

ÅRSREDOVISNING

för

SF Real Estate AB

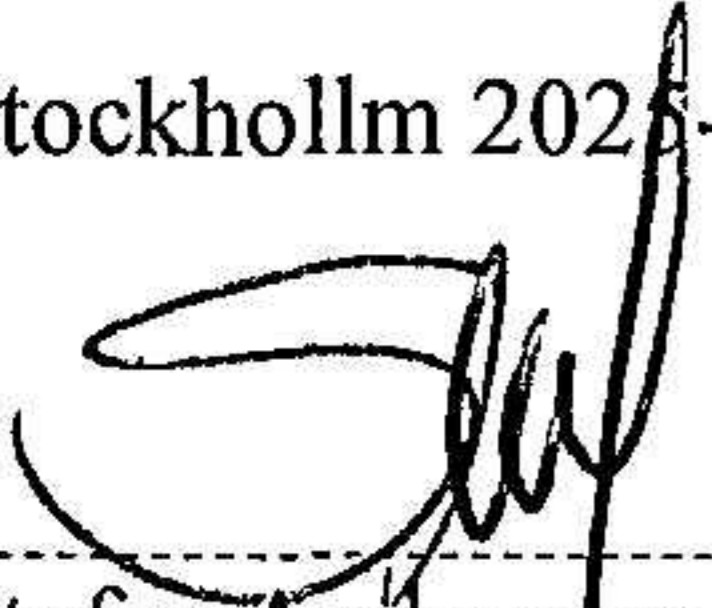
Org.nr. 559163-0628

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

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter | 7 |
| - underskrifter | 8 |

Undertecknad styrelseledamot i SF Real Estate AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 15 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-05-23



Stefan Andersson

ÅRSREDOVISNING

för

SF Real Estate AB

Org.nr. 559163-0628

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

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter | 7 |
| - underskrifter | 8 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

SF Real Estate ABs verksamhet är att direkt eller indirekt vara franchisegivare för konceptet "Svensk Fastighetsförmedling" vid etablering inom Spanien i första skedet, med framtida möjlig expansion i andra europeiska länder.

Bolagets dotterbolag SF Utland SL i Spanien verkar som franchisegivare för franchisetagarna på den spanska marknaden.

Verksamhetens art och inriktning

Under 2024 har verksamheten i Spanien tagit stora steg framåt. Under året har vi gjort klart med flera nya franchiseområden som startat sin verksamhet senhösten 2024, eller i enskilda fall i inledningen av 2025. Nya franchiseområden under året är Teneriffa, Madrid, Mar Menor/Murcia samt Alicante. Vi ökade vår försäljningsvolym med 25 procent jämfört med 2023, och våra lokala kontor har förstärkt med ett flertal nya mäklare. Den stärkta organisation för Spanien vi skapade under 2023 börjar ge resultat på många områden, och det är fortsatt ett stort intresse från potentiella nya franchisetagare att starta upp verksamheter på nya områden framöver. Vårt mål är att växa med ett par nya franchiseområden per år de kommande åren.

Den spanska bostadsmarknaden är fortsatt stark med en hög aktivitetsnivå, och andelen utländska köpare ökar, främst i storstäder och traditionella turistområden. Vi ser även att allt fler svenskar nu återigen börjar visa intresse för bostadsaffärer i Spanien. Tidningen Forbes har flera Spanska orter på topp-10-listan över världens bästa städer att bo och leva i - Valencia, Malaga, Alicante och Madrid finns alla där. Vi breddar verksamheten mot flera olika nationaliteter, vilket kommer att vara en framgångsfaktor framöver.

Säte

Företagets säte är i Stockholm.

Viktiga förändringar i verksamheten

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|--------|-------|--------|-------|--------|
| Nettoomsättning | 535 | 653 | 2 301 | 1 504 | 670 |
| Res. efter finansiella poster | -1 295 | -640 | -1 082 | -672 | -2 368 |
| Soliditet (%) | 94,33 | 90,60 | 76,8 | 89,1 | 91,4 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 4 805 094 | -4 677 | 4 850 417 |
| Balanseras i ny räkning | | -4 677 | 4 677 | 0 |
| Årets resultat | | | -1 294 606 | -1 294 606 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 4 800 417 | -1 294 606 | 3 555 811 |

SF Real Estate AB

Org.nr. 559163-0628

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Till årsstämman förfogande står | |
| balanserad vinst | 4 800 417 |
| årets förlust | <u>-1 294 606</u> |
| | 3 505 811 |
| Styrelsen föreslår att | |
| i ny räkning överföres | <u>3 505 811</u> |
| | 3 505 811 |

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

2025061024760

SF Real Estate AB

Org.nr. 559163-0628

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 3 | <u>535 150</u> 535 150 | <u>653 001</u> 653 001 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | <u>-1 893 142</u> -1 893 142 | <u>-1 291 853</u> -1 291 853 |
| Rörelseresultat | | -1 357 992 | -638 852 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 63 857 | 142 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-471</u> 63 386 | <u>-967</u> -825 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 294 606 | -639 677 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | <u>0</u> 0 | <u>635 000</u> 635 000 |
| Resultat före skatt | | -1 294 606 | -4 677 |
| Årets resultat | | <u>-1 294 606</u> | <u>-4 677</u> |

2025061024761

SF Real Estate AB

Org.nr. 559163-0628

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

Not

2024-12-31

2023-12-31

4

31 191

31 191

31 191

31 191

Summa anläggningstillgångar

31 191

31 191

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

1 974 748

10 009

1 984 757

2 268 928

60 256

2 329 184

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

1 753 483

1 753 483

2 991 674

2 991 674

Summa omsättningstillgångar

3 738 240

5 320 858

SUMMA TILLGÅNGAR

3 769 431

5 352 049

2025061024762

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 800 417

4 805 094

Årets resultat

-1 294 606

-4 677

3 505 811

4 800 417

Summa eget kapital

3 555 811

4 850 417

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

97 512

72 205

Skulder till koncernföretag

89 366

414 427

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26 742

15 000

Summa kortfristiga skulder

213 620

501 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 769 431

5 352 049

Not

2024-12-31

2023-12-31

2025061024763

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Översta Förmedlingsbolaget AB med organisationsnummer 556983-9839 med säte i Stockholm.

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen**2024****2023**

Andel av försäljningen som avser koncernföretag

100,00%

100,00%

Andel av inköpen som avser koncernföretag

97,00%

40,00%

100% av försäljningen under 2024 respektive 2023 i SF Real Estate AB avser försäljning till bolagets spanska dotterbolag SF Utland SL ESB93741676.

97% av inköpen 2024 i SF Real Estate AB avser inköp från Svensk Fastighetsförmedling AB, motsvarande siffra för 2023 var 40%.

Not 4 Andelar i koncernföretag**2024-12-31****2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärde

31 191

31 191

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

31 191

31 191

Utgående redovisat värde

31 191

31 191

SF Real Estate AB

Org.nr. 559163-0628

NOTER

2025061024765

Stockholm

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Andersson
Ordförande

Erik Wikander

Liza Nyberg
Verkställande direktör

Björn Petré

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor

Deltagare

2025061024766

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-23 10:06:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Peter Kangas

Partner

Leveranskanal: E-post

SF REAL ESTATE AB 559163-0628 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 13:42:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN ANDERSSON

Stefan Andersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 13:18:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Liza Maria Karin Nyberg

Liza Nyberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 13:25:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK WIKANDER

Erik Wikander

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 13:39:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN HASSELGREN
PETRÉN

Björn Petrén

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SF Real Estate AB, org.nr 559163-0628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SF Real Estate AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SF Real Estate 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 för SF Real Estate AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SF Real Estate AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SF Real Estate AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SF Real Estate AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-23 10:03:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Magnus Kangas

Peter Kangas

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061024769