

Årsredovisning

för

Property Kobbegården AB

556688-2220

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Property Kobbegården AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-28


Thomas Sipos

Årsredovisning
för
Property Kobbegården AB
556688-2220

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-18 |
| Underskrifter | 19 |

Styrelsen för Property Kobbegården AB, med organisationsnummer 556688-2220 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kobbegården 16:38.

Företaget har sitt säte i Stockholm .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget förvärvats av R5 Holding 11 AB, organisationsnummer 559440-7677.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 2.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 907 | 3 020 | 1 866 | 3 135 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 444 | -1 355 | -11 057 | 223 |
| Balansomslutning | 34 385 | 31 474 | 28 404 | 29 311 |
| Soliditet (%) | 22,0 | 4,7 | 0,8 | 2,0 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 1 940 065 | -568 491 | 1 471 574 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman | | -568 491 | 568 491 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 7 500 000 | | 7 500 000 |
| Årets resultat | | | -1 414 506 | -1 414 506 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 8 871 574 | -1 414 506 | 7 557 068 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 8 871 574 |
| årets förlust | -1 414 506 |
| | 7 457 068 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 7 457 068 |
| | 7 457 068 |

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

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 2 907 | 3 020 |
| Övriga rörelseintäkter | | 165 | 0 |
| Summa rörelsens intäkter | | 3 072 | 3 020 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | | -1 324 | -1 256 |
| Reparation och underhåll | | -574 | -204 |
| Fastighetsskatt | | -87 | -87 |
| Fastighetsadministration | | -693 | -642 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 11, 12 | -1 473 | -1 060 |
| Summa rörelsens kostnader | | -4 152 | -3 248 |
| Rörelseresultat | 4, 5, 6 | -1 080 | -228 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 1 412 | 481 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -3 776 | -1 608 |
| | | -2 364 | -1 127 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 444 | -1 355 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | 2 086 | 786 |
| Resultat före skatt | | -1 358 | -568 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -57 | 0 |
| Årets resultat | | -1 415 | -568 |

Rapport över totalresultat

| | | | |
|----------------------------|--|---------------|-------------|
| Årets resultat | | -1 415 | -568 |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| Årets totalresultat | | -1 415 | -568 |

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|---------------|---------------|
| Byggnader och mark | 11 | 30 529 | 25 836 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 1 087 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | 13 | 1 233 | 4 057 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 850 | 29 893 |

Summa anläggningstillgångar 32 850 29 893

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|------------|------------|
| Kundfordringar | 14 | 64 | 0 |
| Aktuella skattefordringar | | 61 | 61 |
| Övriga fordringar | | 90 | 825 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 218 | 886 |

Kassa och bank 1 317 695
Summa omsättningstillgångar 1 535 1 581

SUMMA TILLGÅNGAR 34 385 31 474

Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Eget kapital | 15 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Summa bundet eget kapital | | 100 | 100 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 8 872 | 1 940 |
| Årets resultat | | -1 415 | -568 |
| Summa fritt eget kapital | | 7 457 | 1 372 |
| Summa eget kapital | | 7 557 | 1 472 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 57 | 0 |
| Summa avsättningar | | 57 | 0 |
| Långfristiga skulder | 16 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 20 295 | 24 180 |
| Övriga skulder | | 57 | 57 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 352 | 24 237 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 510 | 131 |
| Skulder till koncernföretag | | 5 472 | 4 398 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 437 | 1 237 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 419 | 5 766 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 385 | 31 474 |

Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -1 080 | -228 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 18 | 1 473 | 1 060 |
| Erlagd ränta | | 0 | -1 608 |
| Erhållen ränta | | 6 | 481 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 399 | -295 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -64 | 36 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 0 | -858 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 380 | -93 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 8 221 | 2 110 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 8 936 | 900 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -4 429 | -4 049 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -4 429 | -4 049 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | -3 885 | 0 |
| Förändring långfristiga skulder | | 0 | 25 |
| Erhållna koncernbidrag | | 0 | 786 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 0 | 1 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -3 885 | 2 611 |
| Årets kassaflöde | | 622 | -538 |
| Likvida medel | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 695 | 1 233 |
| Likvida medel vid årets slut | 19 | 1 317 | 695 |

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Property Kobbegården AB, organisationsnummer 556688-2220, med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Göteborg. Bolagets adress är Döbelngatan 24, 113 52 Stockholm.

Bolaget är helägt dotterbolag till R5 Holding 11 AB, organisationsnummer 559440-7677, med säte i Stockholm. R5 Holding 11 AB ägs av R5 Holding 8 AB, organisationsnummer 559441-2735, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Revelop V AB, organisationsnummer 559204-5651, med säte i Stockholm. Revelop V AB upprättar koncernredovisning vari Property Kobbegården AB ingår.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridisk person vid upprättandet av finansiella rapporter. Detta innebär att bolaget tillämpar International Financial Reporting Standards, IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Årsredovisning är avgivna i svenska kronor och avser 1 januari - 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

Nya standarder vilka trätt i kraft 2023

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering 2023.

Inga andra IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft förväntas få någon väsentlig påverkan på bolaget.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

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. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

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 kassa och bank i balansräkningen.

Intäktsredovisning

IFRS 15 behandlar hur redovisningen av intäkter ska ske. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontrollen över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden innebär en utökad upplysningsskyldighet med information om bland annat intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt. Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IFRS 16 Leasing. Bolaget har identifierat att de debiterade intäkterna omfattas av IFRS 15. Bolagets intäkter har delats upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanligt 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.

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

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 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. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Bolaget klassificerar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

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.

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

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighet innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastigheten klassificeras som en förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillämade nyttjandeperioder framgår nedan.

Tillämpade nyttjandeperioder

Byggnad 25 år

Markanläggning 20 år

Byggnadsinventarier 5-20 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt hyresavtalets längd, normalt 3-7 år.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att det framtida fördelar som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo och del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Materiella anläggningstillgångar exkl förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I det fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Finansiella tillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificering av finansiella instrument sker utifrån för vilket syfte instrumentet förvärvats.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra när dessa har förfallit till betalning med 90 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, d v s den dag då bindande avtal ingås.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Bolaget aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital. Koncernbidrag som lämnas till eller erhålls från moderbolag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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 Risker och riskhantering

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. För att minska risken följer bolaget utarbetad investeringspolicy och investeringstrategi. 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.

Kreditkvalitén på kundfordringar bedöms god och redovisade fordringar är endast upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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. För att minska ränterisken har bolaget en anpassad bankbelåning. Vidare har koncernen bundit en del av lånen till fast ränta samt räntesäkrat en del av låneportföljen med ränteswapar och räntetak.

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller enligt följande:

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inom ett år | 111 | 1 840 |
| Senare än ett år men inom fem år | 1 077 | 1 260 |
| | 1 188 | 3 100 |
| | | |
| Hysesintäkter | 2 567 | 2 704 |
| Serviceintäkter | 340 | 316 |
| Utgående redovisat värde | 2 907 | 3 020 |

Not 4 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 2023 har fakturerats moderbolaget i Revelop V koncernen, Revelop V AB. Någon revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning har inte förekommit.

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen | 13,74 % | 15,00 % |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 1 403 | 481 |
| Övriga ränteintäkter | 9 | 0 |
| | 1 412 | 481 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|-------------------------------|---|---|
| Räntekostnader koncernföretag | -3 776 | -1 606 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -2 |
| | -3 776 | -1 608 |

Not 9 Bokslutsdispositioner

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|------------------------|---|---|
| Erhållna koncernbidrag | 2 086 | 786 |
| | 2 086 | 786 |

2024071604222

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -57 | 0 |
| Totalt redovisad skatt | -57 | 0 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | | 2022-01-01 -2022-12-31 | |
|--|---------------------------|------------|---------------------------|----------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -1 358 | | 568 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -280 | 20,60 | 117 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | | | -6 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 0 | | 0 |
| Återläggning redovisad avskrivning byggnad | | 159 | | -218 |
| Tillkommer skattemässig avskrivning byggnad | | -257 | | 218 |
| Skatteeffekt på temporära skillnader på fastigheter | | -57 | | |
| Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång | | 0 | | 27 |
| Erhållna räntenetto | | | | -139 |
| Justering i räntenetto | | 377 | | |
| Redovisad effektiv skatt | -4,20 | -57 | 0,00 | 0 |

Not 11 Förvaltningsfastigheter

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 26 491 | 26 491 |
| Inköp | 6 098 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 589 | 26 491 |
| Ingående avskrivningar | -8 567 | -7 507 |
| Årets avskrivningar | -1 406 | -1 060 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 973 | -8 567 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 7 913 | 7 913 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 7 913 | 7 913 |
| Utgående redovisat värde | 30 528 | 25 836 |

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets förvaltningsfastighet innehavs i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Värderingen har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen är enligt nivå 3 och har som huvudmetod utförts genom s k 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, belåning och byggnationskostnader. Speciella förutsättningar för respektive byggrätt, såsom exploateringsgrad, exploateringstid och planrisk, har tagits i beaktande. Verkligt värde för fastigheten uppgår till 48 400 tkr.

Not 12 Byggnadsinventarier

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 1 154 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 154 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -67 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -67 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 1 087 | 0 |

2024071604224

Not 13 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 057 | 8 |
| Inköp | 0 | 4 057 |
| Omklassificeringar | -2 823 | -8 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 233 | 4 057 |
| Utgående redovisat värde | 1 233 | 4 057 |

Not 14 Hyresfordringar och kundfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ej förfallna kund- och hyresfordringar | 64 | 0 |
| Summa kundfordringar | 64 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 64 | 0 |

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Antal aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 000 med ett kvotvärde av 100 kr.

Not 16 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Långfristiga skulder till koncftg | -20 295 | -24 180 |
| Depositionsavgifter | -57 | -57 |
| | -20 352 | -24 237 |

Samtliga långfristiga skulder förfaller inom 5 år

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|-------------|---------------|
| Upplupna driftskostnader | -184 | -933 |
| Förutbetalda hyresintäkter | -253 | -305 |
| | -437 | -1 237 |

2024071604225

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|--------------|--------------|
| Avskrivningar | 1 473 | 1 060 |
| | 1 473 | 1 060 |

Not 19 Likvida medel

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|--------------|------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 1 317 | 695 |
| | 1 317 | 695 |

Not 20 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar | 25 000 | 25 000 |
| | 25 000 | 25 000 |

Not 21 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har det inte skett några händelser som väsentligt skulle påverkat de finansiella rapporterna per 2023-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

2024071604226

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Sipos

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

2024071604227

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: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-05-29 15:06:45 UTC



GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-29 17:58:55 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.

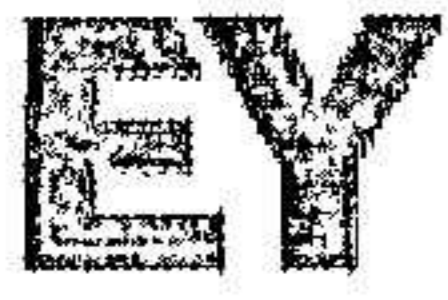
Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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/validator>

Penneo dokumentnyckel: PLVT0-S0346-774U5-JB3VT-K6JBA-WYY5I



Building a better
working world

2024071604228

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Property Kobbegården AB, org.nr 556688-2220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Property Kobbegården AB för år 2023-01-01 –2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Property Kobbegården ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Property Kobbegården 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 de 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 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. 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 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: 623CM-6UYTO-TCLA-5J05U-ZO4ID-VBDBB

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 Property Kobbegården AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Property Kobbegården 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
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."

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-29 19:31:17 UTC



2024071604230

Penneo dokumentnyckel: 623CM-6UYTO-TCCLA-5J05U-ZO4ID-VBDBB

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/validator>