

Property Partner Nordic AB  
Box 7303  
10390 Stockholm

2024052407556

**Årsredovisning**  
för  
**Property Partner Nordic AB**  
556739-3847  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Property Partner Nordic AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-05-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-15

  
Marcus Gärdebyandt

Property Partner Nordic AB  
Box 7303  
10390 Stockholm

2024052407557

**Årsredovisning**  
för  
**Property Partner Nordic AB**  
556739-3847  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Om Property Partner - Affärsidé och vision

Property Partner erbjuder tjänster av hög kvalitet inom fastighetsförvaltning för den svenska marknaden. Vi är proaktiva, metodiska och systematiska i vårt arbetssätt. Vår ledstjärna är att skapa trygghet och bidra till värdeutveckling för våra kunder.

Property Partners vision är att vara ett självklart val vid förfrågningar av fastighetsförvaltning.

Property Partner Nordic AB ingår i en koncern vars moderbolag är Kevlar Kapital AB, org. 559156-7762.

För närvarande förvaltas närmare 1,5 miljon kvm fastigheter med blandade uppdrag inom kommersiell-, ekonomisk- och teknisk förvaltning. Beståndet är spritt på ett flertal orter i Sverige som t.ex. Stockholm, Uppsala, Göteborg, Lund, Södertälje, Örebro, Norrköping och Karlstad. Kundportföljen utgörs av bl.a. Alma, Annhem, Boklok, Keyser, Nuveen, Vincero, PEAB, Prisma, Stadsrum, SNB, Silex, Suburban, Ikano, Magnolia, Svevia samt URW.

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheten har under året haft sin plattform inom kommersiell- och ekonomisk förvaltning, uthyrning av lokaler, teknisk förvaltning och fastighetsdrift.

I de olika kommersiella fastigheter som vi förvaltar finns bostäder, kontor, handelsfastigheter och köpcentrum, industrilokaler, lagerlokaler och samhällsfastigheter med lokaler för avancerad forskning, skolverksamhet, vårdboenden och vård.

#### Personal

Vår personal är vår viktigaste resurs. Property Partner är ett serviceföretag, vi är konsulter och entreprenörer. Vi arbetar med människor och att kunna samarbeta är av största betydelse.

#### Värdegrund

En plattform för ett gott samarbete är en gemensam värdegrund. Våra värdegrunder är:

#### Respekt

Alla människor är lika värda. Vi ser människan i våra relationer.

#### Laganda

Vi arbetar tillsammans med varandra och våra kunder. Vi är ett lag.

#### Entreprenörskap

Vi söker ständigt efter förbättringar i vårt arbete. Vi ser förändringar som möjligheter.

#### Kundfokus

Vi finns för våra kunder och vi utgår alltid från kundens behov.

#### Redbarhet

Vi är ansvarstagande, förtroendeingivande och pålitliga. I vår värld betyder ett handslag lika mycket som ett skrivet avtal.

#### Lönsamhet

Vi vill vara lönsamma tillsammans med våra kunder. Lönsamhet skapar möjlighet till utveckling.

Företaget har sitt säte i Stockholm

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget ska enligt styrelsens förslag dela ut 3 552 000 kronor till moderbolaget Kevlar kapitalAB, org. 559156-7762.

Bolaget ska erhålla utdelning om 197 000 kr från dotterbolaget Grönfix AB, org.556826-2405. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	60 929	52 560	52 036	48 415	55 575
Resultat efter finansiella poster	3 584	998	1 555	2 629	4 658
Soliditet (%)	22,8	23,1	41,3	41,4	31,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	357 000	3 552 911	0	3 909 911
Utdelning			-3 552 000	-3 552 000
Årets resultat			3 047 540	3 047 540
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>357 000</b>	<b>3 552 911</b>	<b>-504 460</b>	<b>3 405 451</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	3 047 540
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (69 647 kronor per aktie)	
Utdelning	3 552 000
i ny räkning överföres	-504 460
	<b>3 047 540</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		60 929 425	52 599 899
Övriga rörelseintäkter		297 961	476 845
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>61 227 386</b>	<b>53 076 744</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-16 737 607	-13 016 398
Övriga externa kostnader		-7 341 235	-6 828 643
Personalkostnader	2, 3	-33 533 970	-32 047 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-248 362	-185 446
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-57 861 174</b>	<b>-52 077 545</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 366 212</b>	<b>999 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		197 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	29 039	846
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 158	-1 995
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>217 881</b>	<b>-1 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 584 093</b>	<b>998 050</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag	6	-442 000	-975 026
Förändring av periodiseringsfonder		830 144	108 957
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>388 144</b>	<b>-866 069</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 972 237</b>	<b>131 981</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	7	-898 269	-142 295
Övriga skatter		-26 428	10 314
<b>Årets resultat</b>		<b>3 047 540</b>	<b>0</b>

2024052407560

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

8, 9

755 623

863 640

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**755 623**

**863 640**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

10

30 000

30 000

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 120 000

880 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**1 150 000**

**910 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 905 623**

**1 773 640**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Pågående arbete för annans räkning

307 665

3 573 040

**Summa varulager**

**307 665**

**3 573 040**

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

9 509 185

9 383 620

Fordringar hos koncernföretag

3 234 443

7 563 653

Övriga fordringar

461 249

1 328 988

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 631 295

917 199

**Summa kortfristiga fordringar**

**14 836 172**

**19 193 460**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

6 101 310

3 351 674

**Summa kassa och bank**

**6 101 310**

**3 351 674**

**Summa omsättningstillgångar**

**21 245 147**

**26 118 174**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**23 150 770**

**27 891 814**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

357 000

357 000

**Summa bundet eget kapital**

**357 000**

**357 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

911

3 552 911

Årets resultat

3 047 540

0

**Summa fritt eget kapital**

**3 048 451**

**3 552 911**

**Summa eget kapital**

**3 405 451**

**3 909 911**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

2 367 466

3 197 610

**Summa obeskattade reserver**

**2 367 466**

**3 197 610**

#### Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser enligt lagen (1967:531) om tryggnadsav  
pensionsutfästelse m.m.

848 288

708 180

Övriga avsättningar

271 712

171 820

**Summa avsättningar**

**1 120 000**

**880 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 492 275

2 426 188

Skulder till koncernföretag

4 114 292

4 273 095

Övriga skulder

2 664 980

9 332 692

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 986 306

3 872 318

**Summa kortfristiga skulder**

**16 257 853**

**19 904 293**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 150 770**

**27 891 814**

2024052407562

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider: 5 år

#### 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 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	31,87	33,68

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	23 543 587	22 915 580
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	9 990 383 (1 934 606)	9 131 478 (1 645 272)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>33 533 970</b>	<b>32 047 058</b>

2024052407564

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från skattekonto	13 477	846
Ränteintäkter från SEB	15 562	0
	<b>29 039</b>	<b>846</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 158	-1 995
	<b>-8 158</b>	<b>-1 995</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	0	372 441
Återföring av periodiseringsfond	-830 144	-481 398
	<b>-830 144</b>	<b>-108 957</b>

**Not 7 Årets skatt**

	2023	2022
Skatt på årets resultat	898 269	29 313
Skatt på skattemässiga justeringar	0	112 982
Årets skatt	<b>898 269</b>	<b>142 295</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 057	144 741
Försäljningar/utrangeringar		-109 684
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 057</b>	<b>35 057</b>
Ingående avskrivningar	-35 057	-137 933
Försäljningar/utrangeringar		109 684
Årets avskrivningar		-6 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 057</b>	<b>-35 057</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Bilar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 137 928	408 279
Inköp	282 068	879 789
Försäljningar/utrangeringar	-186 850	-150 140
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 233 146</b>	<b>1 137 928</b>
Ingående avskrivningar	-274 288	-139 807
Försäljningar/utrangeringar	45 127	44 156
Årets avskrivningar	-248 362	-178 637
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-477 523</b>	<b>-274 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>755 623</b>	<b>863 640</b>

Bilarna skrivs av på 5 år.

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 000	30 000
Försäljningar/utrangeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

2024052407565

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har betalat ut utdelningen om 3 552 000 kr till moderbolaget Kevlar Kapital AB.  
Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den dag som framgår av min underskrift

Marcus Gärdebrandt  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

2024-05-15 12:25:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PROPERTY PARTNER NORDIC AB 556739-3847 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Gärdebrandt

Marcus Gärdebrandt

2024-05-15 12:10:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024052407567

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Property Partner Nordic AB, org.nr 556739-3847

## Rapport om årsredovisningen

### Uttaland

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Property Partner Nordic AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Property Partner Nordic 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 fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Property Partner Nordic AB.

### 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 Partner Nordic 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Property Partner Nordic AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Partner Nordic 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-05-15 12:21:35 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Datum

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240704;2024070307634