

Årsredovisning

för

Obligo Real Estate AB

556594-2207

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-15.

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:

Alexander Hummerhielm, Styrelseledamot
2024-04-09

Styrelsen för Obligo Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 verksamhet är ekonomisk förvaltning och administration av fastigheter tillhörande andra bolag, som kontrolleras av externa investerare.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Utveckling under året

Obligo Real Estate AB hade under året 2023 hög aktivitet inom området fastighetsförvaltning. Detta är i enlighet med de planer som lades för bolagets verksamhet. Förvaltningen sköts genom att bolaget köper tjänster av systerbolaget Obligo Real Estate AS i Norge.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Obligo Holding AS med säte i Oslo.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	36 293	36 993	36 724	25 747	22 457
Resultat efter finansiella poster	16 193	18 305	22 288	13 820	13 429
Antal anställda	1	1	1	1	0
Balansomslutning	25 406	25 491	28 502	19 209	21 707
Soliditet (%)	67	78	82	76	82

Förväntad framtida utveckling

Obligo Real Estate AB kommer att bedriva ekonomiskt förvaltning och administration av fastigheter tillhörande andra bolag.

Risker och riskhantering

Obligo Real Estate AB genomför årligen en riskkontroll där bolagets främsta risker identifieras.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 000	31 400	1 071 796	18 305 294	19 758 490
Disposition enligt beslut av årsstämman:			18 305 294	-18 305 294	0
Återbetalning av aktieägartillskott			-19 000 000		-19 000 000
Årets resultat				16 193 294	16 193 294
Belopp vid årets utgång	350 000	31 400	377 090	16 193 294	16 951 784

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 79 500 118 (98 500 118).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	377 090
årets vinst	16 193 294
	16 570 384

disponeras så att	
Återbetalning av aktieägartillskott	16 000 000
i ny räkning överföres	570 384
	16 570 384

Med hänvisning till ovanstående och vad som övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att återbetalningen av aktieägartillskott är försvarbar enligt ABL 17 kap 3 paragrafen med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		36 292 641 36 292 641	36 992 572 36 992 572
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-18 884 581	-17 165 962
Personalkostnader	3	-1 506 845	-1 418 916
		-20 391 426	-18 584 878
Rörelseresultat		15 901 215	18 407 694
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	310 655	268 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-18 576	-371 082
		292 079	-102 400
Resultat efter finansiella poster		16 193 294	18 305 294
Resultat före skatt		16 193 294	18 305 294
Årets resultat		16 193 294	18 305 294

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
		0	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	25 000	25 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	25 000	25 000
Andra långfristiga fordringar	10	152 000	152 000
		202 000	202 000
Summa anläggningstillgångar		202 000	202 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 724 298	3 542 508
Fordringar hos koncernföretag		6 593 737	11 709 406
Aktuella skattefordringar		103 362	103 586
Övriga fordringar		36 490	28 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 433	157 821
		10 589 320	15 541 783
<i>Kassa och bank</i>		14 614 527	9 746 842
Summa omsättningstillgångar		25 203 847	25 288 625
SUMMA TILLGÅNGAR		25 405 847	25 490 625

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

350 000

350 000

Reservfond

31 400

31 400

381 400

381 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

377 090

1 071 796

Årets resultat

16 193 294

18 305 294

16 570 384

19 377 090

Summa eget kapital

16 951 784

19 758 490

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

47 372

723 823

Skulder till koncernföretag

4 636 460

3 750 733

Övriga skulder

3 701 574

1 168 871

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

68 657

88 708

Summa kortfristiga skulder

8 454 063

5 732 135

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 405 847

25 490 625

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bolaget är ett mindre aktiebolag och har därför valt att utnyttja vissa möjligheter till undantag för mindre företag i enlighet med årsredovisningslagen.

Värderingsprinciper m.m.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Bedömningar och uppskattningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

Utöver ovanstående bedöms inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas.

Uppgifter om moderbolag

Moderbolaget Obligo Real Estate AB är Obligo Holding AS, organisationsnummer 917 367 671 med säte i Oslo, Norge.

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap

3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:	20%
Dataprogram	20%
Goodwill	20-25%
Inventarier, verktyg och installationer	

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

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

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	91,44 %	93,00 %

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	257 632	264 788
Övriga ränteintäkter	53 023	3 894
	310 655	268 682

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Kursdifferenser	-7 397	-350 380
Övriga finansiella kostnader	-11 179	-20 702
	-18 576	-371 082

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 753 290	7 753 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 753 290	7 753 290
Ingående avskrivningar	-7 753 290	-7 753 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 753 290	-7 753 290
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Obligo Real Estate Förvaltning AB	100	25 000 25 000

	Org.nr	Säte
Obligo Real Estate Förvaltning AB	559312-6195	Stockholm

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 000	0
Tillkommande fordringar	0	152 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 000	152 000
Utgående redovisat värde	152 000	152 000

Stockholm 2024-03-14

Alexander Hummerhielm
Alexander Hummerhielm
Ordförande

Morten Wettergreen
Morten Wettergreen

Gilles Lafleuriel
Gilles Lafleuriel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-14

RSM Stockholm AB

Karl Andersson
Karl Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Obligo Real Estate AB, org.nr 556594-2207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Obligo Real Estate AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 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 förvaltning för Obligo Real Estate AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 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 Obligo Real Estate 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 14 mars 2024

RSM Stockholm AB

Karl Andersson
Karl Andersson
Auktoriserad revisor