

Årsredovisning

för

Danmarks-Säby SPV AB

559039-2253

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Danmarks-Säby SPV AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-31


Jacob Annehed

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Danmarks-Säby SPV AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Almänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Danmarks-Säby SPV AB 559039-2253, med säte i Stockholm ägs till 100% av Rexbo Gröna Industrihus Danmarks-Säby AB 559434-9176 med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Danmarks-Säby SPV AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas är Alma Property Partners III AB 559335-7196, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget. Bolaget har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

Bolaget förvärvades den 13 december 2023, av Rexbo Gröna Industrihus Danmarks-Säby AB. Bolaget har under verksamhetsåret bytt namn till Danmarks-Säby SPV AB. Bolaget kommer under kommande år fusioneras med Rexbo Gröna Industrihus Danmarks-Säby AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	3 568	3 168
Resultat efter finansiella poster	854	542
Årets resultat	445	435
Soliditet (%)	6,0	12,9

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	100 000
årets vinst	444 674
	544 674
disponeras så att i ny räkning överföres	544 674

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	3	3 568	3 168
Fastighetskostnader	4	-497	-956
Summa intäkter		3 071	2 212
Administrationskostnader	5, 6	-4	-33
Avskrivningar		-850	-850
Finansiella intäkter		1	0
Finansiella kostnader	7	-1 364	-787
Resultat efter finansiella poster		854	542
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond		-171	11
Resultat före skatt		683	553
Skatt	8	-238	-118
Årets resultat		445	435
Årets totalresultat		445	435

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

9

19 188

20 038

Summa materiella anläggningstillgångar

19 188

20 038

Summa anläggningstillgångar

19 188

20 038

Omsättningstillgångar

Fordringar koncernföretag

5 560

8 556

Övriga fordringar

5

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

259

34

Likvida medel

411

81

Summa omsättningstillgångar

6 235

8 675

SUMMA TILLGÅNGAR

25 423

28 713

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

15

Balanserat resultat

100

2 418

Årets resultat

445

435

Summa fritt eget kapital

545

2 853

Summa eget kapital

595

2 903

Obeskattade reserver

10

1 172

1 001

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

22 310

22 950

Summa långfristiga skulder

22 310

22 950

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

690

1 350

Leverantörsskulder

0

58

Skulder koncernföretag

300

0

Övriga skulder

277

181

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

79

270

Summa kortfristiga skulder

1 346

1 859

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 423

28 713

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	2 418	2 468
Årets resultat		435	435
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	2 853	2 903
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	2 853	2 903
Utdelning		-2 753	-2 753
Årets resultat		445	445
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	545	595

Antal stamaktier: 50.000

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt

683

553

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

13

482

991

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 165

1 544

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

-226

-5

Förändring av rörelseskulder

148

27

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 087

1 566

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Nettoförändring långfristiga skulder

-1 300

-1 350

Nettoförändring koncernmellanhavanden

3 296

-490

Utbetald utdelning

-2 753

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-757

-1 840

Årets kassaflöde

330

-274

Likvida medel vid årets början

81

355

Likvida medel vid årets slut

411

81

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.

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 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Förfallostruktur kontrakterad hyra	Årshyra	% av total
2024	0	0
2025	0	0
2026	4 329	100
2027	0	0
2028 och senare	0	0
	4 329	100

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader	-276	-763
Fastighetsskatt, årets	-226	-226
	-502	-989

Not 5 Leasingavtal

Per bokslutsdagen fanns inga operationella leasingavtal där bolaget är leasingtagare.

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Not 7 Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader	-1 364	-787
	-1 364	-787

Not 8 Skatt

	2023	2022
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	238	118
Totalt redovisad skatt	238	118

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		682		553
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-141	20,60	-114
Ej avdragsgilla kostnader		-90		
Ej skattepliktiga intäkter		0		
Övrigt		-7		-4
Redovisad effektiv skatt	34,83	-238	21,27	-118

Bolaget har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 427	30 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 427	30 427
Ingående avskrivningar	-10 389	-9 539
Årets avskrivningar	-850	-850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 239	-10 389
Utgående redovisat värde	19 188	20 038
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	56 664	

Verkligt värde

Verkliga värdet för bolagets fastighet, hänförligt till kategori 3 i verkligt värdehierarkin, baseras på värdering av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar.

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	0	213
Periodiseringsfond 2019	185	185
Periodiseringsfond 2020	210	210
Periodiseringsfond 2021	203	203
Periodiseringsfond 2022	190	190
Periodiseringsfond 2023	384	0
	1 172	1 001

Not 11 Finansiella instrument- verkligt värde

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värdehierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswapar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapar hänför sig till nivå 2 i värdehierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Bolagets kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Förfallostruktur räntebärande skulder 2023-12-31

Banklån

Skulder till kreditinstitut

2028 och senare

23 000

23 000

Räntebindningstid

Rörligt

		%
23 000		6,497
23 000		

Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenhet ger +/- 233 tkr i resultateffekt.

Not 12 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Inga närstående transaktioner har skett under året.

Not 13 Upplysningar till kassaflödet
Justeringsposter som ej ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	-191	270
Av- och nedskrivning	850	850
Förändring av obeskattade reserver	171	-11
Skatteskuld	-348	-118
	<u>482</u>	<u>991</u>

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000	30 000
Borgensförbindelser	23 000	0
	<u>55 000</u>	<u>30 000</u>

Not 15 Vinstdisposition

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

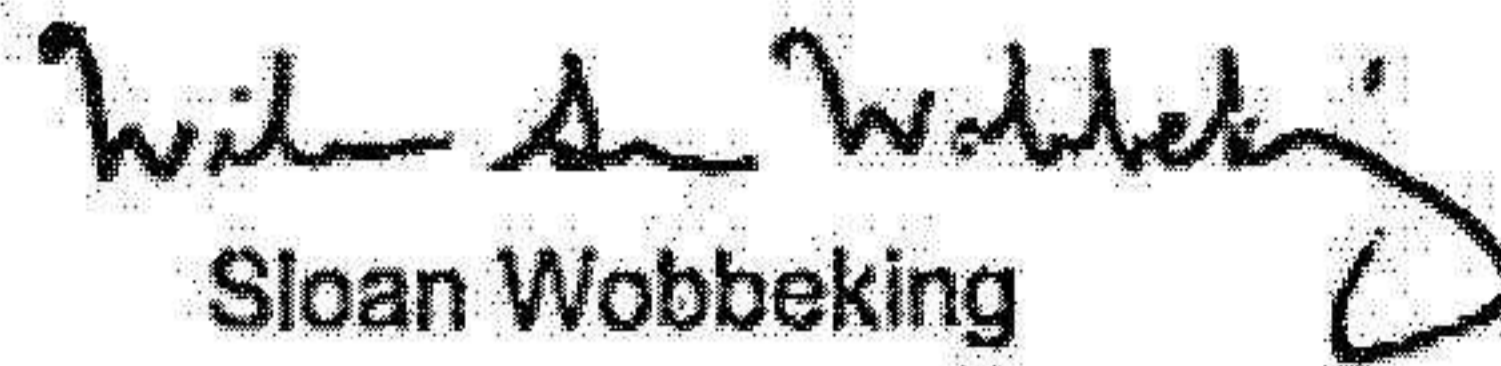
balanserad vinst	100 000
årets vinst	444 674
	<u>544 674</u>
disponeras så att i ny räkning överföres	544 674

Danmarks-Säby SPV AB
Org.nr 559039-2253

13 (13)

Stockholm, 2024-05-29

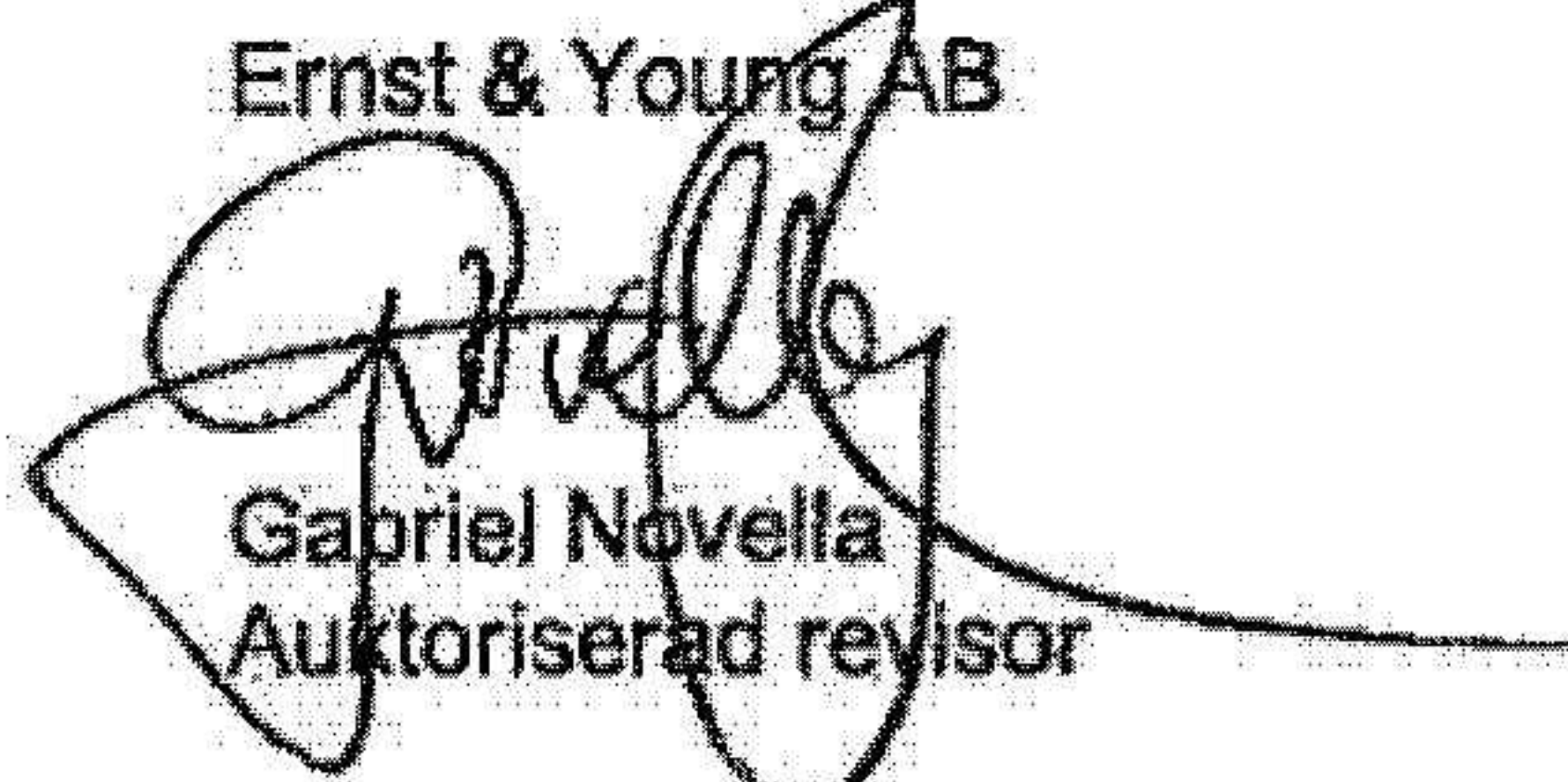

Jacob Annehed
Ordförande


Sloan Wobbeking

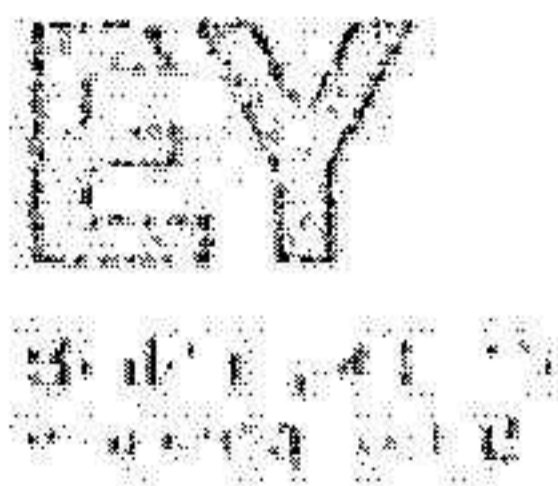

Hugo Cronstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-30

Ernst & Young AB


Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

2024091302269



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Danmarks-Säby SPV AB, org.nr 559039-2253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Danmarks-Säby SPV AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Danmarks-Säby SPV 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 02 mars 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

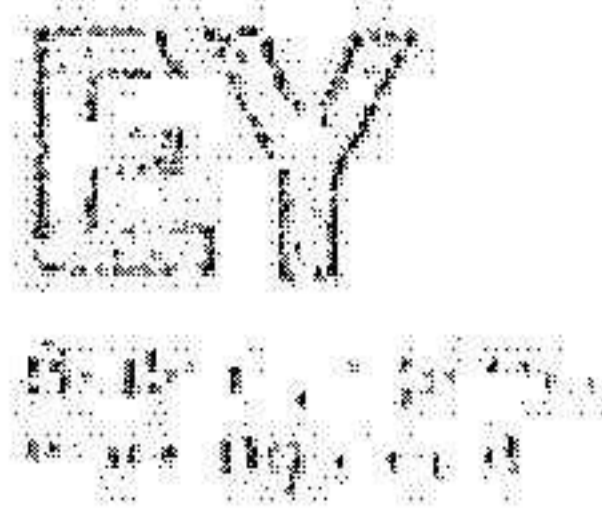
Revisorns ansvar

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.



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

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Danmarks-Säby SPV AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-30 15:45:14 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>