18 477 233</b>	<b>33 939 135</b>	<b>52 441 368</b>

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 477 233
årets vinst	33 939 135
	<b>52 416 368</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	52 416 368
	<b>52 416 368</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-29 -2021-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-432 978	-12 963
		<b>-432 978</b>	<b>-12 963</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-432 978</b>	<b>-12 963</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	34 412 113	18 490 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2
		<b>34 412 113</b>	<b>18 490 196</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>33 979 135</b>	<b>18 477 233</b>
Bokslutsdispositioner		-40 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 939 135</b>	<b>18 477 233</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>33 939 135</b>	<b>18 477 233</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3

13 430 805

24 886 505

Fordringar hos koncernföretag

4

20 806 186

8 251 593

**34 236 991**

**33 138 098**

**Summa anläggningstillgångar**

**34 236 991**

**33 138 098**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

12 087 819

0

**12 087 819**

**0**

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

10 140 620

138 735

**22 228 439**

**138 735**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**56 465 430**

**33 276 833**

<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 477 233	0
Årets resultat		33 939 135	18 477 233
		<b>52 416 368</b>	<b>18 477 233</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 441 368</b>	<b>18 502 233</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	5	3 922 787	9 895 200
Övriga skulder		0	4 879 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 922 787</b>	<b>14 774 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		40 000	0
Övriga skulder		31 275	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 000	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>101 275</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 465 430</b>	<b>33 276 833</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Finansiella instrument

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

#### Andelar i dotterföretag

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

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

## Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021-01-29 -2021-12-31
Erhållna utdelningar	0	18 490 198
Resultat vid avyttringar	34 412 113	0
	<b>34 412 113</b>	<b>18 490 198</b>

## Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 886 505	0
Inköp	939 500	24 886 505
Försäljningar	-12 395 200	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 430 805</b>	<b>24 886 505</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 430 805</b>	<b>24 886 505</b>

## Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 251 593	0
Tillkommande fordringar	20 806 186	8 251 593
Avgående fordringar	-8 251 593	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 806 186</b>	<b>8 251 593</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 806 186</b>	<b>8 251 593</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Settler Development AB	3 922 786	9 895 200
	<b>3 922 786</b>	<b>9 895 200</b>

Stockholm enligt vår elektroniska underskrift 2023-06-27

*Benjamin Toofani*  
Benjamin Toofani  
Verkställande direktör

*Magnus de Verdier*  
Magnus de Verdier  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-27

*Peter Johansson*  
Peter Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Settler Invest AB  
Org.nr 559299-2308

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Settler Invest AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Settler Invest ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens 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*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Settler Invest AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens 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 förlöpande 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. 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-06-27

*Peter Johansson*

---

Peter Johansson  
Auktoriserad revisor