

ÅRSREDOVISNING

för

Obligo Real Estate AB


Org.nr. 556594-2207

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i Obligo Real Estate AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 13 februari 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2026-02-26


Robin Rönnqvist

ÅRSREDOVISNING

för

Obligo Real Estate AB

Org.nr. 556594-2207

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10



Obligo Real Estate AB

Org.nr. 556594-2207

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Obligo Real Estate AB ("Bolaget") bedriver verksamhet som består av ekonomisk förvaltning och administration av fastigheter tillhörande andra bolag, vilka kontrolleras av externa investerare.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Obligo Holding AS, org.nr 917 367 671 med säte i Oslo, Norge.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget bedömer att verksamheten under kommande räkenskapsår kommer att bedrivas i huvudsak oförändrad omfattning och inriktning. Fokus kommer även fortsättningsvis att ligga på ekonomisk förvaltning och administration av fastigheter tillhörande andra bolag.

Bolagets verksamhet är i begränsad omfattning exponerad för risker. De huvudsakliga riskerna bedöms vara kopplade till efterfrågan på bolagets tjänster samt beroendet av ett begränsat antal uppdragsgivare. Bolaget genomför årligen en riskkontroll där bolagets främsta risker identifieras.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	25 238	25 916	36 293	36 993	36 724
Resultat efter finansiella poster	4 936	6 285	16 193	18 305	22 288
Balansomslutning	10 483	12 955	25 406	25 491	28 502
Soliditet (%)	44	52	67	78	82
Antal anställda	1	1	1	1	1

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	350 000	31 400	570 384	5 747 853	6 699 637
Disposition enligt beslut av årsstämman			5 747 853	-5 747 853	0
Återbetalning aktieägartillskott			-6 000 000		-6 000 000
Årets resultat				3 918 479	3 918 479
Belopp vid årets utgång	350 000	31 400	318 237	3 918 479	4 618 116

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 57 500 118 (63 500 118).

Obligo Real Estate AB

Org.nr. 556594-2207

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst
(kronor):

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	318 239
årets vinst	<u>3 918 479</u>
	4 236 718
Styrelsen föreslår att	
återbetalning av aktieägartillskott	4 000 000
i ny räkning överföres	<u>236 718</u>
	4 236 718

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

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2026030210006

Obligo Real Estate AB

Org.nr. 556594-2207

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>25 237 554</u>	<u>25 916 489</u>
		25 237 554	25 916 489
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-19 029 012	-17 970 890
Personalkostnader	4	<u>-1 397 987</u>	<u>-1 723 027</u>
		-20 426 999	-19 693 917
Rörelseresultat		4 810 555	6 222 572
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	71 898	239 985
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		315 238	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-235 604	-177 693
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-26 351</u>	<u>0</u>
		125 181	62 292
Resultat efter finansiella poster		4 935 736	6 284 864
Resultat före skatt		4 935 736	6 284 864
Skatt på årets resultat		-1 017 257	-537 011
Årets resultat		<u>3 918 479</u>	<u>5 747 853</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	7	25 000	25 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	25 000	25 000
Andra långfristiga fordringar	9	125 000	152 000
		<u>175 000</u>	<u>202 000</u>

Summa anläggningstillgångar 175 000 202 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		590 625	1 348 615
Fordringar hos koncernföretag		270 000	2 745 378
Övriga fordringar		72 450	16 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 370	92 975
		<u>1 026 445</u>	<u>4 203 227</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		9 281 448	8 549 281
Summa kassa och bank		<u>9 281 448</u>	<u>8 549 281</u>

Summa omsättningstillgångar 10 307 893 12 752 508

SUMMA TILLGÅNGAR 10 482 893 12 954 508

2026030210007

Obligo Real Estate AB

Org.nr. 556594-2207

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Reservfond

2025-12-31

2024-12-31

Not

350 000

350 000

31 400

31 400

381 400

381 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

318 239

570 384

3 918 479

5 747 853

4 236 718

6 318 237

Summa eget kapital

4 618 118

6 699 637

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

2 088

54 127

1 828 204

3 437 027

1 342 385

435 616

2 431 711

2 195 630

260 387

132 471

5 864 775

6 254 871

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**10 482 893****12 954 508**

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Bolaget är ett mindre aktiebolag och har därför valt att utnyttja vissa möjligheter till undantag för mindre företag i enlighet med årsredovisningslagen. Företaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i ÅRL kap 7 3§ (mindre koncern).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper*Fordringar*

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Leasing

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

Inkomstskatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Ersättningar till anställda

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

NOTER

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2025	2024
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	95,70%	91,47%
Not 4	Medelantal anställda	2025	2024
	Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
	Ränteintäkter från koncernföretag	0	-165 905
	Kursdifferens	-47 319	0
	Övriga ränteintäkter	-24 578	-74 080
		<u>-71 897</u>	<u>-239 985</u>

Från och med räkenskapsåret 2025 redovisas ränteintäkter gentemot koncernföretag på egen rad i resultaträkningen.

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Kursdifferenser	233 875	161 023
	Övriga finansiella kostnader	1 729	16 670
		<u>235 604</u>	<u>177 693</u>

Not 7 Andelar i koncernföretag

Företag	Org.nummer	Säte	Antal Kap.andel %	Redovisat värde		
Obligo Real Estate Förvaltning AB	559312-6195	Stockholm	25 000 100,00%	25 000		
				<u>25 000</u>		
					2025-12-31	2024-12-31
				<u>25 000</u>	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
				<u>25 000</u>	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
				<u>25 000</u>	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>

Obligo Real Estate AB

Org.nr. 556594-2207

NOTER

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Företag Organisationsnummer Säte	Antal Kap.andel %	Redovisat värde
DP-Obligo Förvaltning AB 559381-2539 Göteborg	250 50,00%	25 000
		<hr/> 25 000

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<hr/> 25 000	<hr/> 25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	<hr/> 25 000	<hr/> 25 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	152 000	152 000
Tillbakabetalad deposition	<hr/> -27 000	<hr/> 0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	152 000
Utgående redovisat värde	<hr/> 125 000	<hr/> 152 000

Bolagets långfristiga fordringar om 125 000 kronor avser deposition hänförlig till gällande hyresavtal avseende kontorslokaler på Convendum, Kungsgatan 9, Stockholm.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2026030210009

Obligo Real Estate AB

Org.nr. 556594-2207

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-11

Robin Rönnqvist
Ordförande

Morten Wettergreen
Styrelseledamot

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

RSM Sverige AB

Karl Andersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569661199

Dokument

ORE AB - ÅR 2025 556594-2207

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2026-02-11 09:04:11 CET (+0100) av Isabella

Illiano (II)

Färdigställt 2026-02-11 10:25:59 CET (+0100)

Initierare

Isabella Illiano (II)

RSM Sverige AB

isabella.illiano@rsm.se

+46704167861

Signerare

Robin Rönnqvist (RR)

rr@obligoim.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROBIN NIKLAS RÖNNQVIST SANDGREN"

Signerade 2026-02-11 09:05:31 CET (+0100)

Morten Wettergreen (MW)

mw@obligore.com

+4795943568 bekräftad via PIN via SMS för att signera.

Signerade 2026-02-11 09:05:38 CET (+0100)

Karl Andersson (KA)

karl.andersson@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl

Vilhelm Andersson"

Signerade 2026-02-11 10:25:59 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569661199

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Obligo Real Estate AB för räkenskapsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Obligo Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Obligo Real Estate AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Obligo Real Estate AB för räkenskapsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Obligo Real Estate AB enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

RSM Sverige AB

Karl Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569662211

Dokument

RB Obligo Real Estate AB_556594-2207_2025-12-31
Huvuddokument
1 sida
Startades 2026-02-11 09:05:37 CET (+0100) av Isabella
Illiano (II)
Färdigställt 2026-02-11 10:28:06 CET (+0100)

Initierare

Isabella Illiano (II)
RSM Sverige AB
isabella.illiano@rsm.se
+46704167861

Signerare

Karl Andersson (KA)
karl.andersson@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Vilhelm Andersson"
Signerade 2026-02-11 10:28:06 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

