

Årsredovisning för
Maelir Invest AB
559360-5545

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....

Therese Nilsson

Maelir Invest AB
559360-5545

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Maelir Invest AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 23 16 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 23 16 2025



Jakob Johansson
Styrelseledamot

ank=20250626;2025062725693

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Maelir Invest AB, 559360-5545, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Rörelsemarginal %	-	-	-
Balansomslutning	548 753 986	319 471 553	94 436 237
Avkastning på sysselsatt kapital %	9,2	0,5	2,7
Avkastning på eget kapital %	-0,6	-7,2	-
Soliditet %	28,9	36,9	29,1
Definitioner: se not			

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Maelir Invest AB har under året sålt sina aktier i Motala Telegrafan 16 AB, org nr 559364-6697, samt förvärvat aktierna i Fastighets AB Idbäcken, org nr 556857-0088.

Bolaget har under året även förvärvat aktierna i Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB, org nr 556589-4986, samt Haifa fastighets AB, org nr 559479-0569. Därefter har dessa bolag sålts vidare inom koncernen till Maelir AB, org nr 556926-7171.

Eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Uppskrivnings- fond	Reservfond övr bundna fonder
Bundet eget kapital			
Ingående balans	25 000		
Justerad ingående balans	25 000		
Förändringar direkt mot eget kapital			
Uppskrivning av anläggningstillgångar		158 590 000	
Minskning av uppskrivningsfond		-2 100 000	
Summa		156 490 000	
Vid årets utgång	25 000	156 490 000	
	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
Fritt eget kapital			
Ingående balans			-8 113 152
Justerad ingående balans			-8 113 152
Årets resultat			-90 878
Summa			-90 878
Transaktioner med ägare			
Erhållna aktieägartillskott			10 050 000

Summa	10 050 000
Vid årets utgång	1 845 970

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 845 970, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	1 845 970
Summa	1 845 970

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-638 486	-
Rörelseresultat		-638 486	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	1	13 112 827	-270 000
Räntetäkter och liknande resultatposter	2	2 110 107	875 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-15 531 726	-9 047 773
Resultat efter finansiella poster		-947 278	-8 442 434
Bokslutsdispositioner		856 400	332 300
Resultat före skatt		-90 878	-8 110 134
Årets resultat		-90 878	-8 110 134

ank=20250626;2025062725682

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	528 629 429	309 980 731
		<u>528 629 429</u>	<u>309 980 731</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>528 629 429</u>	<u>309 980 731</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		20 120 027	9 451 692
		<u>20 120 027</u>	<u>9 451 692</u>
Kassa och bank		4 530	39 130
Summa omsättningstillgångar		<u>20 124 557</u>	<u>9 490 822</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>548 753 986</u>	<u>319 471 553</u>

ank=20250626;2025062725683

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	156 490 000	115 900 000
		<u>156 515 000</u>	<u>115 925 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 936 848	10 046 982
Årets resultat		-90 878	-8 110 134
		<u>1 845 970</u>	<u>1 936 848</u>
Summa eget kapital		<u>158 360 970</u>	<u>117 861 848</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		74 475	14 925
Skulder till koncernföretag		383 518 541	201 594 780
Övriga kortfristiga skulder		6 700 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 000	-
		<u>390 393 016</u>	<u>201 609 705</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>548 753 986</u>	<u>319 471 553</u>

ank=20250626;2025062725684

Noter

Not Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not Anställda och personalkostnader

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

Not Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Ersättning till revisorerna har belastat annat bolag i koncernen, Maelir AB, org nr 556926-7171, Stockholm.

Not 1 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning	10 000 000	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	3 112 827	-
Nedskrivningar	-	-270 000
Summa	13 112 827	-270 000

Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	2 110 107	875 339
Summa	2 110 107	875 339

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	14 461 495	4 077 416
Räntekostnader, övriga	1 070 231	4 970 357
Summa	15 531 726	9 047 773

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	309 980 731	30 617 584
-Förvärv	240 745 966	184 833 147
-Justerad köpeskilling tidigare förvärv	-1 127 292	-
-Avyttring	-70 759 976	-
-Aktieägartillskott	7 100 000	6 300 000
-Nedskrivning	-	-270 000
-Uppskrivning	42 690 000	88 500 000
Redovisat värde vid årets slut	528 629 429	309 980 731

Årets förändring avseende andelar i koncernföretag

Förvärv	240 745 966	184 833 147
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	4 865 656	-
Fastighets AB Idbäcken	37 989 232	-
Haifa fastighets AB	63 615 528	-
Green Deer Holding AB	134 197 615	-
Stockholm Pollux 1 AB	76 497	184 539 806
Maelir Tre Kronor AB	1 438	293 341
Aktieägartillskott	7 100 000	6 300 000
Saeculum Holding AB	7 100 000	6 300 000
Uppskrivning	42 690 000	88 500 000
Motala Telegrafan 16 AB	-	200 000
Saeculum Holding AB	12 578 000	30 400 000
Fastighets AB Idbäcken	30 112 000	-
Stockholm Pollux 1 AB	-	57 900 000
Nedskrivning	-	-270 000
Maelir Tre Kronor AB	-	-270 000
Avyttringar	-70 759 976	-
Motala Telegrafan 16 AB	-2 278 792	-
Biskopsuddens fastighetsförvaltning AB	-4 865 656	-
Haifa fastighets AB	-63 615 528	-
Justerad köpeskilling tidigare förvärv	-1 127 292	-
Stockholm Pollux 1 AB	-1 127 292	-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Saeculum Holding AB, 559360-5552, Stockholm	25 000	100	84 916 792
Fastighets AB Idbäcken, 556857-0088, Stockholm	50 000	100	68 101 232
Stockholm Pollux 1 AB, 556078-8563, Stockholm	211 000	100	241 389 011
Maelir Tre Kronor AB, 559434-0449, Stockholm	25 000	100	24 779
Green Deer Holding AB, 556980-0153, Stockholm	31 313	50,1	134 197 615
			528 629 429

Not 5 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	115 900 000	27 400 000
Avsättningar som gjorts under året	42 690 000	88 500 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-2 100 000	-
Redovisat värde vid årets slut	156 490 000	115 900 000

Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett 372 139 429 194 080 731

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga
För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm

Jakob Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

ank=20250626;2025062725688

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."

CARL JAKOB JOHANSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Maelir AB

Serienummer: 7895ee3a8483d0[...]7604a12abae74

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-06-18 08:49:59 UTC



ALEXANDER TISTAM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 13cbdda94c11b[...]2eb21e1d219e1

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-06-18 13:02:54 UTC



ank=20250626:2025062725689

Penneo dokumentnyckel: 0QFG7-K50TP-SBOCT-76LKC-9VWPO-BJP8X

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Maelir Invest AB, org. nr 559360-5545

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Maelir Invest AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Maelir Invest 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Maelir Invest 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Maelir Invest AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Alexander Tistam
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."

ALEXANDER TISTAM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 13cbdda94c11b[...]2eb21e1d219e1

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-06-18 12:50:05 UTC



ank=20250626;2025062725692

Penneo dokumentnyckel: 9OUB9-264BV-XQQ3Z-CXPYS-LP7QQ-ZE4BR

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.