

Årsredovisning
för
Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Paradvåningar Öresund AB
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30



.....
Tobias Grönvall

ank=20250716;2025071705167

Årsredovisning

för

Paradvåningar Öresund AB

Org.nr. 556665-4603

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändring av eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- redovisningsprinciper och noter	10
- underskrifter	21

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Landskrona. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 9.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 976 219	2 042 312	2 017 470	1 862 422	1 810 035
Resultat efter finansiella poster	-759 533	-2 666 962	-118 790	5 863	-86 125
Balansomslutning	13 470 215	15 595 746	18 144 614	18 495 096	17 749 406
Justerad soliditet*	51,9%	51,6%	56,0%	58,0%	57,0%

*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Öresund AB, org nr 556720-9100, med säte i Malmö. Heimstaden Öresund AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthyrningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorer som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

Fastigheten Landskrona Norra Roten 3 har under räkenskapsåret internsålts till annat koncernföretag varpå detta bolag har avyttrats till extern köpare.

Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 0 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

Värdförändring på fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde men upplysning om verkligt värde lämnas i not. Såväl fastighetspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan innebära att det verkliga värdet på fastigheterna kan behöva justeras ned.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. Fastigheterna genomgår intern kvalitetssäkring och extern värdering genomförs per balansdagen.

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

Ränterisk

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas resultatet negativt. Bolaget är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. På de marknader där bolaget äger fastigheter råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktstillflöde.

Fastighets- och underhållskostnader

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar våra driftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt behålla fastighetens standard.

Bolagets hyresgästsavtal omfattar merparten av driftkostnaderna och innehåller tillägg för eventuella oväntade större förändringar. Bolaget arbetar med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. En kontinuerlig driftsoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

ank=20250716;2025071705169

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	976 159
årets resultat	<u>-885 726</u>
	90 433

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	<u>90 433</u>
	90 433

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

ank=20250716;2025071705170

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter	2	1 976 219	2 042 312
Serviceintäkter		59 468	65 025
Driftkostnader	4	<u>-1 410 144</u>	<u>-1 507 793</u>
Driftöverskott	3, 5	625 543	599 544
Central administration		-70 590	-79 150
Nedskrivningar förvaltningsfastigheter		0	-2 407 814
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		<u>-124 948</u>	<u>-98 766</u>
Driftöverskott efter avskrivningar		430 005	-1 986 187
Försäljning fastigheter			
Resultat fastighetsförsäljning		-508 634	0
Rörelseresultat		-78 629	-1 986 187
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	48 190	48 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-729 094</u>	<u>-729 400</u>
		-680 904	-680 775
Resultat efter finansiella poster		-759 533	-2 666 962
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-201 510	-163 281
Resultat före skatt		-961 044	-2 830 243
Skatt på årets resultat	8	<u>75 318</u>	<u>449 606</u>
Årets resultat		-885 726	-2 380 637
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-885 726	-2 380 637
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa totalresultat		-885 726	-2 380 637

ank=20250716:2025071705171

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	11 791 382	11 959 046
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	13 818	2 570 536
		<u>11 805 200</u>	<u>14 529 581</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	11	1 292 751	228 000
Summa anläggningstillgångar		13 097 951	14 757 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 664	13 904
Fordringar hos koncernföretag		279 237	756 103
Aktuell skattefordran		54 622	55 647
Övriga fordringar		1 687	629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 054	11 883
		<u>372 264</u>	<u>838 165</u>
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		372 264	838 165
Summa tillgångar		13 470 215	15 595 746

ank=20250716;2025071705172

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		179 601	217 410
		<u>279 601</u>	<u>317 410</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		976 159	2 418 987
Årets resultat		-885 726	-2 380 637
		<u>90 434</u>	<u>38 350</u>
Summa eget kapital		370 036	355 760
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	840	76 158
		<u>840</u>	<u>76 158</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 495 776	14 537 446
Skulder till koncernföretag	15	201 510	174 333
		<u>12 697 286</u>	<u>14 711 779</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 041	73 084
Skulder till koncernföretag		106 941	109 255
Övriga skulder		33 571	35 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	217 501	234 501
		<u>402 055</u>	<u>452 049</u>
Summa eget kapital och skulder		13 470 215	15 595 746

ank=20250716;2025071705173

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	100 000	218 598	2 189 799	2 508 397
Upplösning uppskrivningsfond		-1 188	1 188	0
Erhållna aktieägartillskott			228 000	228 000
Årets resultat			-2 380 637	-2 380 637
Eget kapital 2023-12-31	100 000	217 410	38 350	355 760
Upplösning uppskrivningsfond		-37 809	37 809	0
Erhållna aktieägartillskott			900 000	900 000
Årets resultat			-885 726	-885 726
Eget kapital 2024-12-31	100 000	179 601	90 434	370 036

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

ank=20250716;2025071705174

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		625 543	599 544
Centrala administrationskostnader		-70 590	-79 150
Erhållen ränta mm		48 190	48 625
Erlagd ränta		-729 094	-729 400
Betald inkomstskatt		1 025	-53 262
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-124 926	-213 644
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 989	-8 040
Förändring av kortfristiga skulder		-47 680	-34 079
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-184 596	-255 763
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		0	-2 262 558
Försäljning av förvaltningsfastigheter		2 090 799	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 090 799	-2 262 558
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		900 000	228 000
Amortering av lån hos kreditinstitut		-2 041 670	0
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-764 533	2 290 321
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 906 203	2 518 321
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		0	0

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Paradvåningar Öresund ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.

<https://corporate.heimstaden.com/investors/results-and-presentations/arsredovisning/default.aspx>

Grunder för redovisningen

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Från och med räkenskapsår 2024 redovisas centrala administrationskostnader separat och ingår inte längre i driftnettot. Vidare redovisas från och med räkenskapsåret 2024 Serviceintäkter på egen rad. Tidigare räkenskapsår har dessa ingått i raden Hyresintäkter. Klassificeringen för jämförelseåret har justerats för att erhålla jämförbara belopp.

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas således som förutbetalda intäkter. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter.

I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor och vatten. Jämförelseåret är omräknat enligt den nya klassificeringen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när överföring av betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som huvudprincip redovisas därav dessa intäkter på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter och inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde bedöms vara oväsentligt varför det inte beaktas. På anskaffade tillgångar under året beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. I enlighet med RFR 2 har bolaget valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt och mark skrivs inte av.

De olika grupperna av anläggningstillgångar skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader	0,5%
Anpassningar avseende byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

Vad gäller byggnadsinventarier, markanläggningar och inventarier är räkenskapsenliga avskrivningar desamma som skattemässiga avskrivningar. Vad gäller byggnader och anpassningar avseende byggnader görs skattemässiga avskrivningar med 2 %.

Nedskrivningar

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

ark=20250716;2025071705177

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Leasingavtal

I enlighet med RFR2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Samtliga hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal. Eventuella tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period den avser.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Bolagets samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

ank=20250716;2025071705178

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2023 och 2024 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

Värderingsunderlaget utgörs av hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. Uppskattningen av drifts- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnader, genomförda investeringar samt på den externa värderarens kunskap om kostnader för likvärdiga objekt. För varje fastighet har en förväntad långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen "normaliseras" under värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter och bostadsrätter. Avkastningskravet baseras på antagande om realränta (riskfri ränta med avdrag för inflation) samt riskpremie, där riskpremien är specifik för varje fastighet. Riskpremien baseras på fastighetsspecifika egenskaper såsom var fastigheten är belägen, både vad gäller ort och microläge, areafördelning, teknisk standard, alternativ användning och vem som är den mest trolige köparen etc.

Enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" finns en värderingshierarki i tre nivåer. Nivå 1 innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 är annan indata än nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 är icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Bolagets värdering klassificeras att ligga i nivå 3.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

ank=20250716;2025071705179

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfalldag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad AB.

Övriga koncernmellanhavanden

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

Låneutgifter

Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de hänförs till.

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Transaktioner med närstående

Fastighetsförvaltning, fastighetsadministration, projektledning och managementtjänster köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

Bolaget har under året internsål fastigheter till annat koncernföretag. Försäljningen har skett till värde som understiger marknadsvärdet.

ank=20250716;2025071705180

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av förvaltningsfastigheter, nyttjandeperioder för förvaltningsfastigheter, nedskrivningsbehov av förvaltningsfastigheter och gränsdragningar mellan investeringar och underhåll.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Väsentliga bedömningar avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav har gjorts i syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde. För att spegla den osäkerhet som föreligger i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent.

Finansiell risk

Rysslands invasion av Ukraina har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat och vi har sett ett par år med hög inflation och ökade marknadsräntor. Under 2024 har vi sett att inflationen gått ner till och bitvis landat under Riksbankens inflationsmål på 2%. Detta har medfört räntesänkningar och att vi sett att värdena på bolagets fastighetsinnehav börjat återhämta sig.

Även om det fortsatt råder en geopolitisk oro har den finansiella risken minskat under 2024 och vi ser att marknaden för finansiering genom t.ex. obligationer igen har öppnats upp. Så mycket pekar på att den finansiella risken framåt minskat men kriget i Ukraina pågår fortfarande och det finns alltid en risk att vi igen går in i en osäkrare period.

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:

- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyn sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

Balansomslutning

Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

ank=20250716;2025071705181

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hysesintäkter	2024	2023
	Hysesintäkter	1 976 219	2 042 312
	Av årets hyresintäkter avser 93% bostadshyror och 7% kommersiella kontrakt.		
	Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
	Mindre än 1 år	508 152	649 691
	1-5 år	251 994	0
	Mer än 5 år	0	0
		<u>760 146</u>	<u>649 691</u>

Bostadskontrakt antas vara uppsägningsbara inom tre månader om inte annat framgår av avtal.

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Hysesintäkter	0	0
	Inköp fastighetsskötsel	-148 510	-104 156
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-206 995	-273 662
	Inköp managementtjänster	-68 205	-78 900
		<u>-423 710</u>	<u>-456 718</u>

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Drift	-958 752	-960 603
	Underhåll	-200 274	-219 183
	Fastighetsskatt	-44 123	-47 445
	Fastighetsadministration	-206 995	-280 562
		<u>-1 410 144</u>	<u>-1 507 793</u>

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

Personal

Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (2), varav 0 (1) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter	1 058	509
	Ränteintäkter från koncernföretag	47 132	48 116
		<u>48 190</u>	<u>48 625</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader	-726 429	-729 285
	Räntekostnader till koncernföretag	-2 665	-115
		<u>-729 094</u>	<u>-729 400</u>
Not 8	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	75 318	449 606
		<u>75 318</u>	<u>449 606</u>
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	-961 044	-2 830 243
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	197 975	583 030
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-106 909	-1 138
	Ej skattepliktiga intäkter	218	105
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-118 073	-117 888
	Övriga skattemässiga justeringar	102 108	-14 502
		<u>75 318</u>	<u>449 606</u>

ank=20250716;2025071705183

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Noter till balansräkningen

Not 9	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	15 569 822	15 096 615
	Försäljningar	-2 883 832	0
	Omklassificeringar	2 556 716	473 207
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 242 706	15 569 822
	Ingående avskrivningar	-1 476 954	-1 379 510
	Försäljningar	330 699	0
	Årets avskrivningar	-123 802	-97 444
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 270 057	-1 476 954
	Ingående uppskrivningar	273 992	275 314
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 445	-1 322
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	226 547	273 992
	Ingående nedskrivningar	-2 407 814	0
	Årets nedskrivningar	0	-2 407 814
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 407 814	-2 407 814
	Utgående redovisat värde	11 791 381	11 959 046
	Redovisat värde byggnader	9 657 974	9 526 819
	Redovisat värde mark	2 133 407	2 432 227
		11 791 381	11 959 046
	Uppgift om verkligt värde	25 564 000	27 861 000

Fastighetsbeteckning

Stad

Norra Roten 10	Landskrona
Norra Roten 9	Landskrona
Venus 8	Landskrona
Venus 9	Landskrona

Not 10	Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 570 536	781 184
	Årets investeringar	0	2 262 558
	Omklassificeringar	-2 556 716	-473 207
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 818	2 570 536

Not 11	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående fordringar	228 000	60 970
	Tillkommande fordringar	1 264 751	167 030
	Utgående ackumulerade fordringar	1 292 751	228 000

ank=20250716;2025071705184

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Not 12 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och kundfordringar	29 074	19 117
Reservering för osäkra fordringar	-13 410	-5 213
Hyses- och kundfordringar netto	<u>15 664</u>	<u>13 904</u>
Fordringar hos koncernföretag	1 571 988	984 103
	<u>1 587 652</u>	<u>998 007</u>
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	44 041	73 084
Skulder till koncernföretag	308 451	283 588
Skulder till kreditinstitut	12 495 776	14 537 446
	<u>12 848 269</u>	<u>14 894 118</u>

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden

	2024-12-31	2023-12-31
	840	76 158
	<u>840</u>	<u>76 158</u>
Ingående balans	76 158	525 764
Förändring enligt resultaträkningen	-75 318	-449 606
Utgående balans	<u>840</u>	<u>76 158</u>

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 1 år	0	0
Amortering inom 2 till 5 år	12 495 776	14 537 446
Amortering efter 5 år	0	0
	<u>12 495 776</u>	<u>14 537 446</u>

Not 15 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående lån	174 333	0
Nya lån	27 177	174 333
Amorteringar	0	0
	<u>201 510</u>	<u>174 333</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	69 392	67 554
Förutbetalda hyresintäkter	148 109	166 947
	<u>217 501</u>	<u>234 501</u>

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Övriga noter

Not 17	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 655 263	14 830 263
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 18	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 19 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Öresund AB, org nr 556720-9100, med säte i Malmö. Heimstaden Öresund AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

ank=20250716;2025071705186

Paradvåningar Öresund AB
Org.nr. 556665-4603

Not 21 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat

976 159

årets resultat

-885 726

90 433

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres

90 433

90 433

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:

Mattis Falkentoft

4E032D28E5A54DB...

Mattis Falkentoft

Ordförande

DocuSigned by:

Tobias Grönvall

7637CEB7F6C54D7...

Tobias Grönvall

Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB

Signed by:

Johan Kling

F0AFF6563B1844F...

Johan Kling

Auktoriserad revisor

ank=20250716;2025071705188

Certificate Of Completion

Envelope Id: 991FE212-030A-4A17-80AF-C951F863D603 Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: 102 Heimstaden Geflebo AB ver 2.pdf, 104 Heimstaden Lundavägen AB.pdf, ...
 Source Envelope:
 Document Pages: 887 Signatures: 150 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Christoffer Viklund
 AutoNav: Enabled Address Redacted
 Envelopeld Stamping: Enabled christoffer.viklund@heimstaden.com
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna IP Address: 78.77.186.91

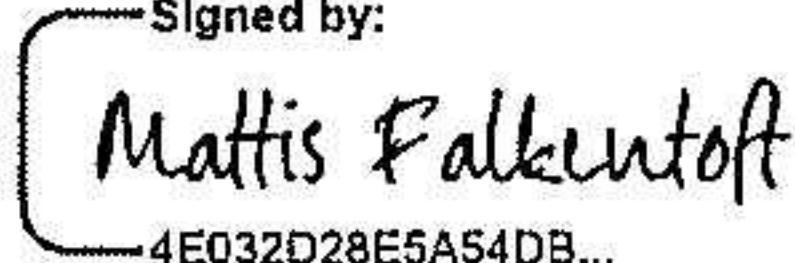
Record Tracking

Status: Original Holder: Christoffer Viklund Location: DocuSign
 6/10/2025 1:35:14 PM christoffer.viklund@heimstaden.com

Signer Events

Mattis Falkentoft
 mattis.falkentoft@heimstaden.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Signed by:

 4E032D28E5A54DB...

Timestamp

Sent: 6/17/2025 8:00:23 AM
 Viewed: 6/17/2025 9:02:57 AM
 Signed: 6/17/2025 9:05:19 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address:
 2001:8a0:e949:c600:c176:6835:67b:9db4
 Signed using mobile

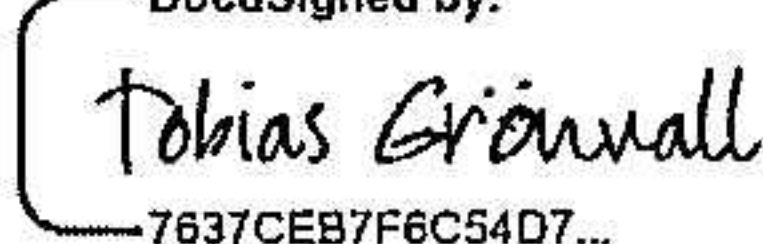
Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 3e7cd74d-3ae1-5fec-b04f-5c89c5d88a61
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 9:02:35 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/17/2025 9:02:57 AM
 ID: 19bab6f4-a7f4-4690-9865-460b787d9db1

Tobias Grönvall
 tobias.gronvall@heimstaden.com
 Head of Finance
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

 7637CE87F6C54D7...

Sent: 6/17/2025 8:00:23 AM
 Viewed: 6/17/2025 8:17:17 AM
 Signed: 6/17/2025 8:18:37 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 212.247.200.51

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: c85b9285-8760-5d8a-93a7-cbfe637c4a9c
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 8:16:58 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

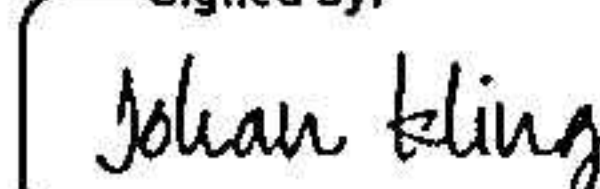
Not Offered via Docusign

amk=20250716,2025071705189

Signer Events

Johan Kling
johan.kling@se.gt.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Signed by:

FOAFF6563B1844F...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.14.78.10

Timestamp

Sent: 6/17/2025 9:05:36 AM
Viewed: 6/23/2025 12:05:51 PM
Signed: 6/25/2025 7:16:16 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2d101af6-544f-5fcb-aa6b-77cdd5c9d463
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/23/2025 12:05:34 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2d101af6-544f-5fcb-aa6b-77cdd5c9d463
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 7:14:23 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1f655af7-bfbb-5032-b48b-839b546f0ee0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 7:35:59 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/25/2025 7:14:42 PM
ID: 9030c1b9-a088-47de-877f-5f1adeda5485

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 6/17/2025 8:00:23 AM
Certified Delivered Security Checked 6/23/2025 12:05:51 PM
Signing Complete Security Checked 6/25/2025 7:16:16 PM

Envelope Summary Events**Status****Timestamps**

Completed

Security Checked

6/25/2025 7:16:16 PM

Payment Events**Status****Timestamps****Electronic Record and Signature Disclosure**

ank=20250716;2025071705190

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Heimstaden AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: melanie.schober@heimstaden.de

To advise Heimstaden AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Heimstaden AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Heimstaden AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Heimstaden AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Heimstaden AB during the course of your relationship with Heimstaden AB.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Paradvåningar Öresund AB

Org.nr. 556665-4603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Paradvåningar Öresund AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Paradvåningar Öresund ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Paradvåningar Öresund 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Paradvåningar Öresund AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Paradvåningar Öresund AB enligt god revisors sed 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling
Auktoriserad revisor

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 revisions sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

ank=20250716;2025071705196



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 15:33

SENT BY OWNER:

Alice Olsson · 24.06.2025 08:25

DOCUMENT ID:

B1kXr6PNgx

ENVELOPE ID:

rybglSaD4le-B1kXr6PNgx

DOCUMENT NAME:

111 Paradvåningar Öresund AB.pdf

2 pages

SHA-512:

07c23cb6427039f5215b0dccfcd8f263d21d1d7eee6534

08146de24d3c580bdcc78a873623c56d4b90fbc3bac1d6

7b7b53f81898c15b4f39376d3c23f04d2503

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com	Signed	25.06.2025 15:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)
	Authenticated	25.06.2025 15:29	Low	IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Custom events

No custom events related to this document

ank=20250716;2025071705197

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed