

Årsredovisning
för
PB Grepen 3 AB
559256-1061

Räkenskapsåret
2022-09-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i PB Grepen 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-07



Richard Wollter

Årsredovisning
för
PB Grepen 3 AB
559256-1061

Räkenskapsåret
2022-09-01 – 2023-12-31



Styrelsen för PB Grepen 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Grepen 3 i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bytt ägare under 2023 och ingår numera i PB koncern.

I samband med ägarbyte har bolaget koncernanpassat räkenskapsåret till 31 december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Följande företag är upplöst per 2024-02-01 och har uppgått i PB Grepen 3 AB: Merge Company Grpn 3 AB, 559436-7996.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23 (16 mån)	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	2 337	1 174	611
Resultat efter finansiella poster	585	545	-365
Soliditet (%)	2,5	2,2	0,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	608	292 068	317 676
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-292 000		-292 000
Balanseras i ny räkning		292 068	-292 068	0
Årets resultat			213 916	213 916
Belopp vid årets utgång	25 000	676	213 916	239 592

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	676
årets vinst	213 916
	214 592

disponeras så att i ny räkning överföres	214 592
	214 592

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-12-31 (16 mån)	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 336 509	1 174 143
		2 336 509	1 174 143
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-229 914	-171 277
Övriga externa kostnader		-245 940	-153 007
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-406 445	-304 827
		-882 299	-629 111
Rörelseresultat		1 454 210	545 032
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 477	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-877 631	-229 410
		-869 154	-229 410
Resultat efter finansiella poster		585 056	315 622
Bokslutsdispositioner		-167 000	0
Resultat före skatt		418 056	315 622
Skatt på årets resultat		-204 140	-23 554
Årets resultat		213 916	292 068

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 795 996	7 030 042
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	338 051	510 450
		7 134 047	7 540 492
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		0	62 185
		0	62 185
Summa anläggningstillgångar		7 134 047	7 602 677
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		597 656	0
Fordringar hos koncernföretag		623 346	5 607 835
Aktuella skattefordringar		0	73 557
Övriga fordringar		24 278	877 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	4 302
		1 245 280	6 563 312
<i>Kassa och bank</i>		6 617 978	232 332
Summa omsättningstillgångar		7 863 258	6 795 644
SUMMA TILLGÅNGAR		14 997 305	14 398 321

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000 25 000
25 000 25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

676 608

Årets resultat

213 916 292 068
214 592 292 676

Summa eget kapital

239 592 317 676

Obeskattade reserver

167 000 0

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

38 551 0

Summa avsättningar

38 551 0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0 13 790 000

Skulder till koncernföretag

13 424 988 0

Summa långfristiga skulder

13 424 988 13 790 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0 2 517

Skulder till koncernföretag

20 061 10 325

Aktuella skatteskulder

56 153 9 075

Övriga skulder

204 000 100 386

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

846 960 168 342

Summa kortfristiga skulder

1 127 174 290 645

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 997 305 14 398 321

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningar per år tillämpas:

Golv på mark	40 år
Stomme	40 år
Ytterväggar	40 år
Inneväggar	30 år
Värme/VVS	20 år
Yttertak	15-40 år
Fönster	15 år
El	20 år
Ventilation	20 år
Byggnadsinventarier	30-40 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 -2023-12-31	2021-09-01 -2022-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	263 279	0
Övriga räntekostnader	614 352	229 410
	877 631	229 410

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	7 323 142	7 323 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 323 142	7 323 142
Ingående avskrivningar	-293 100	-117 572
Årets avskrivningar	-234 046	-175 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-527 146	-293 100
Utgående redovisat värde	6 795 996	7 030 042

2024061012883

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	646 496	603 296
Inköp	0	43 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	646 496	646 496
Ingående avskrivningar	-136 046	-6 747
Årets avskrivningar	-172 399	-129 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 445	-136 046
Utgående redovisat värde	338 051	510 450

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	14 691 000	9 000 000
	14 691 000	9 000 000



Not 6 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår är PB JV Holdings AB med organisationsnummer 559434-0415 med säte i Stockholm.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Klingbeil
Ordförande *Anders Klingbeil*

Richard Wollter
Ledamot *R. Wollter*

Sofie Berggren
Ledamot *Sofie Berggren*

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

Delotte AB

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor
Pernilla Rehnberg

Verifikat

Transaktion 09222115557519133152

Dokument

ÅR_701 PB JV Holdings AB 230512-231231_Final
Huvuddokument
110 sidor
Startades 2024-06-04 11:33:17 CEST (+0200) av Tatiana
Klinge (TK)
Färdigställt 2024-06-06 13:29:40 CEST (+0200)

Initierare

Tatiana Klinge (TK)
Broadgate Förvaltning AB
Personnummer 701117-9582
tanja@broadgate.se
+46731498423

Signerare

Richard Wollter (RW)
Identifierad med svenskt BankID som "Claes Richard
Magnus Wollter"
Personnummer 19810518-6673
richard@broadgate.se
+46707519015



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'RW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Richard Magnus Wollter"
Signerade 2024-06-04 14:53:34 CEST (+0200)

Sofie Berggren (SB)
Identifierad med svenskt BankID som "Sofie Elisabeth
Berggren"
Personnummer 841029-3941
Sofie.Berggren@patrizia.ag
+46725105968



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SB'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofie Elisabeth Berggren"
Signerade 2024-06-05 09:36:07 CEST (+0200)



Verifikat

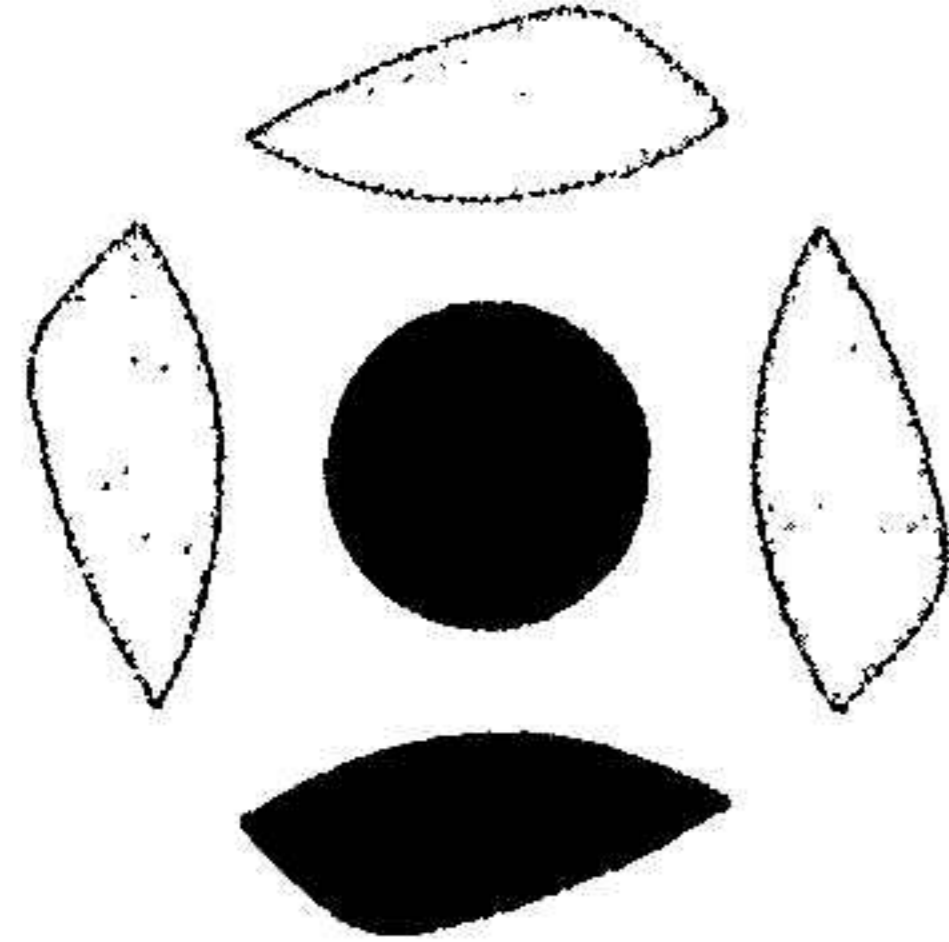
Transaktion 09222115557519133152

Anders Klingbeil (AK)

Identifierad av Onfido som "ANDERS SKOVGAARD
KLINGBEIL"

Anders.Klingbeil@patrizia.ag

+4525550208



Anders Klingbeil

Namnet som returnerades från Onfido var "ANDERS
SKOVGAARD KLINGBEIL"

Signerade 2024-06-04 15:26:17 CEST (+0200)

Pernilla Rehnberg (PR)

Identifierad med svenskt BankID som "PERNILLA
REHNBERG"

Personnummer 660628-5580

prehnberg@deloitte.se

+46733977453



Pernilla Rehnberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA REHNBERG"

Signerade 2024-06-06 13:29:40 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i PB Grepen 3 AB
organisationsnummer 559256-1061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PB Grepen 3 AB för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PB Grepen 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställa 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 PB Grepen 3 AB enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-12-31 har därmed inte utförts.

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 var väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 slutsats 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 PB Grepen 3 AB för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-12-31 samt av förs 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till PB Grepen 3 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 tillräckligt 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Jönköping den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Pernilla Rehnberg
Företag: Deloitte AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-06 13:09:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: fed676ee058646659dab583868b3af6c