20250714568 64

Årsredovisning

för

R5 Holding 8 AB

559441-2735

Räkenskapsåret

2024–01–01 – 2024–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i R5 Holding 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 2025-05-27

Thomas Sipos

20250714568 65

Årsredovisning

för

R5 Holding 8 AB

559441-2735

Räkenskapsåret

2024–01–01 – 2024–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrift	10

Penneo dokumentnyckel: LTUUO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

20250714568666

Styrelsen för R5 Holding 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024–01–01 – 2024–12–31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Revelop V AB, organisationsnummer 559204-5651 med säte i Stockholm. Ingen anställd personal har funnits under räkenskapsåret. R5 Holding 8 AB äger tre holdingbolag som i sin tur äger fjorton fastighetsbolag. Specifikation av bolagets andelar beskrivs i not 7.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisningen upprättas i Revelop V AB, organisationsnummer 559204-5651.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023** (6 mån)
Nettoomsättning	8 749	1 972
Resultat efter finansiella poster	-18 182	-12
Balansomslutning	692 153	686 576
Soliditet (%)	0,9	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	25	0	817	**842**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		817	-817	**0**
Erhållna aktieägartillskott		24 000		**24 000**
Årets resultat			-18 790	**-18 790**
Belopp vid årets utgång	**25**	**24 817**	**-18 790**	**6 053**

Penneo dokumentnyckel: LTUUO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

20250714568867

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 817 195
årets förlust	-18 789 686
	6 027 509

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 027 509
	6 027 509

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

Penneo dokumentnyckel: LTUJO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

20250714568 68

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-07-06 -2023-12-31 (6 mån)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		8 749	1 972
Summa rörelseintäkter		**8 749**	**1 972**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-7 842	-2 785
Summa rörelsekostnader		**-7 842**	**-2 785**
Rörelseresultat	3	**907**	**-813**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	72 677	13 913
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-19 745	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-72 021	-13 112
Summa finansiella poster		**-19 089**	**801**
Resultat efter finansiella poster		**-18 182**	**-12**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	829
Lämnade koncernbidrag		-608	0
Summa bokslutsdispositioner		**-608**	**829**
Resultat före skatt		**-18 790**	**817**
Årets resultat		**-18 790**	**817**

Penneo dokumentnyckel: LTUUO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

20250714568 69

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	59 830	35 575
Fordringar hos koncernföretag	8	437 090	437 090
Summa finansiella anläggningstillgångar		**496 919**	**472 664**
Summa anläggningstillgångar		**496 919**	**472 664**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	8	176 058	193 300
Övriga fordringar		192	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 759	14 788
Summa kortfristiga fordringar		**189 009**	**208 088**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 225	5 823
Summa kassa och bank		**6 225**	**5 823**
Summa omsättningstillgångar		**195 234**	**213 911**
SUMMA TILLGÅNGAR		**692 153**	**686 576**

Penneo dokumentnyckel: LTUO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

20250714568 70

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		**25**	**25**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		24 817	0
Årets resultat		-18 790	817
Summa fritt eget kapital		**6 028**	**817**
Summa eget kapital		**6 053**	**842**
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		437 090	437 090
Skulder till koncernföretag		242 804	242 804
Summa långfristiga skulder		**679 893**	**679 893**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 201	0
Övriga skulder		7	84
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	5 756
Summa kortfristiga skulder		**6 207**	**5 840**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**692 153**	**686 576**

Penneo dokumentnyckel: LTUO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

20250714568871

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Revelop V AB med organisationsnummer 559204-5651 med säte i Stockholm.

Not 3 Medelantalet anställda

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

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	**2023-07-06 -2023-12-31**
Ränteintäkter till koncernföretag	71 525	13 512
Övriga ränteintäkter	1 152	401
	72 677	**13 913**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	**2023-07-06 -2023-12-31**
Räntekostnader till koncernföretag	-41 092	-7 291
Räntekostnad kreditinstitut	-27 646	-5 306
Övriga finansiella kostnader	-3 283	-515
	-72 021	**-13 112**

Penneo dokumentnyckel: LTUUO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

20250714568 72

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 575	0
Inköp andelar dotterbolag	0	75
Lämnade aktieägartillskott	44 000	35 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**79 575**	**35 575**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-19 745	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-19 745**	**0**
Utgående redovisat värde	**59 830**	**35 575**

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Bolagsnamn **2024-12-31**	**Org. nr**	**Kapital-andel, %**	**Kapital-andel, kr**
R5 Holding 9 AB	559441-2743	100	25
R5 Holding 10 AB	559440-7685	100	25
R5 Holding 11 AB	559440-7677	100	25
			75

2023-12-31

Inga förändringar mellan innevarande och föregående års information.

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 390	0
Tillkommande fordringar (långsfristig)	0	437 090
Tillkommande fordringar (kortfristig)	0	193 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**630 390**	**630 390**
Ingående nedskrivningar	0	0
Avgående fordringar	-17 242	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-17 242**	**0**
Utgående redovisat värde	**613 148**	**630 390**

Penneo dokumentnyckel: LTUUO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

20250714568873

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga lån från kreditinstitut	437 090	437 090
Långfristiga skulder till koncernföretag	242 804	242 804
Utgående redovisat värde	**679 894**	**679 894**

Skuld till kreditinstitut förfaller 2028 och första amorteringstillfälle är 2028.
Skulder till koncernföretag föfaller inom fem år.

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta andelar i dotterbolag	59 830	35 575
Fastighetsinteckning	526 862	526 862
(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)	*(526 862)*	*(526 862)*
	586 692	**562 437**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har det inte skett några händelser som väsentligt skulle påverkat de finansiella rapporterna per 2024-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

Penneo dokumentnyckel: LTUIO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

20250714568874

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Thomas Sipos
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LTUO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

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."

20250714156875

THOMAS ANDREAS SIPOS (SSN-validerad)
Styrelseledamot
På uppdrag av: EY
Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e
IP: 83.145.xxx.xxx
2025-05-27 13:09:34 UTC

BankID

GABRIEL NOVELLA
Auktoriserad revisor
Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-27 14:23:14 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: LTUO-2ZUOE-IRN96-9XF59-FI266-PIQ97

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20250714568 76

Shape the future with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i R5 Holding 8 AB, org.nr 559441-2735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för R5 Holding 8 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av R5 Holding 8 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till R5 Holding 8 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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: AVI03-N5LOF-CXSYM-MA9G1-HQKKX-ZF6IP

20250714568777

Shape the future
with confidence

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 R5 Holding 8 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till R5 Holding 8 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 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 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 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 dokumentnyckel: AVI03-N5LQF-CXSYM-MA9G1-HQKKX-ZF6IP

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."

20250714568878

GABRIEL NOVELLA
Auktoriserad revisor
Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-27 14:34:19 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: AVI03-N5L4Q-CXSYM-MA9G1-HQKKX-ZF6IP

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20250911107330

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

för

Revelop V AB

Org.nr 559204-5651

Innehållsförteckning	**Sid**
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	1
Finansiella rapporter	4
Noter	10
Underskrifter	20
Bilaga	
Hållbarhetsrelaterade upplysningar	21-28
Revisionsberättelse	29-30

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107331

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

för

Revelop V AB

Org.nr 559204-5651

Styrelsen för Revelop V AB får härmed avlämna
årsredovisning för tiden 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten
Revelop V AB (Bolaget) bildades 2019 med syfte att direkt eller indirekt förvärva, förvalta, förädla och utveckla fastigheter. Bolagets ägare/investerare har utfäst ett kapital för att möjliggöra detta.

Bolaget skall investera kapital samt utveckla och förädla förvärvade fastigheter i enlighet med investeringsstrategin. Revelop Management AB svarar för den strategiska och operativa ledningen av Bolaget.

Revelop V AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB. Mellan parterna har ingåtts ett långsiktigt förvaltningsavtal.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året tillträddes två fastigheter i Göteborg varmed fastighetsportföljen växte med ca 6 600 kvm.

Under det första kvartalet erhölls bygglov för det pågående skolprojektet i fastigheter Tuborg 1, Malmö. Senare under våren upphandlades finansiering till projektet.

I mars refinanslerades korta skulder om totalt 163 mkr. I juni genomfördes ytterligare refinansieringar om totalt 190 mkr. Den senare refinansieringen möjliggjorde en distribution till Bolagets Investerare om 100 mkr. Distributionen genomfördes som återbetalning av vinstandelslån och återbetalning av villkorade aktieägartillskott.

Flera uthyrningar genomfördes under året, bland annat tecknades ett sjuårigt avtal i fastigheten Sörred 8:5 för totalt 3 300 kvm och ett femårigt avtal i fastigheten Generatorn 6 för totalt 1 300 kvm. Årets nettouthyrning summerade till 5 700 kvm.

Fyra fastigheter certifierades under året i enlighet med BREAM-in-use och nådde nivån "Very good".

Bolagets nettotillgångar (NAV) uppgick vid årets slut till 1 561 mkr. Totalt värde i förhållande till insatt kapital var 1,03x.

Förändring av finansiell hävstång
Bolaget använder finansiell hävstång (leverage) i form av banklån. Förvaltaren har beslutat att den högsta tillåtna hävstångsnivån är 800% enligt bruttometoden (gross method) och 650% enligt åtagandemetoden (commitment method).

Enligt bruttometoden (gross method) var hävstången 362% på balansdagen. Enligt åtagandemetoden (commitment method) var hävstången 287% på balansdagen.

Ägarförhållande
Revelop V AB ägdes vid årets utgång av 13 långsiktiga professionella investerare. Därutöver hade 8 långsiktiga professionella investerare investerat i bolaget via vinstandelslån.

Personal och tjänsteleverantörer
Personal
Koncernen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Tjänsteleverantörer
Under året har den löpande fastighetsförvaltningen upphandlats från Revelop Asset Management AB som är ett dotterbolag till Förvaltaren, Revelop Management AB. Förvaringsinstitut för Revelop V AB är Intertrust Depositary Services (Sweden) AB.

Förvaltarens internrevisor har under året varit Lüsch & Co Revision AB, FCG Fonder AB agerat riskfunktion och Harvest Advokatbyrå AB har agerat Compliancefunktion.

Information om ersättningar
Information om ersättningar enligt 10 kap. 6 § lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder

	Belopp (tkr)	Antal *ersättnings*-mottagare (st)
Sammanlagt ersättningsbelopp till AIF-förvaltarens anställda	13 424	16
- Varav fasta ersättningar	13 074	16
- Varav rörliga ersättningar	350	2

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107332

Ersättningsbeloppen inkluderar Förvaltarens ersättning till anställda som under året arbetat både med Bolaget, andra AIFer samt inom Förvaltarens rådgivningsverksamhet. Inom Förvaltaren finns inte någon särskilt dedikerad anställd som endast arbetar med Revelop V AB. Totalt ersättningsbelopp till Förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligt påverkar Bolagets riskprofil uppgick till 7 029 tkr.

Bolaget har inte betalat någon särskild vinstandel till Bolagets förvaltare under året.

Hållbarhet i fokus för Revelop
Uppföljning av främjade miljörelaterade egenskaper

Revelop skapar hållbara värden och genererar attraktiv avkastning på investerat kapital genom resurseffektivt och innovativt ägande av kommersiella fastigheter. Genom att minimera fastigheters klimatpåverkan och stärka de sociala aspekterna i och omkring byggnaderna optimeras investeringens potential och värde samtidigt som hållbarhetsriskerna minimeras. På detta sätt blir hållbarhetsperspektiven centrala i alla delar av verksamheten och genomsyrar allt från investering och utveckling till förvaltning och avyttring.

Att bygga vidare i stället för att bygga nytt gör att Revelop kan ta vara på befintliga byggnader och skapa hållbara platser där människor trivs. Detta görs genom konceptförändring, förtätning eller förändringar i detaljplaner. I förlängningen leder detta till förbättrad nyttjandegrad av redan planlagd mark vilket minskar behov för exploatering av nya grönytor.
Varje investering ska under innehavsperioden genomgå en hållbarhetsresa där det övergripande målet är att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt. Genom att förbättra varje investerings hållbarhetsförutsättningar och göra stor positiv skillnad *ska Bolaget ta varje fastighet från brun till grön.*

För att kunna mäta varje investerings klimatpåverkan har nyckeltal tagits fram som vid varje aktuell period sätts i relation till utfallet från första året fastigheten ägdes. Genom den jämförelsen kan Bolaget mäta vilken förändring som skett under innehavsperioden. Därutöver möjliggör detta en utvärdering av varje investerings klimatpåverkan samt en utvärdering av effektiviteten av genomförda hållbarhetsinitiativ.

Under året har investeringar genomförts kopplade till hållbarhetsarbetet, bland annat investeringar i tekniska uppgraderingar och förbättringar såsom byte av ventilationsaggregat, styr- och reglerutrustning samt installation av solceller.

Ett exempel på hur Revelop arbetar med modern teknik för att minska energiförbrukning är AI-styrning. Systemet har förmågan att optimera driften i fastigheten väldigt effektivt vilket leder till en väsentligt minskad energianvändning, bättre inomhusklimat och lägre kostnader. AI-tekniken är snabb att reagera på förändringar och hålla en jämn nivå för energianvändning och ventilationsflöden.

Den typiska fastigheten som förvärvas av Revelop saknar certifieringar. Som regel försöker Revelop certifiera alla fastigheter under innehavstiden. En certifiering innebär dels en oberoende stämpel på effektiv resursanvändning och hållbarhet i byggnaden, dels skapar det förutsättningar för fortlöpande hållbarhetsarbete i fastigheten och är en viktig del av fastighetens transformationsresa. En certifiering kan även innebära lägre avkastningskrav vid försäljning. Vid årets slut var arbetet med att certifiera alla tillgångarna i Fonden pågående eller planerat för.

Information om Fondens miljörelaterade och/eller sociala egenskaper
Revelop V AB klassificeras som en Artikel 8-fond enligt Disclosureförordningen. Som bilaga till denna Årsredovisning finns information om Fondens miljörelaterade och/eller sociala egenskaper. Informationen lämnas inom ramen för de regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

Bolagets förväntade framtida utveckling
Bolaget arbetar med att utveckla och aktivt förvalta det befintliga fastighetsbeståndet i linje med affärsplanen. Några väsentliga förändringar i fastighetsförvaltningen finns inte planerade.

Användning av finansiella instrument
Bolaget har ingått ränteswapavtal och räntecapavtal för att minska ränterisken i bankfinansieringen.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Huvudsakliga risker som förekommer i verksamheten som bedrivs utgörs av värdering av fastigheter, ränte- och finansieringsrisker, risker vid genomförande av investeringar och projekt samt motpartsrisker gentemot hyresgäster. För vidare information om koncernens riskhantering hänvisas till not 3.

Koncernens finansiella resultat och ställning (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	211 084	187 966	145 507	55 514
Driftsöverskott	114 199	114 858	75 293	26 375
Resultat före skatt	47 041	-32 155	-28 978	118 199
Balansomslutning	3 126 957	2 830 511	2 576 126	1 426 911
Soliditet (%)	23%	24%	19%	21%

Moderbolagets finansiella resultat och ställning (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt	5 339	122 872	20 363	-92 729
Balansomslutning	1 577 673	1 521 975	1 047 350	486 122
Soliditet (%)	47%	48%	34%	29%

Penneo dokumentnyckel: WL H86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

Förslag till disposition av moderbolagets resultat
Till årsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	738 687 755
årets resultat	5 339 339
	744 027 093
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	744 027 093
	744 027 093

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande vid årsstämman 2025.

20250911107333

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107334

Resultaträkning koncernen

TSEK	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	4	211 084	187 966
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-73 048	-58 442
Underhållskostnader		-18 328	-9 531
Fastighetsskatt	6	-5 509	-5 135
Driftsöverskott		**114 199**	**114 858**
Central administration	8, 9	-38 405	-50 295
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	75 811	-50 957
Rörelseresultat		**151 605**	**13 606**
Finansiella poster	11		
Finansiella intäkter		3 207	992
Finansiella kostnader		-81 642	-78 183
Omvärdering vinstandelslån		-26 493	42 014
Ränta på leasingskuld	7	-842	-633
Värdeförändring räntederivat	16	1 206	-9 951
Finansnetto		**-104 564**	**-45 761**
Resultat före skatt		**47 041**	**-32 155**
Aktuell skatt	13	-1 244	-2 261
Uppskjuten skatt	13, 21	-22 619	8 701
Årets resultat		**23 178**	**-25 715**

Rapport över totalresultat för koncernen

TSEK	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årets resultat	**23 178**	**-25 715**
Övrigt totalresultat	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0
Totalresultat för året	**23 178**	**-25 715**

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-ORHH9-3IDV8-PM19H

20250911107335

Balansräkning för koncernen

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	3 004 610	2 709 389
Leasingavtal/ Nyttjanderätt	7	24 331	18 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Räntederivat	16	2 176	4 396
Summa anläggningstillgångar		**3 031 117**	**2 731 870**
Omsättningstillgångar	17		
Kundfordringar		2 471	2 817
Skattefordran		12 572	15 395
Övriga fordringar		8 066	4 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	24 208	22 320
Likvida medel		48 523	53 223
Summa omsättningstillgångar		**95 840**	**98 641**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 126 957**	**2 830 511**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital	19		
Aktiekapital		361	361
Övrigt tillskjutet kapital		707 832	692 900
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		20 074	-3 104
Summa eget kapital		**728 267**	**690 157**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	63 231	40 612
Summa avsättningar		**63 231**	**40 612**
Långfristiga skulder	17		
Räntebärande skulder	20	2 119 279	1 754 334
Räntederivat	16	10 920	14 347
Övriga skulder		27 374	24 249
Summa långfristiga skulder		**2 157 574**	**1 792 930**
Kortfristiga skulder	17		
Räntebärande skulder	20	109 220	234 130
Leverantörsskulder		17 816	22 121
Övriga skulder		0	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	50 848	48 351
Summa kortfristiga skulder		**177 885**	**306 812**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 126 957**	**2 830 511**

Penneo dokumentnyckel: WL86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107336

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital 2023-01-01	**361**	**452 349**	**33 649**	**486 364**
Erhållna aktieägartillskott		240 551		240 551
Övertaget balanserat vinstmedel			-11 043	-11 043
Årets resultat/ Total resultat för året			-25 715	-25 715
Utgående eget kapital 2023-12-31	**361**	**692 900**	**-3 104**	**690 157**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**361**	**692 900**	**-3 104**	**690 157**
Erhållet aktieägartillskott		61 596		61 596
Återbetalt aktieägartillskott		-46 664		-46 664
Årets resultat/ Total resultat för året			23 178	23 178
Utgående eget kapital 2024-12-31	**361**	**707 832**	**20 074**	**728 267**

Rapport över kassaflöde för koncernen

TSEK	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		151 605	13 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återföring av värdeförändring förvaltningsfastigheter		-75 811	50 957
Erhållna räntor		3 207	992
Betalda tomträttsavgälder		-842	-633
Betalda räntor till kreditinstitut		-72 217	-73 348
Betald inkomstskatt		-795	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*5 146*	*-8 425*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-3 146	40 639
Förändring av rörelseskulder		-31 180	-46 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-29 180*	*-14 582*
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-27 858	-119 052
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd	14	-138 527	-116 032
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*-166 384*	*-235 084*
Finansieringsverksamheten			
Lösen externa skulder vid förvärv		-37 610	-44 440
Erhållna aktieägartillskott		61 596	240 551
Återbetalat aktieägartillskott		-46 664	0
Upptagande av vinstandelslån	23	70 404	274 949
Återbetalat av vinstandelslån	23	-53 336	0
Upptagna lån från kreditinstitut	23	434 000	687 090
Lösen lån från kreditinstitut	23	-186 014	-812 576
Amortering av lån från kreditinstitut	23	-26 510	-53 508
Betalning revers		-25 000	0
Betald räntecap		0	-12 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*190 865*	*280 065*
Årets kassaflöde		**-4 700**	**30 399**
Likvida medel vid årets ingång		53 223	22 825
Likvida medel vid årets utgång		48 523	53 223

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM119H

20250911107337

Resultaträkning moderbolaget

TSEK	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	27	25 439	18 087
Summa rörelsens intäkter		25 439	18 087
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8, 9	-28 013	-38 195
Summa rörelsens kostnader		-28 013	-38 195
Rörelseresultat		**-2 574**	**-20 109**
Finansiella poster	11		
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-94 948	0
Omvärdering vinstandelslån		-26 493	42 014
Ränteintäkter		137 474	94 479
Räntekostnader		-21 400	-13 945
Summa finansiella poster		-5 365	122 548
Resultat efter finansiella poster		**-7 939**	**102 439**
Bokslutsdispositioner	12	13 279	20 434
Resultat före skatt		**5 339**	**122 872**
Skatt på årets resultat	13	0	0
Årets resultat		**5 339**	**122 872**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

TSEK	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årets resultat	**5 339**	**122 872**
Övrigt totalresultat	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0
Totalresultat för året	**5 339**	**122 872**

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107338

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	159 397	119 745
Fordringar hos koncernföretag	28	898 253	898 253
Summa anläggningstillgångar		*1 057 650*	*1 017 998*
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	0	63
Fordringar hos koncernföretag	28	509 102	492 624
Övriga fordringar	17	1 870	2 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6 532	5 183
Kassa och bank		2 519	3 752
Summa omsättningstillgångar		*520 023*	*503 977*
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 577 673**	**1 521 975**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		361	361
Summa bundet eget kapital		*361*	*361*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		738 688	600 883
Årets resultat		5 339	122 872
Summa fritt eget kapital		*744 027*	*723 755*
Summa eget kapital		*744 388*	*724 116*
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	832 368	788 808
Summa långfristiga skulder		*832 368*	*788 808*
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	8 029
Övriga kortfristiga skulder		160	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	756	836
Summa kortfristiga skulder		*917*	*9 050*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 577 673**	**1 521 975**

Penneo dokumentnyckel: WL86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107339

Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	**Balanserat resultat**	**Årets Resultat**	**Totalt eget kapital**
TSEK				
Ingående eget kapital 2023-01-01	**361**	**339 969**	**20 363**	**360 693**
Föregående års resultat omföres		20 363	-20 363	0
Aktieägartillskott		240 551		240 551
Årets resultat/ Total resultat för året			122 872	122 872
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**361**	**600 882**	**122 872**	**724 116**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**361**	**600 882**	**122 872**	**724 116**
Föregående års resultat omföres		122 872	-122 872	0
Erhållet aktieägartillskott		61 596		61 596
Återbetalt aktieägartillskott		-46 664		-46 664
Årets resultat/ Total resultat för året			5 339	5 339
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	**361**	**738 688**	**5 339**	**744 388**

Kassaflödesanalys moderbolaget

TSEK	Not	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 574	-20 109
Erhållna räntor		870	166
Betalda räntor till aktieägare		0	-7 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*-1 704*	*-27 672*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-23 395	-295 574
Förändring av rörelseskulder		-8 134	-91 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-33 233*	*-414 346*
Investeringsverksamheten			
Minskning långfristiga lånefordringar		0	19 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*0*	*19 450*
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		61 596	240 551
Återbetalt aktieägartillskott		-46 664	0
Lösen banklån	23	0	-118 000
Upptagande av vinstandelslån	23	70 404	274 949
Återbetalt av vinstandelslån	23	-53 336	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*32 000*	*397 500*
Årets kassaflöde		**-1 233**	**2 604**
Likvida medel vid årets ingång		3 752	1 148
Likvida medel vid årets utgång		2 519	3 752

Penneo dokumentnyckel: WL86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107340

Not 1 Allmän information

Revelop V AB, organisationsnummer 559204-5651, med säte i Stockholm, Sverige, utgör moderbolag för en koncern med dotterföretagen P5 Holding 1 AB, R5 Holding 4 AB, R5 Holding 5 AB, R5 Holding 8 AB samt dess dotterföretag. Bolagets adress är Döbelnsgatan 24, 113 52 Stockholm. Koncernens verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i första hand i Göteborgs-, Öresunds- samt Stockholmsregionerna.

Revelop V AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB.

Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRIC så som de antagits av EU.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 redovisning för juridiska personer vid upprättande av sina finansiella rapporter. Årsredovisningen för räkenskapsåret som slutar 31 december 2024 har godkänts av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande.

Koncernårsredovisning och moderbolagets årsredovisning är avgivna i svenska kronor och avser 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. I koncernräkenskaperna har värdering av poster skett till anskaffningsvärde utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt räntederivatavtal som värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

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, vinstandelslån, klassificering av förvärv samt uppskjutna skatter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Nya standarder som trätt i kraft 2024
De av EU godkända, nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande från IFRS Interpretations Committee bedöms inte påverka koncernens eller moderbolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder som träder i kraft 2025
Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft från och med 2025 och framåt ej påverkar koncernen i någon väsentlig omfattning.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Den nya standarden IFRS 18, som träder i kraft för räkenskapsår som inleds 1 januari 2027, syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassaflödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Bolaget utreder dess påverkan på Revelops finansiella rapporter.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Revelops finansiella rapporter.

Koncernredovisning
Dotterföretag
Dotterföretag är de företag där koncernen har bestämmande inflytande, det vill säga har rätt att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än 50 procent av röstetalet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhölls ingår i koncernens egna kapital.
Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Hittills har uteslutande tillgångsförvärv förekommit. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.
Likvida medel i kassflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

Intäktsredovisning
Koncernens intäkter består i övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IFRS 16 Leasing. Koncernen har dock identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15. Koncernens intäkter kommer att delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig 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. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen.

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 väsentligt 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.

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.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktiägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing
I koncernen tillämpas IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden per 1 januari 2024. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-Q05P-ORHH9-3IDV8-PM19H

20250911073341

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 eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 20,6%. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Vidare infördes 2020 en begränsning för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med positiva räntenetton får i deklarationen ge bort dessa till bolag med negativa räntenetton. Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder.

Förvaltningsfastigheter
Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställts genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en s k kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet eller per byggnad beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde. För de fastigheter som förvärvats i närtid bedöms det verkliga värdet motsvaras av förvärvsvärdet. Övriga fastigheter har värderats till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har CBRE anlitats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Tillkommande värdehöjande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida fördelar som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny- , till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Baserat på den externa värderingen, gör förvaltarens värderingsfunktion bedömningen om vilket värde som ska redovisas. I sin bedömning har värderingsfunktionen använt sig av CBREs externa värdering.

Resultat av en fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

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

Finansiella instrument
Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i nedanföljande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumentet förvärvats.

IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i tre värderingskategorier, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över totalresultatet eller verkligt värde över resultaträkningen. Klassificeringen beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Den enskilt största posten inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion. Värdeförändringar i ingångna swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta redovisas löpande i resultatet. Räntekuponger kopplade till räntederivatavtalen redovisas som en ökning/minskning av finansiella kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
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 och lånefordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
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. Samtliga finansiella instrument vilka inte värderas till verkligt värde, värderas inledningsvis till anskaffningskostnad plus transaktionskostnader.

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.

Likvida medel
I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

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 hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.
Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Vinstandelslån
Vinstandelslån redovisas som finansiell skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Det verkliga värdet på vinstandelslån är direkt kopplat till koncernens finansiella resultat, som till stor del beror på värdet av förvaltningsfastigheterna, redovisade till verkligt värde i resultaträkningen. Därför har koncernen valt att redovisa även vinstandelslån till verkligt värde i resultatet för att ge en så rättvisande bild som möjligt av bolagets resultat och finansiella ställning, då redovisningen till verkligt värde av vinstandelslånet minskar bristande överensstämmelse, som kan uppkomma till följd av olika principer för värdering och redovisning (så kallad "accounting miss-match").
Värderingen av vinstandelslån baseras på koncernens redovisade resultat och den vinstandel som (enligt avtal mellan aktieägarna och innehavarna av vinstandelslån) skulle tillfalla innehavarna av vinstandelslånet vid en reglering per balansdagen. Orealiserade förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet mellan Rörelseresultat och Resultat före skatt i resultatposten Omvärdering vinstandelslån. Räntekostnaden hänförlig till vinstandelslån, i den mån någon sådan finns, redovisas i separat resultatposten Finansiella kostnader. Det verkliga värdet av vinstandelslån, redovisas i rapport över finansiell ställning, i posten Vinstandelslån.
Upptagande av vinstandelslån sker i moderbolaget.

Avsättningar och eventualförpliktelser
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. Eventualförpliktelser 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.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107342

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar, liksom koncernen, IFRS 9 Finansiella instrument. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden förutom vinstandelslån som redovisas till verkligt värde.

Innehav i dotterföretag
Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde varl ingår förvärvsrelaterade utgifter. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning
Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

Nyckeltalsdefinitioner
Driftsöverskott
Hyresintäkter minus driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad (%)
Räntebärande skulder i procent av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna

Finansiell hävstång enligt bruttometoden
Det sammanlagda värdet av förvaltningsfastigheter och investeringar i delägda bolag plus det nominella värdet av räntetak och ränteswapar dividerat med nettotillgångarna.

Finansiell hävstång enligt åtagandemetoden
Det sammanlagda värdet av förvaltningsfastigheter och investeringar i delägda bolag plus likvida medel dividerat med nettotillgångarna.

Not 3 Risker och riskhantering

Bolaget är, givet den verksamhet som avses bedrivas, exponerat mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. De mest väsentliga riskerna som identifierats följer nedan tillsammans med information om hur riskerna bemötts.

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. Risken för en nedgång på fastighetsmarknaden går ej att minimera till fullo. För att minska risken följer bolaget utarbetad investeringspolicy och investeringsstrategi. 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. Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Hyres- och kundfordringar

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Hyres- och kundfordringar	7 145	5 461	0	63
Reserv osäkra hyresfordringar	-4 674	-2 644	0	0
Summa kundfordringar	**2 471**	**2 817**	**0**	**63**

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan refinansiera sina krediter från kreditinstitut när de förfaller till återbetalning eller att refinansieringen från kreditinstitut leder till ökade kreditkostnader. Denna risk bemöts genom att krediter omförhandlas i god tid innan förfall, genom att belåningsgraden hålls på relativt låga nivåer, genom styrning av lånens förfallostrukturer samt genom att bolaget löpande har kontakt med flera kreditgivare för att utvärdera finansieringsmöjligheterna. Kapitalbindningsstrukturen per den 31 december 2024 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31

Förfallotidpunkt (år)	*Lånebelopp (Mkr)*	*Andel (%)*
2025	109	5%
2026	364	16%
2027 och framåt	1 755	79%
Summa	**2 228**	**100%**

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

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.

Likviditetstabell TSEK	Inom 1 år	2–5 år	Mer än 5 år	Totalt
Räntebärande skulder	109 220	1 286 869	832 410	2 228 499
Leverantörsskulder	17 816	0	0	17 816
Upplupna kostnader	50 848	0	0	50 848
Övriga skulder	0	5 659	0	5 659
Totalt	**177 885**	**1 292 528**	**832 410**	**2 302 823**

Ränterisk
Med ränterisk avses risken för förluster till följd av ökade finansiella kostnader till följd av förändrade marknadsräntor. Bolaget följer utvecklingen på räntemarknaden noga och anpassar finansieringen och räntesäkring efter rådande räntelage med beaktande av fondens riskprofil. Genom att begränsa bankbelåningen till ca 60% minskas ränterisken. Säkringsarrangemang ingås när så anses lämpligt.

Revelop V-koncernen har en belåningsgrad som uppgår till 74%. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,6% och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,64 år. En förändring av marknadsräntan med +/- en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +6 Mkr/-9 Mkr för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2024. Av räntebärande skulder på 2 228 Mkr löper 1 396 Mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M) och 832 Mkr löper med fast ränta. 832 Mkr har fast ränta som enligt avtal varierar över tid, under 2024 var räntan 0 %. Vid årets utgång hade 497 Mkr säkrats med ränteswapar och 350 mkr säkrats med räntetak (cap).

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107343

Räntebindningsstrukturen (inklusive snitträntor) och finansiella derivatinstrument per den 31 december 2024 framgår av nedanstående tabeller.

Räntebindningsstruktur 2024-12-31

Förfallotidpunkt (År)	*Volym (Mkr)*	*Snittränta (%)*	*Andel (%)*
2025	646	5,8%	29%
2026	0	-	0%
2027 och framåt	1 582	2,7%	71%
Summa	**2 228**		**100%**

Finansiella derivatinstrument

			Nominellt belopp	*Orealiserad värdeförändring (Mkr)*	
Instrument	*Startdag*	*Förfallodag*	*(Mkr)*	*Sedan start*	*Under året*
Ränteswap	2022-09-13	2025-09-13	97	-1	0
Ränteswap	2023-11-22	2028-11-22	200	-6	2
Ränteswap	2023-12-06	2028-12-06	200	-4	2
Räntecap	2023-10-25	2028-10-25	150	1	-1
Räntecap	2023-10-25	2028-10-25	200	1	-1
Summa			**847**	**-9**	**1**

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån ersätts med en fast ränta. Tecknade räntetak (cap) innebär att belopp motsvarande räntetakets storlek är säkrat till en viss, med banken, överenskommen räntenivå. Om den faktiska räntan (STIBOR 3M) överstiger den överenskomna räntenivån (strike) betalas mellanskillnaden ut från banken, beräknat på nominella beloppet. Avgiften för räntetaket betalas dag 1 och periodiseras över löptiden. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen.

Not 4 Hyresintäkter

Fastighetsbeståndet utgjordes på balansdagen av cirka 220 000 kvm, huvudsakligen kommersiella lokalytor. Nedan framgår intäkternas sammansättning samt kontraktsförfallostruktur:

TSEK	**Koncern**	
	2024	**2023**
Hyresintäkter	193 424	169 756
Serviceintäkter	*15 702*	*16 675*
Garage och parkeringsplatser	1 958	1 536
Summa hyresintäkter (årsvärde per bokslutsdagen)	**211 084**	**187 966**
Kronor per kvadratmeter	958	924

Kontraktsförfallostruktur	*Antal kontrakt*	*Kontraktsvärde*	*Andel av värdet (%)*
Kommersiellt, löptid			
2025	118	19 017	8%
2026	64	48 939	20%
2027	52	86 758	35%
2028	24	22 543	9%
≥2029	20	28 905	12%
	278	**206 163**	**82%**
Vakanta lokaler	139	44 147	18%
Garage och parkeringsplatser	26	558	0%
Summa	**443**	**250 867**	**100%**

Per den 31 december 2024 uppgick kontrakten till 443 stycken. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligen på 3-5 år. Hyreskontraktet indexregleras vanligen årsvis. Kontraktsvärde avser årsvärden.

Not 5 Driftskostnader

TSEK	**Koncern**	
	2024	**2023**
Värmekostnader	8 281	6 200
Fastighetsadministration	12 585	12 660
Fastighetsel	11 446	9 415
Fastighets- och markskötsel	7 565	5 391
Övriga driftskostnader	33 172	24 777
Summa driftskostnader	**73 048**	**58 442**
Kronor per kvadratmeter	332	287

Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året.

Not 6 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 5 509 tkr (5 135 tkr).

Penneo dokumentnyckel: WL86-9QUBZ-QV05P-ORHH9-3IDV8-PM19H

20250911107344

Not 7 Nyttjanderättstillgång

Av koncernens 39 fastigheter innehas 3 stycken med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick 2024 till 843 tkr (633 tkr) i resultaträkningen. Tomträttsavtalen är att anse som nyttjanderättsavtal och redovisas enligt IFRS 16. En tillgång avseende nyttjanderätter redovisas till ett värde av 24 331 tkr, samtidigt redovisas en leasingskuld avseende nyttjanderättsavtal på samma belopp. Leasingskulden är fördelad på långfristig del 23 480 tkr och kortfristig del 851tkr. Den långfristiga delen ingår i Övriga skulder och den kortfristiga delen ingår i Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Den löpande kostnaden för tomträttsavgälden redovisas i koncernens resultaträkning som finansiell kostnad.

Bindningstid (år)	*Area kvm*	TSEK
Mindre än 5 år	31 863	2 561
Mellan 5 och 10 år	0	0
Summa	**31 863**	**2 561**

Ingånget avtal om tomträttsavgälden förfaller enligt nedan:

	Koncern	
	2024	2023
Förfallotidpunkt inom ett år	797	633
Förfallotidpunkt inom 2 - 5 år	1 764	2 224
Förfallotidpunkt efter 5 år	0	174
Summa	**2 561**	**3 030**

Not 8 Central administration

I kostnaden för central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter, förvaltningsavgift samt revisionsarvode.

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
EY				
Revisionsuppdrag	1 603	1 629	1 603	1 629
Summa	**1 603**	**1 629**	**1 603**	**1 629**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisonsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 9 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

Anställd personal
Koncernen har inga anställda och några löner eller ersättningar förekommer inte. Styrelsens ledamöter är anställda i Revelop Management AB och erhåller ingen lön från något av koncernens bolag.

Avgångsvederlag
Avtal om avgångsvederlag har inte träffats med någon styrelseledmot eller annan ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

TSEK	Koncern	
	2024	2023
Ingående orealiserade värden	140 116	191 074
Orealiserade värdeförändringar enligt resultaträkningen	75 811	-50 957
Kvarvarande orealiserade värdeförändringar	**215 927**	**140 116**

Not 11 Finansiella poster

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella intäkter				
Värdeförändring räntederivat	1 206	0	0	0
Omvärdering vinstandelslån	0	42 014	0	42 014
Ränteintäkter övriga	3 207	992	137 474	94 479
Summa finansiella intäkter	**4 413**	**43 006**	**137 474**	**136 493**
Finansiella kostnader				
Nedskrivning andelar i koncernföretag	0	0	-94 948	0
Omvärdering vinstandelslån	-26 493	0	-26 493	0
Värdeförändring räntederivat	0	-9 951	0	0
Tomträttsavgäld	-842	-633	0	0
Räntekostnader kreditinstitut mm	-81 642	-78 183	-21 400	-13 945
Summa finansiella kostnader	**-108 977**	**-88 767**	**-142 840**	**-13 945**
Finansnetto	**-104 564**	**-45 761**	**-5 365**	**122 548**

Not 12 Bokslutsdispositioner

TSEK	Moderbolag	
	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	13 279	21 782
Lämnade koncernbidrag	0	-1 348
Moderbolaget totalt	**13 279**	**20 434**

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-ORHH9-3IDV8-PM119H

20250911107345

Not 13 Skatt på årets resultat

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Skattekostnad				
Aktuell skattekostnad	-1 244	-2 261	0	0
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende temporära skillnader	-22 619	8 701	0	0
Summa skattekostnad	**-23 863**	**6 440**	**0**	**0**
Resultat före skatt	**47 041**	**-32 155**	**5 339**	**122 872**
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-9 691	6 624	-1 100	-25 312
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningsregler	-13 894	-12 686	0	0
Skatteeffekt av lämnat räntenetto	0	0	23 911	16 655
Skattemässigt resultat från kommanditbolag	0	55	0	0
Ej upptagen tidigare års skattemässiga underskott	149	0	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5 543	12 832	-25 054	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 424	-8 692	0	8 656
Övriga skattemässiga justeringar	580	8 308	0	0
Utnyttjat föregående års underskott	3 112	0	2 242	0
Summa skattekostnad	**-23 863**	**6 440**	**0**	**0**
Effektiv skattesats	-51%	-20%	0%	0%

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna värderas av CBRE, som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna 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. För de fastigheter som förvärvats i närtid bedöms det verkliga värdet motsvaras av förvärvsvärdet. Värderingstidpunkt är balansdagen.

Följande antaganden och bedömningar har använts:
- inflation har antagits till 1% för 2025 och 2% för resterande kalkylperiod
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning.
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.
- vakansgrad avser den initiala vakansgraden
- driftskostnader är inklusive administration men exklusive underhåll

	Lägsta intervall	Högsta intervall	Viktat genomsnitt
Hyresnivå SEK/kvm	347	2 885	1 811
Vakansgrad %	100%	0%	34%
Driftskostnader SEK/kvm	20	595	231
Kalkylränta %	7,6%	9,4%	8,6%
Direktavkastningskrav %	5,6%	7,3%	6,6%

Känslighetsanalys

Värdeparameter	Intervall	Värdepåverkan, Mkr	Viktat genomsnitt*
Marknadshyra	+/- 10 procent	+378/-378	+28/-28
Kostnader	+/- 5 procent	-46/+46	-2/+2
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-241/+282	-17/+20

* Viktat genomsnitt baserar sig på fastigheternas marknadsvärde.

TSEK	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	2 709 389	2 463 900
Förvärv av förvaltningsfastigheter	66 523	180 414
Investeringar i befintligt bestånd	152 887	116 032
Värdeförändring	75 811	-50 957
Utgående redovisat värde	**3 004 610**	**2 709 389**

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter belägna i Göteborg, Öresundsregionen och Stockholms närförorter.

Enligt vad som anges i not 2, avsnittet Förvaltningsfastigheter, är Bolagets Förvaltares värderingsfunktion ansvarig för att göra den slutliga bedömningen av marknadsvärdet.

Not 15 Andelar i koncernföretag

TSEK	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	119 745	35 838
Lämnade aktieägartillskott	134 600	88 900
Nedskrivningar	-94 948	0
Förvärv av dotterföretag	0	25
Försäljning av dotterföretag	0	-5 018
Utgående redovisat värde	**159 397**	**119 745**

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107346

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
P5 Holding 1 AB 559244-0316	Stockholm	25 000	100	84 700	86 825
R5 Holding 4 AB 559348-6029	Stockholm	25 000	100	373	330
R5 Holding 5 AB 559348-6011	Stockholm	25 000	100	52 565	32 565
R5 Holding 8 AB 559441-2735	Stockholm	25 000	100	21 759	25
Utgående redovisat värde				**159 397**	**119 745**

Indirekt ägda aktier

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
P5 Tyresö 38:2 AB 559270-5734	Stockholm	25 000	100
P5 Fibervägen AB 559275-9582	Stockholm	25 000	100
P5 Syrgasen 6 AB 559289-0692	Stockholm	25 000	100
P5 Hisingehus AB 559291-7941	Stockholm	25 000	100
Kommanditbolaget Fredrich Fastigheter 969629-7994	Stockholm	-	100
Kommanditbolag Aminogatan 18 969709-0687	Stockholm	-	100
R5 Syrgasen 3 Propco Kommanditbolag 969683-9969	Stockholm	-	100
P5 Holding GIP AB 559303-2641	Stockholm	25 000	100
P5 GIP Lövgärdet AB 559303-2518	Stockholm	25 000	100
R5 Afrika Fastighets AB 559303-2591	Stockholm	25 000	100
Property Kobbegården AB 556688-2220	Stockholm	1 000	100
P5 GIP Kobbegården 162:1 AB 559303-2500	Stockholm	25 000	100
P5 Holding 2 AB 559297-0429	Stockholm	25 000	100
P5 Juristen Fastighets AB 559297-0437	Stockholm	25 000	100
P5 Eken Fastighets AB 559297-0445	Stockholm	25 000	100
P5 Tuve Fastighets AB 559317-5184	Stockholm	25 000	100
P5 Tågarp Fastighets AB 559317-5176	Stockholm	25 000	100
R5 Enebacken Fastighets AB 559328-3434	Stockholm	25 000	100
R5 Holding 3 AB 559337-1759	Stockholm	25 000	100
R5 Arendal Fastighets AB 559337-1767	Stockholm	25 000	100
R5 Ekplantan Fastighets AB 559348-6037	Stockholm	25 000	100
R5 Norsen Propco AB 556877-6180	Stockholm	50 000	100
R5 Burlöv Propco FAB 556976-0837	Stockholm	1 000	100
R5 Hästägaren Fastighetsaktiebolag 556905-3977	Stockholm	50 000	100
R5 Tuborg Fastighetsaktiebolag 559196-3391	Stockholm	500	100
R5 Holding 6 AB 559379-8647	Stockholm	25 000	100
R5 Kärra 77:5 Fastighetsaktiebolag 559190-3330	Stockholm	500	100
R5 Kärra 77:7 Fastighetsaktiebolag 559190-3348	Stockholm	500	100
R5 Kärra 77:3 Fastighetsaktiebolag 556879-7053	Stockholm	500	100
R5 Kärra 77:8 Handelsbolag 916842-1171	Stockholm	-	100
R5 Holding 7 AB 559379-8696	Stockholm	25 000	100
R5 Afrika 16 Fastighetsaktiebolag 559366-6737	Stockholm	250	100
R5 Afrika 19 Fastighetsaktiebolag 559378-5354	Stockholm	250	100
R5 Sörred City II Fastighetsaktiebolag 559017-8454	Stockholm	50 000	100
R5 Holding 9 AB 559441-2743	Stockholm	25 000	100
R5 Holding 10 AB 559440-7685	Stockholm	25 000	100
R5 Holding 11 AB 559440-7677	Stockholm	25 000	100
R5 Holding 12 AB 559429-5882	Stockholm	25 000	100
R5 Kärra 94:5 Fastighetsaktiebolag 556313-3064	Stockholm	1 000	100

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-Q05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107347

R5 Köksmästarna Fastighetsaktiebolag 559429-6047	Stockholm	25 000	100
R5 Högsbo Fastighetsaktiebolag 559415-8106	Stockholm	25 000	100
R5 Berga 11:52 Fastighets AB 559453-4439	Stockholm	25 000	100
Property Backa AB 559321-7218	Stockholm	25 000	100
R5 Rud 51:20 Fastighets AB 559032-4751	Stockholm	500	100
R5 Torrekulla 1:88 Fastighets 559083-7414	Stockholm	500	100
R5 Holding 13 AB 559486-5551	Stockholm	25 000	100
R5 Kärra 94:5 BidCo 559485-8929	Stockholm	25 000	100
R5 Köksmästarna BidCo AB 559486-8937	Stockholm	25 000	100

Not 16 Räntederivat

TSEK	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	4 396	0
Värdeförändring räntederivat	-2 220	0
Nytecknade räntederivat, räntecap	0	4 396
Utgående redovisat värde	**2 176**	**4 396**
Ingående redovisat värde	-14 347	0
Värdeförändring räntederivat	3 427	0
Nytecknade räntederivat, ränteswap	0	-14 347
Utgående redovisat värde	**-10 920**	**-14 347**

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Koncernen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntederivat	2 176	4 396	0	0
Kundfordringar	0	0	2 471	2 817
Övriga fordringar	0	0	20 638	20 281
Likvida medel	0	0	48 523	53 223
Räntebärande skulder	-832 410	-788 850	-1 396 089	-1 199 614
Räntederivat	-10 920	-14 347	0	0
Leverantörsskulder	0	0	-17 816	-22 121
Övriga skulder	0	0	-27 374	-26 460
Summa	**-841 155**	**-798 801**	**-1 369 648**	**-1 171 873**

Moderbolaget	Finansiella tillgångar och skulder värderde till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	0	0	0	63
Övriga fordringar	0	0	1 870	2 355
Kassa och bank	0	0	2 519	3 752
Räntebärande skulder	-832 368	-788 808	0	0
Leverantörsskulder	0	0	0	-8 029
Summa	**-832 368**	**-788 808**	**4 388**	**-1 860**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda finansiella kostnader	14 307	14 816	0	0
Förutbetalda räntor	472	0	0	0
Förutbetalda tomträttsavgifter	213	158	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	9 216	7 346	6 532	5 183
Summa	**24 208**	**22 320**	**6 532**	**5 183**

Not 19 Eget kapital

Koncernen

Aktiekapital

Aktier finns utgivna i två serier, Preferensaktier och Stamaktier. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning först efter att preferensaktieägarna erhållit en utdelning upp till en viss nivå. Vid en likvidation av bolaget gäller motsvarande rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar. Aktieslagen har samma rösträtt, en röst per aktie. Aktiekapitalet består vid årets slut av 2 888 517 stamaktier samt 11 554 068 preferensaktier. Stamaktierna och preferensaktierna betingar en röst per aktie. Alla aktier har ett kvotvärde på 0,025 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av villkorade tillskott som tillskjutits av aktieägare samt av belopp som vid emission betalats utöver emitterade aktiers kvotvärde.

Reserver

Inga poster har under året redovisats mot posten reserver inom eget kapital.

Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-Q05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107348

Moderbolaget

Balanserat resultat
Balanserat resultat utgörs av tidigare års resultat, erhållna aktieägartillskott reducerat för vinstutdelningar samt återbetalda aktieägartillskott. Vid bokslutstillfället uppgick de inbetalda och ej återbetalda aktieägartillskotten till 707 832 tkr (692 900 tkr). Balanserat resultat tillsammans med årets resultat utgör moderbolagets fria egna kapital. Återbetalning av aktieägartillskotten är villkorade av att olika villkor, avtalade mellan tillskottsgivarna och samtliga aktieägare, har uppfyllts.

Not 20 Upplåning

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 286 869	965 484	0	0
Övriga räntebärande skulder	832 410	788 850	832 368	788 808
Summa räntebärande långfristig upplåning	**2 119 279**	**1 754 334**	**832 368**	**788 808**
Amortering inom 2-5 år	1 286 869	965 484	0	0
Amortering senare än 5 år	832 410	788 850	832 368	788 808
Kortfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	109 220	209 130	0	0
Övriga räntebärande skulder	0	25 000	0	0
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**109 220**	**234 130**	**0**	**0**
Ej räntebärande skulder	68 665	72 683	917	9 050
Summa kortfristig upplåning	**177 885**	**306 812**	**917**	**9 050**

Villkor och återbetalningstider
Kreditfaciliteten från kreditinstitut
Låntagare är de fastighetsägande dotterbolagen eller holdingbolag i koncernen. Krediternas slutförfall inträffar mellan december 2025 och juli 2028. Faciliteter löper med en årlig ränta motsvarande STIBOR 3 månader (med räntegolv vid noll) plus en räntemarginal. Byggnadskreditiv avseende finansiering av projektet Tuborg löper med STIBOR 1 vecka plus räntemarginal. Ränta betalas kvartalsvis och amortering sker med en årlig amorteringstakt på i genomsnitt 1,9%. I facilitetsavtal finns finansiella åtaganden (så kallade covenanter). Dessa åtaganden rör räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Per balansdagen 2024-12-31 har de finansiella åtagandena efterlevts.

Covenant	Testperiod	Swedbank	Niam (Default Ratio)*	Niam (Cash Trap)*	Beskrivning
LTV	Kvartal	65-70%	60%	55%	LTV är utestående lån vid rapporttillfället dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna. LTV för Swedbank portföljen skall ej överstiga 65% medan de enskilda bolagen ej skall översiga 70%.
Räntetäckningsgrad (ICR)	Kvartal	150%	140-190%	160-220%	Räntetäckningsgrad (ICR) är resultat efter finanisella poster dividerat med finansiella kostnader. För Niam portföljen (default ratio/cash trap) ökar denna till 170%/190% år två, 180%/200% från år fyra och 190%/220% år fem.
Debt yield	Kvartal		9-11%	9,6-12%	Debt yield är EBITDA dividerat med totalt utestående lån vid rapporttillfället. Debt yield för Niam var under första året dvs fram till 18 juli 2024 9% och därefter stiger det med 0,5% per år i tre år. För cash Trap ökar debt yield till 11,5% år tvåp och från år tre 12%.
Soliditet	Kvartal	30%			Eget kapital dividerat med totalt kapital

*Default ration och cash trap skiljer sig mellan när det finns räntesäkringsinstrument (default ration) och när det inte finns räntesäkringsinstrument (cash trap). Skillnaden ligger i för default ration bestäms räntan utifrån de faktiska ränteinstrumenten medan vid cash trap används 12 månaders swaprate.

Vinstandelslån
I posten övriga räntebärande skulder ingår lån som moderbolaget upptagit från investerare som ställt ut vinstandelslån. Vinstandelslånen uppgår till 832 410 tkr (788 850 tkr) och är efterställda övriga skulder och belöper med ränta enligt avtal som varierar över tid. Under året har den räntan varit noll. I investeraravtalen förekommer inga finanslella åtaganden.

Not 21 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	2 874	2 874	0	0
Förändring i balansräkningen	-9	0	0	0
Utgående redovisat värde	**2 865**	**2 874**	**0**	**0**
Finansiella instrument				
Ingående balans	-2 050	0	0	0
Förändring i resultaträkningen	249	-2 050	0	0
Utgående redovisat värde uppskjuten skattefordran	**-1 801**	**-2 050**	**0**	**0**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde				
Ingående balans	39 788	46 439	0	0
Förändring i resultaträkningen	22 379	-6 651	0	0
Utgående redovisat värde	**62 167**	**39 788**	**0**	**0**
Summa utgående redovisat värde	**63 231**	**40 612**	**0**	**0**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	10 068	14 013	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	20 750	18 767	0	0
Upplupna kostnader	20 031	15 571	756	836
Summa	**50 848**	**48 351**	**756**	**836**

Penneo dokumentnyckel: WL86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107349

Not 23 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

TSEK	Koncern			
	2024-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 174 614	221 475	0	1 396 090
Vinstandelslån	788 850	17 068	26 493	832 410
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 963 464**	**238 543**	**26 493**	**2 228 500**

TSEK	Moderbolag			
	2024-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
Vinstandelslån	788 808	17 068	26 493	832 368
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**788 808**	**17 068**	**26 493**	**832 368**

Not 24 Ställda säkerheter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	1 520 036	1 349 976	0	0
Övriga ställda säkerheter	1 718 385	1 509 583	84 700	86 825
	3 238 421	**2 859 558**	**84 700**	**86 825**

Not 25 Eventualförpliktelser

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtaganden	481 000	403 600	481 000	403 600
	481 000	**403 600**	**481 000**	**403 600**

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

Not 27 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.
Följande transaktioner har skett med närstående:

TSEK	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter från närstående		Räntekostnader från närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Moderbolaget								
Närståenderelation								
P5 Holding 1 AB	13 066	13 001	68 279	62 846	-18 785	-5 283	0	0
R5 Holding 8 AB	8 619	1 943	40 650	7 291	0	0	0	0
R5 Holding 5 AB	2 470	1 956	19 790	15 898	-1 866	-610	0	0
Övriga dotterföretag	1 282	1 186	7 884	8 271	-748	-324	0	0
Summa	**25 438**	**18 087**	**136 604**	**94 306**	**-21 400**	**-6 217**	**0**	**0**

Not 28 Fordringar på närstående

TSEK	Fordringar hos närstående	
	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolaget		
Närståenderelation		
P5 Holding 1 AB	684 236	516 211
R5 Holding 8 AB	539 367	511 058
R5 Holding 5 AB	126 002	240 126
Övriga dotterföretag	57 750	123 482
Summa	**1 407 355**	**1 390 877**

Penneo dokumentnyckel: WL86-9QU8Z-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107350

Not 29 Förslag till disposition av moderbolagets resultat

Resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	738 687 755
årets resultat	5 339 339
	744 027 093
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	744 027 093
	744 027 093

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Sipos
Ordförande

Per Afrell

Anders Sylvén

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-ORHH9-3IDV8-PM19H

5205791177351

Mall som avser regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Produktnamn: Revelop V AB ("Fonden") **Identifieringskod för juridisk person: 559204-5651**

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomin är ett klassifieringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.** Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

☐ **Ja**	☒ **Nej**
☐ Den gjorde **hållbara investeringar med ett miljömål:** ___%	☐ Den **främjade miljörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på ___% hållbara investeringar
☐ i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin	☐ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
☐ i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin	☐ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
	☐ med ett socialt mål
☐ Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål:** ___%	☒ Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, **men gjorde inte några hållbara investeringar**

I vilken utsträckning främjades de mijörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

Förordning (EU) 2019/2088 benämns nedan Disclosureförordningen.

Fonden har under året främjat miljörelaterade och sociala egenskaper genom att i varje investering genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt. Fondens målsättning är att bidra till att uppnå mål i FN:s Agenda 2030, vilka är de hållbarhetsmål som förvaltaren av Fonden bedömer berör områden för vilka det finns störst möjlighet för Fonden att påverka och göra skillnad:

- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107352

- Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

Under året har Fonden arbetat vidare med sina ESG mål som sätts i respektive affärsplan. Vid årsskiftet var 75% av ESG initiativen i linje med de mål som satts. Utsläppen per kvm minskaded med 28% jämfört med 2023 som en följd av investeringar, ökad datakvalitet och förbättrade operativa processer. Den minskade energiförbrukningen bidrar både till reducerad klimatpåverkan och minskning av fastigheternas energiuttag samtidigt som den också resulterar i en driftnettoförbättring.

Under året har Fondens installerat fyra nya solpaneler med en årlig produktionskapacitet om 293 kW. Total kapacitet uppgår till 1 112 kW. Självproducerad energi täcker 7% av Revelop V av fastigheternas totala energibehov.

Det aktiva arbetet med energireduktion har resulterat i en total fastighetsenergibesparing på 9% under Fondens ägandetid av fastigheterna. Under året har hållbarhetsrelaterade investeringar om 14 MSEK genomförts vilket omfattade bland annat investeringar i 8 nya styranläggningar, ny ventillation, investeringar i AI samt nya LED ljuskällor. Under året har även 24 laddstolpar installeras vilket har ökat andelen av elektrifierade parkeringsplatser till 8% av Fondens totala parkeringsplatser.

Utsläppsintensiteten, som visar på resurseffektiviteten för en fastighet (totala utsläpp av CO2 (Scope 2) i förhållande till omsättningen), har minskat med 87 % för Fonden sedan förvärv.

Genom Fondens utvecklingsarbete skapas platser och miljöer som främjar hälsa, trygghet och välmående. Detta sker både i form av trygghetsskapande åtgärder, estetiska och praktiska verksamhetsanpassningar men även genom aktiv arbete med samhällsutveckling i områden runt fastigheterna. I anslutning till tillgångarna har Fonden under året bland annat trygghetssäkrat i och runt fastigheterna. Utöver detta så har samverkan med lokala aktörer i syfte att främja utvecklingen på de platser där Fonden är verksam genomförts.

Fondens förvaltare, Revelop Management AB är anslutna till PRI och åtar sig därmed att följa dess principer för ansvarsfulla investeringar.

Den typiska fastigheten som förvärvas av Fonden saknar certifieringar. Som regel försöker Fonden certifiera alla fastigheter under innehavstiden. En certifiering innebär dels en oberoende stämpel på effektiv resursanvändning och hållbarhet i byggnaden, dels skapar det förutsättningar för fortlöpande hållbarhetsarbete i fastigheten och är en viktig del av fastighetens transformationsresa. En certifiering kan även innebära lägre avkastningskrav vid försäljning. Under året erhöll fyra fastigheter en BREEAM In-Use certifiering med betyget Very Good och totalt är 12% av fastigheterna i portföljen certifierade.

○ *Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?*

För att mäta hur de sociala och miljörelaterade egenskaper som främjas av Fonden uppfylls, använder sig Fonden av följande indikatorer för att få fram korresponderande nyckeltal:

Hållbarhets-indikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

Utsläpp av växthusgaser (scope 1, 2, 3 och sammanlagda utsläpp)

Utsläpp av växthusgaser inom scope 1 uppgick år 2024 till 115 ton CO_2e (116 ton CO_2e 2023).

Utsläpp av växthusgaser inom scope 2 (marknadsbaserade) uppgick år 2024 till 8 ton CO2e (228 ton CO2e 2023) motsvarande en minskning om 96%. Den stora minskningen beror till stor del på uppdaterade emissionsfaktorer med omklassificering av fjärrvärmeavtal till gröna avtal. Utsläppen från scope 2 (platsbaserade) i jämförbar portfölj har minskat med 87% under Fondens ägandetid.

Utsläpp av växthusgaser inom scope 3 uppgick år 2024 till 1 087 ton CO2e (1 314 ton CO2e) motsvarande en minskning om 17%.

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107353

Energianvändning – KWh

Fondens totala energianvändning uppgick till 18 791 337 kWh för 2024 (21 781 042 kWh) en minskning med 14% jämfört med föregående år. Fondens fastighetsenergiförbrukning uppgick till 5 391 729 kWh (4 863 366 kWh). Den ökade fastighetsförbrukningen beror främst på att fler fastigheter har förvärvats. Under Fondens ägandetid har energin minskat med 9% i jämförbar portfölj.

Utnyttjande av yta – vakansgrad mätt i kvadratmeter

Fondens ytmässiga vakansgrad uppgick till 21% en ökning med 8 procentenheter sedan föregående år. Ökningen är naturlig i det skede Fonden befinner sig i då omförhandlingar och investeraringar i fastigheter pågår för att minska den lånsiktiva vakansgraden.

Andel av icke-förnybar energiförbrukning och energiproduktion

Andel förbrukad energi fördelade sig enligt följande avseende förnybara / icke-förnybara källor:
- El 100 % / 0 %
- Fjärrvärme 100% / 0%

Energiförbrukningsintensitet

Nyckeltalet är beräknad såsom energiförbrukning i förhållande till intäkter (GWh/miljoner eur intäkter). För helåret var energiförbrukningsintensiteten 1,1 (1,3), vilket är 14% lägre jämfört med föregående år.

Andel certifierade byggnader – antal och andel av totala antalet kvadratmeter

Antal certifierade byggnader uppgick till fem stycken per 2024-12-31 motsvarande 12% av fastighetsportföljen.

Andel gröna hyresavtal – antal och andel av totala antalet kvadratmeter

Vid utgången av 2024 uppgick andel gröna hyrasavtal till 35 000 kvm motsvarande 20% av den totala uthyrda ytan.

Exponering mot fossila bränslen genom fastigheter

Andelen investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen var noll per 2024-12-31.

Exponering mot energiineffektiva fastigheter

Fonden har beräknat andelen energiineffektiva fastigheter enligt följande formel:

Andel energiineffektiva fastigheter = 100% - (((värde på fastigheter byggda före 2022-12-31 med energideklaration A, B eller C) + (värde på fastigheter byggda efter 2022-12-31 med behov av primärenergi under nära-nollenergibyggnad i direktiv 2010/31/EU)) / totalt fastighetsvärde)

Fondens exponering mot energiineffektiva fastigheter den 2024-12-31 uppgick till 56% (100% - (((1 319MSEK) + (0 MSEK)) / 3 005 MSEK) = 56%).

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbeslutens mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomins mål, och åtföljs av särskilda unionskriterier.

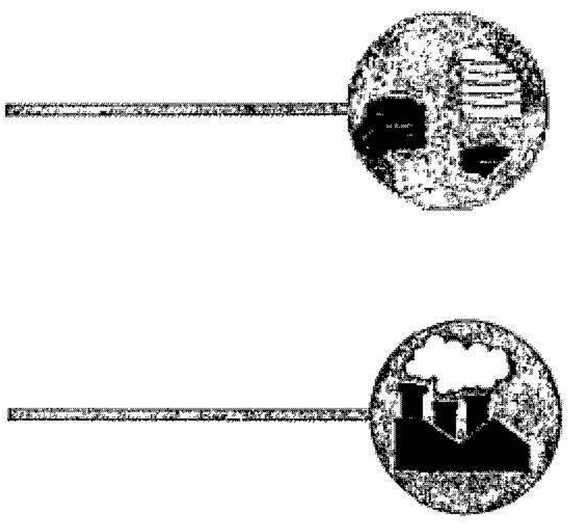
Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar unionskriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.

Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

De underliggande tillgångarna förvaltas utifrån en individuell affärsplan. Fonden beaktar negativa konsekvenser för hållbarhet och mäter utfallet med hjälp av ett antal hållbarhetsindikatorer som redovisas ovan under rubriken "Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?". Baserat på utfallen av indikatorerna har Förvaltaren inte haft anledning att vidta några särskilda och/eller ytterligare åtgärder utöver de som anges i respektive tillgångs affärsplan.

En redogörelse av enskilda aktiviteter redovisas ovan under rubriken "I vilken utsträckning främjades de mijörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?".



Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör **den finansiella produktens största andel investeringar** under referensperioden som är följande:

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Hästägaren 3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	20%	Sverige
Tuborg 1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	9%	Sverige
Juristen 2	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	6%	Sverige
Sörred 8:5	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	6%	Sverige
Kålleredgården 1:102	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	4%	Sverige
Kvillebäcken 12:2 & 738:659	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	4%	Sverige
Ekplantan 1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	4%	Sverige
Köksmästaren 2&3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	4%	Sverige
Tuve 39:6	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	3%	Sverige
Tågarp 20:4	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Enebacken 1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Backa 29:33	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Berga 11:52	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Solsten 1:97	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige

20559-2017-5
Penneo dokumentnyckel: WL H86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107355

Syrgasen 6	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*2%*	Sverige
Arendal 9:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*2%*	Sverige
Tågarp 16:20 Och 16:21	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*2%*	Sverige
Kobbegården 16:38	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*2%*	Sverige
Afrika 21	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*2%*	Sverige
Norsen 12	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*2%*	Sverige
Kobbegården 162:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*2%*	Sverige
Torrekulla 1:88	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*2%*	Sverige
Rud 51:20	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Generatorn 6	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Syrgasen 3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Gårdsten 53:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Kärra 77:8	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Kobbegården 6:253-6:254	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Högsbo 19:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Gårdsten 53:3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Näsby 38:2	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Kärra 94:5	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Kärra 77:7	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Afrika 16	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Kärra 77:5	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Kärra 77:3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Afrika 19	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Other	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*1%*	Sverige
Totalt	**Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)**	**100%**	**Sverige**

Tillgångarna ovan består av fastigheter och ägdes av fonden per den 2024-12-31. Tillgångarna ägdes indirekt av fonden genom olika holdingbolag och fastighetsägande bolag. Bolaget har dock genomlyst ägarstrukturen i denna redovisning för att ge en så rättvisande bild som möjligt och redovisar därför underliggande fastigheter som investeringar.

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-ORHH9-3ID8-PM19H

Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångs allokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler

Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

Omställningsverksamheter är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växtgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin **Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar:
- Underkategorin **Nr1 A Hållbara** omfattarmiljömässigt och socialt hållbara investeringar
- Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

Fondens tillgångar utgjordes av fastigheter (GICS kod 60 Real Estate) per den 2024-12-31. Tillgångarna ägdes indirekt av fonden genom olika holdingbolag och fastighetsägande bolag. Bolaget har dock genomlyst ägarstrukturen i denna redovisning för att ge en så rättvisande bild som möjligt och redovisar därför underliggande fastigheter som investeringar.

I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

Noll (0%).

Fonden har inga mål för hållbar investering enligt Discolsureförordningen. Däremot har Fonden en transformativ agenda för varje investering och strävar efter att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt, det vill säga skapa positiv förändring. Taxonomiförordningen tar sikte på att en investering vid en given mättidpunkt ska uppfylla vissa kriterier för att anses vara miljömässigt hållbar, snarare än på den förändring, det minskade klimatavtryck, som sker under innehavstiden. Vidare avyttrar Fonden investeringar när de finansiella målen och hållbarhetskriterierna enligt affärsplanen är uppfyllda, vilket leder till att Fondens hållbarhetsindikatorer under dess livslängd emellanåt försämras. Således kommer andelen taxonomiförenliga investeringar variera över tid och den förbättring Fonden åstadkommer kommer nödvändigtvis inte synas vid varje mättidpunkt för vilken Fonden rapporterar andelen Taxonomiförenliga investeringar.

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107357

○ **Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxekonomi?[1]**

☐ Ja:

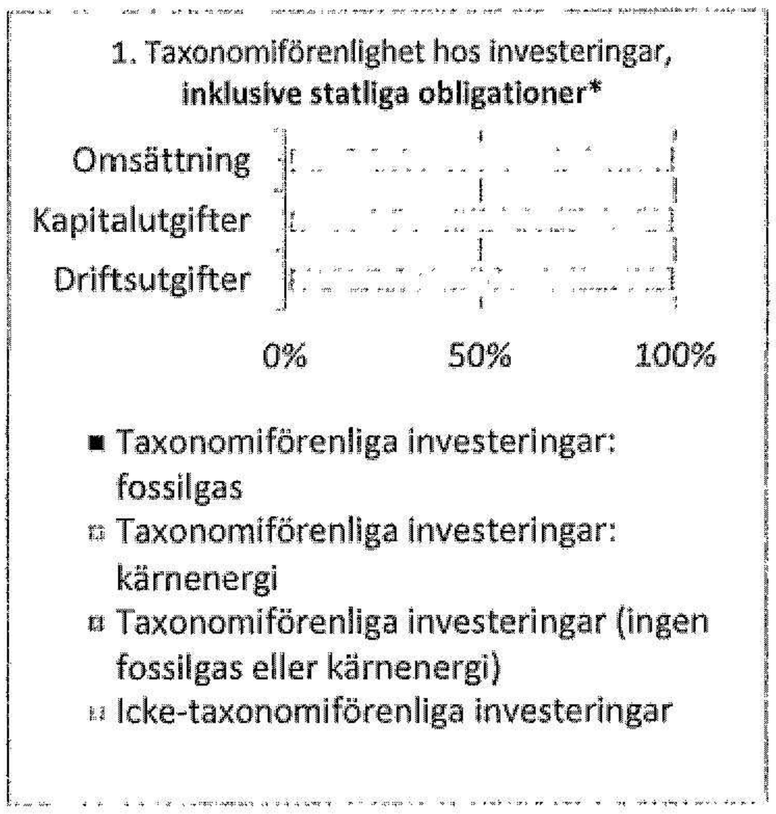
☐ I fossilgas ☐ I kärnergi

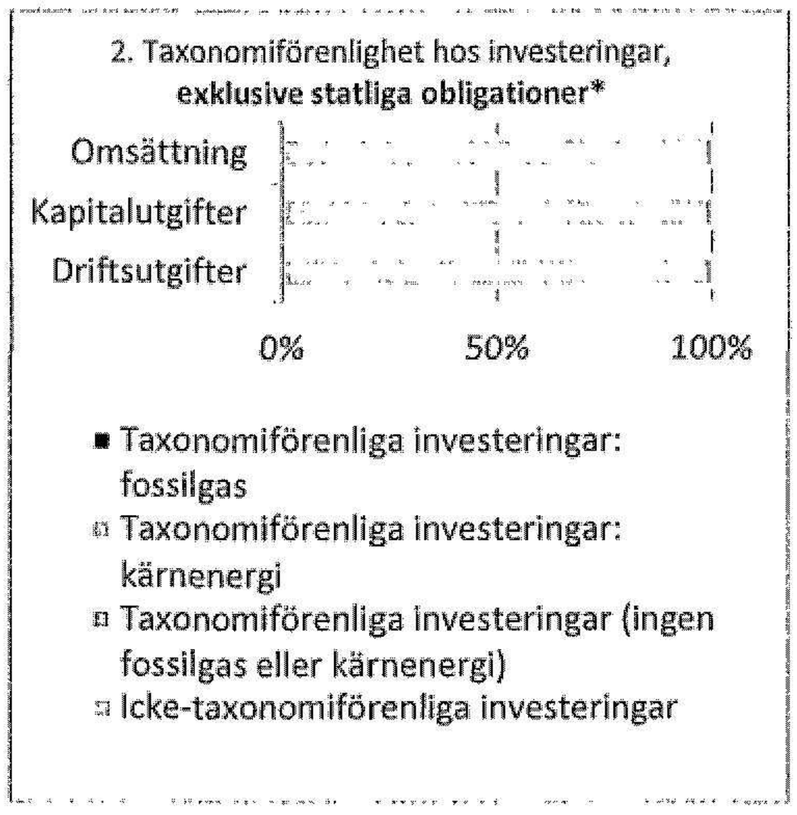
☒ Nej

Verksamheter som är förenliga med taxonomin uttrycks som en andel av följande:

- **Omsättning** återspeglar hur "gröna" investerings-objekten är idag.
- **Kapitalutgifter** visar de gröna investeringar som gjorts av investerings-objekten, t.ex. de som är relevanta för omställningen till en grön ekonomi.
- **Driftsutgifter** återspeglar investerings-objektens gröna operativa verksamheter.

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statliga obligationer är*, visar det första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statliga obligationer.





- *I dessa diagram avses med "statliga obligationer" samliga exponeringar av statspapper*

○ ***Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?***

Noll (0%).

Fondens NACE-kod medger inte att någon av Fonden eller dess investeringar kan klassificeras som omställningsverksamhet. Som nämnas ovan har Fonden däremot en transformativ agenda för varje investering och strävar efter att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt, det vill säga skapa positiv förändring.

[1]Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkningar i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerande förordning (EU) 2022/1214.

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-ORHH9-3IDV8-PM19H

20250911107358

Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder?

Noll (0%)

är hållbara investeringar med ett miljömål som inte beaktar kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt EU-taxonomin.

Vilken var andelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte var förenliga med EU-taxonomin?

Noll (0%).

Se vidare Fondens redogörelse under rubriken *I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?*.

Vilken var andelen socialt hållbara investeringar?

Noll (0%)

Vika investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Inga investeringar gjordes i kategorin "annat".

Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

Alla Fondens underliggande tillgångar ägs och kontrolleras, direkt eller indirekt, till 100% av Fonden. Fondens Förvaltare har således kontroll över vilka investeringar som sker i Fonden och kan applicera hela sin styrningsstruktur på Fonden och dess tillgångar. De underliggande investeringsobjekten är aktiebolag med fastigheter som enda tillgång, dessa har därför inte några egna förvaltningsstrukturer eller egna anställda. Fastighetsförvaltningen i Fondens sköts av ett 100% ägt dotterbolag till Förvaltaren, varmed Förvaltaren även kan utöva kontroll över denna typ av förvaltning.

Förvaltaren har förbundit sig att efterfölja FN:s Principles for Responsible Investment, PRI, vilka inbegriper efterlevnad av skatteregler samt ett löfte om att investera på ett ansvarsfullt sätt.

De underliggande tillgångarna förvaltas utifrån en individuell affärsplan. Baserat på utfallen av de indikatorer som redovisas ovan under rubriken "Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?" har Förvaltaren inte haft anledning att vidta några särskilda och/eller ytterligare åtgärder utöver de som som anges i respektive tillgångs affärsplan.

En redogörelse av enskilda aktiviteter redovisas ovan under rubriken "I vilken utsträckning främjades de mijörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?".

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-ORHH9-3IDV8-PM19H

20250911107359

EY

Shape the future with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Revelop V AB, org.nr 559204-5651

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Revelop V AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-20 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 21-28. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Penneo dokumentnyckel: WLH86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911107360

EY

Shape the future with confidence

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Revelop V AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Styrelsen ska sköta den löpande förvaltningen 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 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 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt disclosureförordningen

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 21-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR *12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: WL-H86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

20250911073611

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."

PER AFRELL (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 4c7fc129a54ac0[...]e0a1382d76517
IP: 2.15.xxx.xxx
2025-06-10 16:43:03 UTC

BankID

KARL ANDERS SYLVÉN (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 9898813fc34665[...]bd9c5b37fd773
IP: 185.183.xxx.xxx
2025-06-10 19:03:31 UTC

BankID

THOMAS ANDREAS SIPOS (SSN-validerad)
Styrelseordförande
Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e
IP: 188.149.xxx.xxx
2025-06-10 19:09:41 UTC

BankID

GABRIEL NOVELLA (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: EY
Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-06-10 20:25:42 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: WL86-9QUBZ-QV05P-QRHH9-3IDV8-PM19H

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.