

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

Räkenskapsåret  
2021-11-25 – 2021-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i R5 Ekplantan FAB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 30/6 - 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30/6 - 2022

  
Thomas Sipos

# Årsredovisning

för

## R5 Ekplantan FAB

559348-6037

Räkenskapsåret

2021-11-25 – 2021-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Styrelsen för R5 Ekplantan FAB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-11-25 – 2021-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Ägarförhållanden

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.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2 §. Revelop V AB upprättar koncernredovisning vari R5 Ekplantan FAB ingår.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har förvärvat sitt dotterbolag Klöver Otto AB, org nr 556645-8716, per 2021-12-16 som har fastigheten Ekplantan 1 i Sollentuna.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bolagets dotterbolag har i början av 2022 bytt namn till R5 Ekplantan Propco AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021 (2 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	-23
Balansomslutning	34 147
Soliditet (%)	0,0

#### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Tillfört aktiekapital	25 000			25 000
Erhållna aktieägartillskott		10 500		10 500
Årets resultat			-22 934	-22 934
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>10 500</b>	<b>-22 934</b>	<b>12 566</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	10 500
årets förlust	-22 934
	<b>-12 434</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-12 434
	<b>-12 434</b>

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

2022071222345

P=Perpetuella kvartalsrapporter tillgängliga på www.r5ekplantanfab.se

## Resultaträkning

	Not	2021-11-25 -2021-12-31 (2 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Övriga rörelseintäkter		53 181
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>53 181</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2, 3	
Övriga externa kostnader		-52 395
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-52 395</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>786</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-23 607
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 607</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 821</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 821</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat		-113
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 934</b>





## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### 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 Anställda och personalkostnader

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

### Not 3 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 2021 har fakturerats moderbolaget i Revelop V koncernen, Revelop V AB.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-11-25	-2021-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 413	
Övriga finansiella kostnader	-3 194	
	-23 607	

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

**2021-12-31**

Inköp	21 591 928
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 591 928</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 591 928</b>

**Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Antal andelar</b>
R5 Ekplantan Propco AB	100	1 000

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
R5 Ekplantan Propco AB	556645-8716	Stockholm

**Not 7 Långfristiga skulder**

**2021-12-31**

Långfri lån fr kreditinstitut	-23 000 000
Långfristiga skulder till koncftg	-10 957 000
	<b>-33 957 000</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2021-12-31**

Övriga uppl.kostn/förb.int	-150 810
	<b>-150 810</b>

**Not 9 Eventualförpliktelser**

**2021-12-31**

Borgensåtaganden	3 600 000
	<b>3 600 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

**2021-12-31**

Fastighetsinteckningar	23 000 000
Övriga ställda säkerheter	19 323 715
	<b>42 323 715</b>

2022071222348

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har fusionerats med sitt dotterbolag R5 Ekplantan Propco AB, org nr: 556645-8716, per 2022-04-01 så nu äger bolaget fastigheten Ekplantan 1.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Sipos  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse för R5 Ekplantan Propco AB, org nr: 556645-8716, per 2022-04-01. Dokumentets referensnummer är 2022071222348.

# 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: 217.115.xxx.xxx

2022-06-29 13:47:30 UTC



2022071222349

Penneo dokumentsignering: 1S1ED399B3PC46ZIG88N854

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/validate>

# 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."

**MIKAEL IKONEN**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 09:58:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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/validate>



Building a better  
working world

2022071222350

## 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 2021-11-25 - 2021-12-31 (räkenskapsåret).

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 2021 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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. Risker 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.

Penneo dokumentnyckel: 014WQ-LCB68-VYUJH-3YODJ-G6AQJ-02PME



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 2021-11-25 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 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 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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

Mikael Ikonen  
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."

**MIKAEL IKONEN**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 09:58:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat 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/validate>

2022071222551

Penneo dokumentnyckel: 014WQ-LCB68-VYWUH-3YODJ-G6AQJ-02PME

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNREDOVISNING**

för

**Revelop V AB****Org.nr 559204-5651**Styrelsen för Revelop V AB får härmed avlämna  
årsredovisning för tiden 2021-01-01 - 2021-12-31.**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE****Verksamheten**

Revelop V AB (Bolaget) bildades 2019 med syfte att direkt eller indirekt förvärva, förvalta, förädla och utveckla fastigheter. Bolagets ägare/investerare har utfäst ett kapital för att möjliggöra detta.

Bolaget skall investera kapital samt utveckla och förädla förvärvade fastigheter i enlighet med investeringsstrategin. Revelop Management AB svarar för den strategiska och operativa ledningen av Bolaget.

Revelop V AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB. Mellan parterna har ingåtts ett långsiktigt förvaltningsavtal.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget bytte under året namn till Revelop V AB.

Under året genomfördes 16 transaktioner till ett värde om ca 2 mdkr. Totalt tillträdde 23 fastigheter (till ett värde om ca 1,1 mdkr) varmed fastighetsportföljen växte med ca 100 000 kvm.

Under året signerades ett hyresavtal för ca 1 300 kvm i en av Göteborgsbeståndets fastigheter vilket medför att fastighetens affärsplan i princip uppnåtts redan efter 6 månader.

Två fastigheter har under året erhållit BREEAM In-Use-certifieringar.

Under året har AI installerats i 4 fastigheter och planen är att rulla ut implementeringen i lejonparten av resterande portfölj. AI-tekniken möjliggör en optimering av fastighetens styrning vilket leder till både minskad klimatpåverkan och minskade kostnader.

Bolagets nettotillgångar (NAV) uppgick vid årets slut till 639 mkr motsvarande 1,2x insatt kapital. Totalt värde i förhållande till insatt kapital var 1,2x.

**Ägarförhållande**

Revelop V AB ägdes vid årets utgång av 13 långsiktiga professionella investerare. Därutöver hade 8 långsiktiga professionella investerare investerat i bolaget via kapitalandelslån.

**Personal och tjänsteleverantörer***Personal*

Koncernen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

*Tjänsteleverantörer*

Under året har den löpande fastighetsförvaltningen upphandlats från Revelop Asset Management AB som är ett dotterbolag till Förvaltaren, Revelop Management AB. Förvaringsinstitut för Revelop V AB är Intertrust Depositary Services (Sweden) AB.

Förvaltarens internrevisor har under året varit Lüscher & Co Revision AB, FCG Fonder AB agerat riskfunktion och Harvest Advokatbyrå AB har agerat Compliancefunktion. Nordlo har varit anlitad som uppdragstagare avseende IT.

*Information om ersättningar*

Information om ersättningar enligt 10 kap. 6 § lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder

	Belopp (tkr)	Antal ersättnings- mottagare (st)
Sammanlagt ersättningsbelopp till AIF-förvaltarens anställda	9 206	11
- Varav fasta ersättningar	8 627	11
- Varav rörliga ersättningar	579	3

Ersättningsbeloppen inkluderar Förvaltarens ersättning till antälda som under året arbetat både med Bolaget, andra AIFer samt inom Förvaltarens rådgivningsverksamhet. Inom Förvaltaren finns inte någon särskilt dedikerad anställd som endast arbetar med Revelop V AB. Totalt ersättningsbelopp till Förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligt påverkar Bolagets riskprofil uppgick till 3 624 tkr.

Bolaget har inte betalat någon särskild vinstandel till Bolagets förvaltare under året.

## ESG - Från brunt till grönt

### Uppföljning av främjade miljörelaterade egenskaper

Revelop skapar hållbara värden genom resurseffektivt och innovativt ägande av kommersiella fastigheter. Varje investering genomgår under innehavsperioden en hållbarhetsresa där det övergripande målet är att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt. Genom att förbättra varje investerings hållbarhetsförutsättningar och göra stor positiv skillnad ska Bolaget ta varje fastighet från brun till grön.

För varje investering finns hållbarhetsaspekten med under hela innehavstiden, från investeringsbeslut till försäljning. Likt andra kommersiella frågor inkluderas hållbarhetsfrågor i den affärsplan som skapas i förvävsprocessen. Under due diligence kontrolleras och utvärderas värdeskapande förändringsmöjligheter utifrån tekniska och miljömässiga aspekter. Efter förvärv implementeras de hållbarhetsförbättringar som finns i affärsplanen. Arbetet följs upp kontinuerligt under innehavstiden.

Ett exempel på hur Revelop arbetar med modern teknik för att minska förbrukningar är AI-styrning. Under året har Revelop påbörjat arbetet med lanseringen av AI-styrda energioptimeringssystem. Systemet har i de fall det testats visat sig kunna optimera driften i fastigheten väldigt effektivt vilket lett till en väsentligt minskad energianvändning, bättre inomhusklimat och lägre kostnader. AI-tekniken är snabb att reagera på förändringar och hålla en jämn nivå för energianvändning och ventilationsflöden.

För att kunna mäta varje investerings klimatpåverkan har nyckeltal tagits fram som vid varje aktuell period sätts i relation till utfallet från första året fastigheten ägdes. Genom den jämförelsen kan Bolaget mäta vilken förändring som skett under innehavsperioden (den hållbara resan). Därutöver möjliggör detta en utvärdering av varje investerings klimatpåverkan samt en utvärdering av effektiviteten av genomförda hållbarhetsinitiativ.

Under året har fokus varit på att påbörja implementeringen av ESG-aktiviteter i enlighet med de förvärvade fastigheternas affärsplaner. Dessa omfattar bland annat investeringar i förnybar energi och ny teknisk utrustning med målet att minska energiförbrukning, utsläpp och kostnader. Investeringarna är även en förutsättning för att kunna uppnå miljöcertifieringar för portföljens fastigheter. I Göteborgsportföljen har ett arbete påbörjats med målet att modernisera fastigheternas teknik, vilket bland annat omfattar installation av AI-teknologi för att styra fastigheterna. Under året har AI installerats i 4 fastigheter och planen är att rulla ut implementeringen i lejonparten av resterande portfölj.

Affärsplanerna innefattar även inflytnadsprojekt vilka ökar densiteten och bidrar till en mer effektiv användning av redan hårdgjorda ytor samt möjliggör för uppförande av exempelvis bostäder. Därutöver inkluderar affärsplanerna initiativ för att optimera befintliga ytor för att säkerställa att dessa är effektiva, ändamålsmässiga och hållbara.

Två fastigheter har under året erhållit BREEAM In-Use-certifieringar. En certifiering innebär dels en oberoendestämpel på väl utfört hållbarhetsarbete, dels skapar det krav på att hållbarhetsarbetet fortlöper. En certifiering kan även innebära lägre avkastningskrav vid försäljning. Typfastigheten som förvärvas av Revelop saknar certifieringar och det kan ta lång tid att erhålla vedertagna certifieringar då dessa oftast är anpassade efter nybyggda fastigheter. Som ett led i att minska investeringarnas miljöpåverkan arbetar Revelop ändå aktivt för att certifiera de fastigheter där det är möjligt.

### Upplysningar lämnade med anledning av Disclosureförfordningen

Enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella sektorn ("Disclosureförfordningen") ska Bolaget och dess Förvaltare, Revelop Management AB, lämna viss information i Bolagets Årsredovisning. Informationskraven följer även av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/2088 ("Taxonomiförfordningen").

Som nämnts ovan genomgår varje investering under Bolagets innehavsperiod en hållbarhetsresa där det övergripande målet är att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt, det vill säga skapa positiv förändring. Taxonomiförfordningen och de tekniska granskningskriterierna svarar dåligt mot den typ av hållbarhetsarbete som Bolaget och dess Förvaltare bedriver. Regelverken tar, givet den taxonomimässiga klassificeringen av Bolagets verksamhet (7.7 förvärv och ägande av byggnader), sikte på att en investering vid ett givet tillfälle ska uppfylla vissa kriterier (exempelvis energiklass A) snarare än på den förändring, det minskade klimatavtryck, som sker under innehavstiden. Bolaget och dess Förvaltare kommer alltid prioritera att göra skillnad framför att förvärva fastigheter som redan vid förvärvstillfället uppfyller Taxonomiförfordningens krav. I sammanhanget ska även sägas att en del i Revelops affärsidé är att avyttra investeringar när de finansiella målen och hållbarhetskriterierna enligt affärsplan är uppfyllda, för att i stället ta sig an nya investeringar där en förändring kan ske. Detta innebär i praktiken att det är svårt för Bolaget uppfylla regelverkskraven då de mest hållbara löpande avyttras.

Av Disclosureförfordningen följer att Bolagets förvaltare dels ska integrera relevanta hållbarhetsrisker som kan ha en negativ inverkan på avkastningen i Bolaget när investeringsbeslut fattas, dels integrera hållbarhetsrisker i investeringsrådgivningsprocessen. I enlighet med artikel 3 i Disclosureförfordningen har Förvaltaren antagit Riktlinjer för integrering av hållbarhetsrisker. Förvaltaren har även antagit Riktlinjer för due diligence avseende beaktande av negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer.

Förvaltaren genomför analys av potentiella investeringar i Bolaget, och som en del av analysen identifieras hållbarhetsrisker relaterade till potentiella investeringsobjekt. Riskerna analyseras baserat på om de bedöms kunna ha faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde över tid, om risken skulle realiseras. Förvaltaren granskar alla potentiella investeringar utifrån möjligheterna att göra investeringen mer hållbar. Således integreras hållbarhetsrisker i investeringsbeslutsprocessen genom att en bedömning sker av bland annat investeringsobjektens förmåga till resurseffektiv omställning, från att exempelvis ha höga koldioxidutsläpp och hög energiförbrukning till att ha lägre koldioxidutsläpp och lägre energiförbrukning. Även hållbarhetsrisker relaterade till sociala frågor integreras i investeringsbeslutsprocessen. Investeringar som vid förvärvstillfället har en dålig ESG-KPIer utesluts inte förutsatt att de efter förvärv går att förbättra. Däremot utesluts investeringar som ej är möjliga att integrera ESG i.

Bolaget och dess Förvaltare ska enligt Disclosureförfordningen lämna viss information, bland annat utifrån de krav som ställs av Taxonomiförfordningen. Information ska lämnas om vilka miljörelaterade eller sociala egenskaper som Bolaget främjar och i vilken utsträckning dessa egenskaper har uppnåtts, vilket har beskrivits i föregående avsnitt. Information ska även lämnas om det eller de miljömål som anges i artikel 9 i Taxonomiförfordningen som Bolaget och dess investeringar bidrar till. Därtill ska en beskrivning göras av hur och i vilken utsträckning Bolagets investeringar är i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt artikel 3 i Taxonomiförfordningen. Denna information ska åtföljas av en förklaring om hur principen orsaka inte betydande skada enligt Disclosureförfordningen är tillämplig på Bolagets underliggande investeringar.

Vid periodens slut var noll procent av Bolagets investeringar att anse som investeringar i miljömässigt hållbara verksamheter enligt Taxonomiförfordningen. Det har inte heller gått att konstatera att investeringarna bidrog till något av miljömålen enligt artikel 9 i Taxonomiförfordningen.

Principen *orsaka inte betydande skada* är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Sammanfattningsvis vill vi ånyo förtydliga att Taxonomiförordningen och de tekniska granskningskriterierna svarar dåligt mot den typ av hållbarhetsarbete som Bolaget och dess Förvaltare bedriver. Regelverken tar sikte på att en investering vid ett givet tillfälle ska uppfylla vissa kriterier snarare än på den förändring, det minskade klimatavtryck, som sker under Bolagets innehavstid. Bolaget och dess Förvaltare kommer, som nämnts ovan, alltid prioritera att göra skillnad framför att förvärva fastigheter som redan vid förvärvstillfället uppfyller Taxonomiförordningens krav.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har 9 fastigheter tillträtts. Fastigheterna är belägna i Malmö och Göteborgsområdet.

#### Bolagets förväntade framtida utveckling

Bolaget är i en tillväxifas och avser att fortsätta förvärva fastighetsbolag de närmsta åren. Arbetet med att utveckla de befintliga fastigheterna och att aktivt förvalta fastighetsbeståndet kommer att fortsätta. Några väsentliga förändringar i fastighetsförvaltningen finns inte planerade.

#### Användning av finansiella instrument

På balansdagen hade inga säkringsarrangemang ingåtts.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Huvudsakliga risker som förekommer i verksamheten som bedrivs utgörs av värdering av fastigheter, ränte- och finansieringsrisker samt risker vid genomförande av investeringar och projekt, samt motpartsrisker gentemot hyresgäster. För vidare information om koncernens riskhantering hänvisas till not 3.

#### Koncernens finansiella resultat och ställning (tkr)

	2021	2020
Hysesintäkter	55 514	299
Driftsöverskott	26 375	166
Resultat före skatt	118 199	-11 119
Balansomslutning	1 426 911	45 187
Soliditet (%)	21%	11%

2019 fanns endast moderbolaget. Koncernens första räkenskapsår var 2020.

#### Moderbolagets finansiella resultat och ställning (tkr)

	2021	2020	2019
Resultat före skatt	-92 729	-10 511	-9 140
Balansomslutning	486 122	28 303	6 603
Soliditet (%)	29%	20%	53%

#### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:  
(SEK)

balanserat resultat	234 144 923
årets resultat	-92 728 907
	<hr/>
	141 416 016
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	141 416 016
	<hr/>
	141 416 016

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande vid årsstämman 2022.

2023020203235

Revelop V AB, Org.nr 559204-5651, Malmö, Sverige



## Balansräkning för koncernen

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	1 366 005	24 117
Leasingavtal/ Nyttjanderätt	7	14 882	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 380 887</b>	<b>24 117</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Räntederivat		0	2
Kundfordringar	16	3 005	10
Skattefordran		2 122	0
Övriga fordringar		4 568	4 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	13 090	5 983
Likvida medel		23 240	10 451
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 025</b>	<b>21 070</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 426 911</b>	<b>45 187</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<i>Eget kapital</i>	18		
Aktiekapital		361	257
Övrigt tillskjutet kapital		253 796	25 088
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		51 575	-20 214
<b>Summa eget kapital</b>		<b>305 733</b>	<b>5 132</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	20	46 843	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>46 843</b>	<b>0</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	19	1 001 467	21 888
Övriga skulder	14	15 455	30
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 016 922</b>	<b>21 918</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	19	16 370	312
Leverantörsskulder		17 122	16 758
Övriga skulder		1 742	642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	22 181	424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 414</b>	<b>18 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 426 911</b>	<b>45 187</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>250</b>	<b>12 401</b>	<b>-9 140</b>	<b>3 511</b>
Nyemission	7			7
Erhållna aktieägartillskott		12 687		12 687
Övertaget balanserat vinstmedel			4	4
Totalresultat för året			-11 078	-11 078
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>257</b>	<b>25 088</b>	<b>-20 214</b>	<b>5 132</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>257</b>	<b>25 088</b>	<b>-20 214</b>	<b>5 132</b>
Nyemission	104			104
Erhållet aktieägartillskott		228 708		228 708
Övertaget balanserat vinstmedel			0	0
Totalresultat för året			71 787	71 787
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>361</b>	<b>253 796</b>	<b>51 573</b>	<b>305 733</b>

## Rapport över kassaflöde för koncernen

TSEK	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		196 484	-28 611
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Återföring av värdeförändring förvaltningsfastigheter		-217 248	-
Erhållna räntor		800	-
Betalda tomträttsavgälder		-34	-
Betalda räntor till kreditinstitut		-8 865	-46
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>-28 862</b>	<b>-28 657</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-14 420	-8 883
Förändring av rörelseskulder		24 172	16 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-19 110</b>	<b>-20 826</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	14	-1 118 980	-23 260
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd		-5 660	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 124 640</b>	<b>-23 260</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalt aktiekapital		104	-
Erhållna aktieägartillskott		228 708	12 687
Upptagande av kapitalandelslån		258 412	21 807
Upptagna lån från kreditinstitut		676 330	15 600
Amortering av lån från kreditinstitut		-7 015	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 156 539</b>	<b>50 094</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>12 789</b>	<b>6 008</b>
Likvida medel vid årets ingång		10 451	4 443
Likvida medel vid årets utgång		23 240	10 451

2023020203257

## Resultaträkning moderbolaget

TSEK	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	25	6 123	296
		6 123	296
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9	-46 216	-28 440
		-46 216	-28 440
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-40 094</b>	<b>-28 144</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Omvärdering kapitalandelslån	11	-67 909	17 555
Ränteintäkter		8 185	123
Räntekostnader		-93	-46
		-59 818	17 633
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-99 911</b>	<b>-10 511</b>
Bokslutsdispositioner	12	7 182	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-92 729</b>	<b>-10 511</b>
Skatt på årets resultat	13	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 729</b>	<b>-10 511</b>

## Rapport över totalresultat för moderbolaget

TSEK		2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>-92 729</b>	<b>-10 511</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat för året</b>		<b>-92 729</b>	<b>-10 511</b>



## Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt eget kapital
<b>TSEK</b>				
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>250</b>	<b>12 401</b>	<b>-9 140</b>	<b>3 511</b>
Föregående års resultat omföres		-9 140	9 140	0
Nyemission	7			7
Aktieägartillskott		12 687		12 687
Årets resultat			-10 511	-10 511
<b>Belopp vid årets utgång 2020-12-31</b>	<b>257</b>	<b>15 948</b>	<b>-10 511</b>	<b>5 694</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>257</b>	<b>15 948</b>	<b>-10 511</b>	<b>5 694</b>
Föregående års resultat omföres		-10 511	10 511	0
Nyemission	104			104
Aktieägartillskott		228 708		228 708
Årets resultat			-92 729	-92 729
<b>Belopp vid årets utgång 2021-12-31</b>	<b>361</b>	<b>234 144</b>	<b>-92 729</b>	<b>141 777</b>

## Kassaflödesanalys moderbolaget

TSEK	Not	2021-01-01	2020-01-01
		-2021-12-31	-2020-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-40 094	-28 144
Erhållna räntor		8 185	123
Betalda räntor till aktieägare		-93	-46
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		<i>-32 002</i>	<i>-28 067</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-17 637	-3 662
Förändring av rörelseskulder		-5 265	9 829
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>-54 904</i>	<i>-21 900</i>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i dotterbolag	15	-3 370	-325
Ökning långfristiga lånefordringar		-440 441	-11 550
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-443 811</i>	<i>-11 875</i>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		104	7
Inbetalt aktieägartillskott		228 708	12 687
Erhållet koncernbidrag		7 182	0
Upptagande av kapitalandelslån		258 412	21 807
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>494 406</i>	<i>34 501</i>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 309</b>	<b>726</b>
Likvida medel vid årets ingång		5 169	4 443
Likvida medel vid årets utgång		861	5 169

## Not 1 Allmän information

Revelop V AB, organisationsnummer 559204-5651, med säte i Stockholm, Sverige, utgör moderbolag för en koncern med dotterföretagen Property Backa AB, P5 Holding 1 AB, R5 Holding 4 AB, R5 Holding 5 AB samt dess dotterföretag. Bolagets adress är Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm. Koncernens verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i första hand i Göteborgs-, Öresunds- samt Stockholmsregionerna.

Revelop V AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB (f.d. Profi Förvaltning AB efter namnbyte under 2021).

## Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRIC så som de antagits av EU.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 redovisning för juridiska personer vid upprättande av sina finansiella rapporter. Årsredovisningen för räkenskapsåret som slutar 31 december 2021 har godkänts av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur och kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställande.

Koncernsredovisning och moderbolagets årsredovisning är avgivna i svenska kronor och avser 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. I koncernräkenskaper har värdering av poster skett till anskaffningsvärde utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt räntederivatavtal som värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

De balansposter som rubriceras omsättningsstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

### 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, kapitalandelslån, klassificering av förvärv samt uppskjutna skatter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

### Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

#### Nya standarder som trätt i kraft 2021

De av EU godkända, nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### Nya standarder som träder i kraft 2022

Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft från 2022 och framåt ej påverkar koncernen i någon väsentlig omfattning.

### Koncernredovisning

#### Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen har bestämmande inflytande, det vill säga har rätt att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än 50 procent av röstetalet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som inrättats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Hitintills har uteslutande tillgångsförvärv förekommit. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

### 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 likvida medel i balansräkningen.

### Intäktsredovisning

Koncernens intäkter består i övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IFRS 16 Leasing. Koncernen har dock identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15. Koncernens intäkter kommer att delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig 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. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

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 väsentligt 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.

IFRS 15 behandlar hur redovisningen av intäkter ska ske. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontrollen över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden innebär en ökad upplysningsskyldighet med information om bland annat intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

### Leasing

I koncernen tillämpas IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden per 1 januari 2021. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

### 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 eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviseras 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 troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Vidare infördes 2020 en begränsning för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med positiva räntenetton får i deklarationen ge bort dessa till bolag med negativa räntenetton. Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder.



### Not 3 Risker och riskhantering

Bolaget är, givet den verksamhet som avses bedrivas, exponerat mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. De mest väsentliga riskerna som identifierats följer nedan tillsammans med information om hur riskerna bemöts.

#### 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. Risken för en nedgång på fastighetsmarknaden går ej att minimera till fullo. 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. Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

#### Hyses- och kundfordringar TSEK

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Hyses- och kundfordringar	4 344	10	-	-
Reserv osäkra hyresfordringar	-1 339	0	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>3 005</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan refinansiera sina krediter från kreditinstitut när de förfaller till återbetalning eller att refinansieringen från kreditinstitut leder till ökade kreditkostnader. Denna risk bemöts genom att krediter omförhandlas i god tid innan förfall, genom att belåningsgraden hålls på relativt låga nivåer, genom styrning av lånens förfallostrukturer samt genom att bolaget löpande har kontakt med flera kreditgivare för att utvärdera finansieringsmöjligheterna. Kapitalbindningsstrukturen per den 31 december 2021 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2022	16	2%
2023	31	3%
2024 och framåt	970	95%
<b>Summa</b>	<b>1 018</b>	<b>100%</b>

#### 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.

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för förluster till följd av ökade finansiella kostnader till följd av förändrade marknadsräntor. Bolaget följer utvecklingen på räntemarknaden noga och anpassar finansieringen och eventuell räntesäkring efter rådande ränteläge med beaktande av fondens riskprofil. Genom att begränsa belåningen till ca 60% minskas ränterisken. Säkringsarrangemang ingås när så anses lämpligt.

Revelop V-koncernen har en belåningsgrad som uppgår till 75%. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,3 % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,11 år. En förändring av marknadsräntan med +/- en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 4 Mkr/-0 Mkr för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2021. Av räntebärande skulder på 1 018 Mkr löper 685 Mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M) och 333 Mkr löper med ränta som enligt avtal varierar över tid, under 2021 var räntan 0 %.

Räntebindningsstrukturen (inklusive snitträntor) och finansiella derivatinstrument per den 31 december 2021 framgår av nedanstående tabeller.

#### Räntebindningsstruktur 2021-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2022	685	2,3%	67%
2023	0	0,0%	0%
2024 och framåt	333	0,0%	33%
<b>Summa</b>	<b>1 018</b>		<b>100%</b>

### Not 4 Hyresintäkter

Fastighetsbeståndet utgjordes på balansdagen av cirka 111 300 kvm, huvudsakligen kommersiella lokalytor. Nedan framgår intäkternas sammansättning samt kontraktsförfallostruktur:

#### TSEK

	Koncern	
	2021	2020
Hysesintäkter	54 816	299
Garage och parkeringsplatser	698	0
<b>Summa hyresintäkter (åravärde per bokslutsdagen)</b>	<b>55 514</b>	<b>299</b>
Kronor per kvadratmeter	843	1 165

#### Kontraktsförfallostruktur

Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet (%)
2022	36	8 189	8%
2023	46	30 370	29%
2024	28	11 711	11%
2025	10	9 422	9%
≥2026	16	26 633	27%
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>86 325</b>	<b>85%</b>
Vakanta lokaler	59	14 884	14%
Garage och parkeringsplatser	20	1 257	1%
<b>Summa</b>	<b>215</b>	<b>104 465</b>	<b>100%</b>

Per den 31 december 2021 uppgick kontrakten till 156 stycken. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligen på 3-5 år. Hyreskontraktet indexregleras vanligen årsvis. Kontraktsvärde avser årsvärden.

#### Not 5 Driftskostnader

TSEK	Koncern	
	2021	2020
Värmekostnader	3 954	0
Fastighetsadministration	3 219	0
Övriga driftskostnader	12 541	133
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>19 714</b>	<b>133</b>
Kronor per kvadratmeter	299	518

Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året.

#### Not 6 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 3 229 tkr.

#### Not 7 Tomträttsavgälder

Av koncernens 23 fastigheter innehas 1 stycken med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick 2021 till 34 tkr i resultaträkningen. Tomträttsavtalen är att anse som nyttjanderättsavtal och redovisas enligt IFRS 16. En tillgång avseende nyttjanderätter redovisas till ett värde av 14 882 tkr, samtidigt redovisas en finansiell skuld avseende nyttjanderättsavtal på samma belopp. Den löpande kostnaden för tomträttsavgälden redovisas i koncernens resultaträkning som finansiell kostnad.

Bindningstid (år)	Area kvm	TSEK
Mindre än 5 år	4 600	2 240
Mellan 5 och 10 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>4 600</b>	<b>2 240</b>

Ingånget avtal om tomträttsavgälden förfaller enligt nedan:

	Koncern	
	2021	2020
Förfallotidpunkt inom ett år	521	--
Förfallotidpunkt inom 2 - 5 år	1 719	--
Förfallotidpunkt efter 5 år	0	--
<b>Summa</b>	<b>2 240</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Central administration

I kostnaden för central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter, förvaltningsavgift samt revisionsarvode.

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
EY				
Revisionsuppdrag	784	175	784	175
Annan revisionsverksamhet	53	64	53	64
<b>Summa</b>	<b>837</b>	<b>239</b>	<b>837</b>	<b>239</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

#### Not 9 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

##### Anställd personal

Koncernen har inga anställda och några löner eller ersättningar förekommer inte. Styrelsens ledamöter är anställda i Revelop Management AB och erhåller ingen lön från något av koncernens bolag.

##### Avgångsvederlag

Avtal om avgångsvederlag har inte träffats med någon styrelselemot eller annan ledande befattningshavare.

#### Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

TSEK	Koncern	
	2021	2020
Ingående orealiserade värden	0	0
Orealiserade värdeförändringar enligt resultaträkningen	217 248	0
<b>Kvarvarande orealiserade värdeförändringar</b>	<b>217 248</b>	<b>0</b>

## Not 11 Finansiella poster

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Finansiella intäkter</b>				
Omvärdering kapitalandelslån	0	17 555	0	17 555
Ränteintäkter övriga	800	0	8 185	123
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>800</b>	<b>17 555</b>	<b>8 185</b>	<b>17 678</b>
<b>Finansiella kostnader</b>				
Omvärdering kapitalandelslån	-67 909	0	-67 909	0
Tomträttsavgäld	-34	0	0	0
Räntekostnader kreditinstitut mm	-11 142	0	-93	-46
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-79 085</b>	<b>0</b>	<b>-68 002</b>	<b>-46</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-78 285</b>	<b>-17 555</b>	<b>-59 817</b>	<b>17 634</b>

## Not 12 Bokslutsdispositioner

TSEK	Moderbolag	
	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	7 182	-
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>7 182</b>	<b>0</b>

## Not 13 Skatt på årets resultat

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Skattekostnad</b>				
Aktuell skattekostnad	-911	41	-	-
Uppskjutna skatteintäkt/kostnad avseende temporära skillnader	-45 500	-	-	-
<b>Summa skattekostnad</b>	<b>-46 412</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>118 199</b>	<b>-11 119</b>	<b>-92 729</b>	<b>-10 511</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (fg år 21,4%)	-24 349	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	41	-	-
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningsregler	-1 506	-	-	-
Skattemässigt resultat från Kommanditbolag	343	-	-	-
Återläggning redovisade avskrivningar	3 341	-	-	-
Skattemässiga avskrivningar	-3 078	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15 591	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	692	-	-	-
Skatteeffekt av ej uppökade underskottsavdrag	-6 265	-	0	0
<b>Summa skattekostnad</b>	<b>-46 412</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	-39%	0%	-	-

## Not 14 Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna värderas av CBRE, som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna 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, befäring och byggnationskostnader. Speciella förutsättningar för respektive byggrätt, såsom exploateringsgrad, exploateringslid och planrisk, har tagits i beaktande. För de fastigheter som förvärvats i närtid bedöms det verkliga värdet motsvaras av förvärvsvärdet. Värderingstidpunkt är balansdagen.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 2 % för kalkylperioden
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknig
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition. Kalkylräntan beräknas till mellan 7,3 % och 9,1 %.
- Direktavkastningskraven är mellan 5,2 % till 7,0 %.

### Känslighetsanalys

Värdeparameter	Anslagande	Värdepåverkan, Mkr
Marknadshyra lokaler	+/- 10 procent	+135 mkr/-135 mkr
Kostnader	+/- 5 procent	-21 mkr/+21 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-97 mkr/+115 mkr

### TSEK

	Koncern	
	2021	2020
Ingående redovisat värde	24 117	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	1 118 980	24 117
Investeringar i befintligt bestånd	5 660	0
Värdeförändring	217 248	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 366 005</b>	<b>24 117</b>

Koncernens förvaltningsfastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter belägna i Göteborg, Öresundsregionen och Stockholms närförorter.

Enligt vad som anges i not 2, avsnittet Förvaltningsfastigheter, är Bolagets Förvaltarens värderingsfunktion ansvarig för att göra den slutliga bedömningen av marknadsvärdet. Till denna bedömning har CBREs värderingar använts som underlag.

### Avtalsenliga förpliktelser för förvaltningsfastigheterna

Aktieöverlåtelseavtal har ingåtts innan räkenskapsårets utgång innebärande åtaganden om förvärv av tre fastighetsbolag med underliggande fastighet till ett sammanlagt värde om 77,1 mkr.

## Not 15 Andelar i koncernföretag

TSEK	Moderbolag 2021	2020
Ingående redovisat värde	325	-
Investeringar	3 370	325
Försäljningar	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 695</b>	<b>325</b>

### Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2021	2020
P5 Holding 1 AB 559244-0316	Stockholm	25 000	100	2 225	325
R5 Holding 4 AB 559348-6029	Stockholm	25 000	100	30	-
R5 Holding 5 AB 559348-6011	Stockholm	25 000	100	65	-
Property Backa AB 559321-7218	Stockholm	25 000	100	1 375	-
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>3 695</b>	<b>325</b>

### Indirekt ägda aktier

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
P5 Tyresö 38:2 AB 559270-5734	Stockholm	25 000	100
P5 Fibervägen AB 559275-9582	Stockholm	25 000	100
P5 Syrgasen 6 AB 559289-0692	Stockholm	25 000	100
P5 Hisingehus AB 559291-7941	Stockholm	25 000	100
KB Fredmich Fastigheter 969629-7994	Stockholm	-	100
KB Aminogatan 18 969709-0687	Stockholm	-	100
R5 Syrgasen 3 Propco KB 969683-9969	Stockholm	-	100
P5 Holding GIP AB 559303-2641	Stockholm	25 000	100
P5 GIP Lövgårdet AB 559303-2518	Stockholm	25 000	100
R5 Afrika Fastighets AB 559303-2591	Stockholm	25 000	100
Property Kobbegården AB 556688-2220	Stockholm	1 000	100
P5 GIP Kobbegården 162:1 AB 559303-2500	Stockholm	25 000	100
P5 Holding 2 AB 559297-0429	Stockholm	25 000	100
P5 Juristen Fastighets AB 559297-0437	Stockholm	25 000	100
P5 Eken Fastighets AB 559297-0445	Stockholm	25 000	100
P5 Tuve Fastighets AB 559317-5184	Stockholm	25 000	100
P5 Tågarp Fastighets AB 559317-5176	Stockholm	25 000	100
Enebacken 1 Property AB 556796-2401	Stockholm	1 000	100
R5 Enebacken Fastighets AB 559328-3434	Stockholm	25 000	100
R5 Holding 3 AB 559337-1759	Stockholm	25 000	100
R5 Arendal Fastighets AB 559337-1767	Stockholm	25 000	100
R5 Arendal Propco AB 556574-6186	Stockholm	1 000	100
R5 Ekplantan Fastighets AB 559348-6037	Stockholm	25 000	100
R5 Ekplantan Propco AB 556645-8716	Stockholm	1 000	100
R5 Norsen Propco AB 556877-6180	Stockholm	50 000	100

## Not 16 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Koncernen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2021	2020	2021	2020
Kundfordringar	-	-	3 005	10
Övriga fordringar	-	-	6 690	4 626
Likvida medel	-	-	23 240	10 451
Räntebärande skulder	332 922	4 792	684 915	22 200
Leverantörsskulder	-	-	17 122	16 758
Övriga skulder	-	-	17 197	672
<b>Summa</b>	<b>332 922</b>	<b>4 792</b>	<b>752 168</b>	<b>54 717</b>

Moderbolaget	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2021	2020	2021	2020
Övriga fordringar	-	-	3 768	3 222
Kassa och bank	-	-	861	5 169
Räntebärande skulder	332 922	6 600	-	-
Leverantörsskulder	-	-	10 066	15 676
Övriga skulder	-	-	0	272
<b>Summa</b>	<b>332 922</b>	<b>6 600</b>	<b>14 694</b>	<b>24 339</b>

#### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Övriga förutbetalda kostnader	13 090	5 983	10 096	5 983
<b>Summa</b>	<b>13 090</b>	<b>5 983</b>	<b>10 096</b>	<b>5 983</b>

#### Not 18 Eget kapital

##### Koncernen

##### Aktiekapital

Aktier finns utgivna i två serier, Preferensaktier och Stamaktier. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning först efter att preferensaktieägarna erhållit en utdelning upp till en viss nivå. Vid en likvidation av bolaget gäller motsvarande rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar. Aktieslagen har samma rösträtt, en röst per aktie.

##### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av villkorade tillskott som tillskjutits av aktieägare samt av belopp som vid emission betalats utöver emitterade aktiers kvotvärde.

##### Reserver

Inga poster har under året redovisats mot posten resever inom eget kapital.

##### Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

##### Moderbolaget

##### Aktiekapital

Aktiekapitalet består vid årets slut av 2 888 517 stamaktier samt 11 554 068 preferensaktier. Stamaktierna och preferensaktierna betingar en röst per aktie. Alla aktier har ett kvotvärde på 0,025 kr per aktie.

##### Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av tidigare års resultat reducerat för vinstutdelningar samt erhållna aktieägartillskott reducerat för återbetalda aktieägartillskott. Vid bokslutstillfället uppgick de inbetalda och ej återbetalda aktieägartillskotten till 253 796 tkr (25 088 tkr). Balanserat resultat tillsammans med årets resultat utgör moderbolagets fria egna kapital. Återbetalning av aktieägartillskotten är villkorade av att olika villkor, avtalade mellan tillskottsgivarna och samtliga aktieägare, har uppfyllts.

#### Not 19 Upplåning

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	668 545	15 288	-	-
Övriga räntebärande skulder	332 922	6 600	332 922	6 600
<b>Summa räntebärande långfristig upplåning</b>	<b>1 001 467</b>	<b>21 888</b>	<b>332 922</b>	<b>6 600</b>
Amortering inom 2-5 år	668 545	15 288	-	-
Amortering senare än 5 år	332 922	6 600	332 922	6 600
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	16 370	312	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-
<b>Summa räntebärande kortfristig upplåning</b>	<b>16 370</b>	<b>312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ej räntebärande skulder	41 044	17 825	11 423	16 008
<b>Summa kortfristig upplåning</b>	<b>57 414</b>	<b>18 137</b>	<b>11 423</b>	<b>16 008</b>

##### Villkor och återbetalningstider

##### Kreditfaciliteten från kreditinstitut

Låntagare är de fastighetsägande dotterbolagen eller holdingbolag i koncernen. Krediternas slutförfall inträffar mellan oktober 2023 och november 2024. Faciliteter löper med en årlig ränta motsvarande STIBOR 3 månader (med räntegolv vid noll) plus en räntemarginal. Ränta betalas kvartalsvis och amortering sker med en årlig amorteringsstakt på i genomsnitt 2,4%. I facilitetsavtal finns finansiella åtaganden (så kallade covenant). Dessa åtaganden rör räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Per balansdagen och datum för årsredovisningens avgivande har de finansiella åtagandena efterlevts.

##### Kapitalandelslån

I posten övriga räntebärande skulder ingår lån som moderbolaget upplått från investerare som ställt ut kapitalandelslån. Kapitalandelslånen är efterställda övriga skulder och belöper med ränta enligt avtal som varierar över tid. Under året har den räntan varit noll. I investeraravtalen förekommer inga finansiella åtaganden.

### Not 20 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Skatt avseende:</i>				
<i>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde</i>				
Ingående balans	0	-	-	-
Övrig förändring	1 343	-	-	-
Förändring hänförlig till sålda fastigheter	-	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	45 500	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 843</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>46 843</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	2 385	-	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	12 602	-	-	-
Övriga poster	7 193	424	1 357	60
<b>Summa</b>	<b>22 181</b>	<b>424</b>	<b>1 357</b>	<b>60</b>

### Not 22 Ställda säkerheter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	839 795	15 600	-	-
Övriga ställda säkerheter	702 161	18 241	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 541 956</b>	<b>33 841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 23 Eventualförpliktelser

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga borgensåtaganden	624 115	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>624 115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 24 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har 9 fastigheter tillträtts. Fastigheterna är belägna i Malmö och Göteborgsområdet.

Rysslands invasion av Ukraina skapar stor osäkerhet i världsekonomin. Bolaget utvärderar därför löpande det geopolitiska läget och följer utvecklingen på kapitalmarknaderna noga.

### Not 25 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Följande transaktioner har skett med närstående:

TSEK	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Moderbolaget</b>						
<i>Närståenderelation</i>						
P5 Holding I AB (dotterföretag)	5 562	-	202	79	-	-
Övriga dotterföretag	478	296	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 040</b>	<b>296</b>	<b>202</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 26 Fordringar på närstående

TSEK	Fordringar hos närstående	
	2021	2020
<b>Moderbolaget</b>		
<i>Närståenderelation</i>		
P5 Holding I AB (dotterföretag)	383 803	13 375
Övriga dotterföretag	83 899	229
<b>Summa</b>	<b>467 703</b>	<b>13 604</b>

### Not 27 Förslag till vinstdisposition

#### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:  
(SEK)

balanserat resultat	234 144 923
Årets resultat	-92 728 907
	<hr/>
	141 416 016
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	141 416 016
	<hr/>
	141 416 016

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Sipos  
Ordförande

Per Atréll

Anders Sylvén

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

2023020203243

# 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

Styrelseordförande

Serienummer: 19750612xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2022-06-30 09:16:14 UTC



## ANDERS SYLVÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19770716xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2022-06-30 09:24:12 UTC



## PER AFRELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19570526xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-06-30 11:18:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validate>

Penneo dokumentskydd: D16100F0M1B2-B1Z0V9C0M1P26K1T188R1U1B1C1U7

# 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."

## MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 15:47:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validate>



Building a better  
working world

2023020203244

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Revelop V AB, org.nr 559204-5651

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Revelop V AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

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 och koncernredovisningen, 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 fel-

aktighet 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Revelop V AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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



**Building a better  
working world**

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

Mikael Ikonen  
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."

**MIKAEL IKONEN**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 15:47:17 UTC



2023020203245

Penneo dokumentnyckel: SEJPB-C2SOJ-TOSTD-TMO6Z-CTAHS-QBLIP

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validate>