

Årsredovisning för
Säbyholm Fastigheter Holding AB

556940-8460

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3 |
| Noter | 5 |
| Underskrifter | 7 |

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-12.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Olof Nordberg
Styrelseledamot

2026-04-12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Säbyholm Fastigheter Holding AB, 556940-8460, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar värdepapper samt aktier i dotterbolag.

Rättvisande översikt över utvecklingen

| | 2024 | 2023 | 2022 | Belopp i kr 2021 |
|-----------------------------------|-------------|------------|------------|---------------------|
| Resultat efter finansiella poster | -31 969 135 | -1 253 377 | -1 184 714 | 39 265 |
| Balansomslutning | 57 957 727 | 88 089 366 | 87 512 345 | 86 917 305 |
| Soliditet % | 48,5 | 68,2 | 70,1 | 71,9 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskrivnings- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Ingående balans | 50 000 | 58 135 214 | 3 153 519 | -1 253 377 |
| Balanseras i ny räkning | | | -1 253 377 | 1 253 377 |
| Upplösning av uppskrivningsfond | | -30 618 091 | 30 618 091 | |
| Årets resultat | | | | -31 969 135 |
| Utgående balans | 50 000 | 27 517 123 | 32 518 233 | -31 969 135 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|----------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i> | |
| Balanserat resultat | 32 518 233 |
| Årets resultat | -31 969 135 |
| Medel att disponera | 549 098 |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i> | |
| Balanseras i ny räkning | 549 098 |
| Summa | 549 098 |

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-01-01 - 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01 - 2023-12-31</i> |
|--|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -39 800 | -46 239 |
| Summa rörelsens kostnader | | -39 800 | -46 239 |
| Rörelseresultat | | -39 800 | -46 239 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -30 618 091 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 600 055 | 577 938 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 911 299 | -1 785 076 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -31 929 335 | -1 207 138 |
| Resultat efter finansiella poster | | -31 969 135 | -1 253 377 |
| Resultat före skatt | | -31 969 135 | -1 253 377 |
| Årets resultat | | -31 969 135 | -1 253 377 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 2 | 43 800 000 | 74 418 091 |
| Fordringar hos koncernföretag | 3 | 12 600 270 | 12 000 257 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 56 400 270 | 86 418 348 |
| Summa anläggningstillgångar | | 56 400 270 | 86 418 348 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 306 556 | 961 448 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 250 000 | 250 000 |
| Övriga fordringar | | 364 | 6 455 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 556 920 | 1 217 903 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 537 | 453 115 |
| Summa kassa och bank | | 537 | 453 115 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 557 457 | 1 671 018 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 57 957 727 | 88 089 366 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Uppskrivningsfond | | 27 517 123 | 58 135 214 |
| Summa bundet eget kapital | | 27 567 123 | 58 185 214 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 32 518 233 | 3 153 519 |
| Årets resultat | | -31 969 135 | -1 253 377 |
| Summa fritt eget kapital | | 549 098 | 1 900 142 |
| Summa eget kapital | | 28 116 221 | 60 085 356 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder | | 13 995 096 | 27 286 180 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 995 096 | 27 286 180 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 37 558 | 45 095 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 100 000 |
| Övriga skulder | | 15 758 852 | 557 735 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 50 000 | 15 000 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 846 410 | 717 830 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 57 957 727 | 88 089 366 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 282 877 | 16 282 877 |
| Utgående anskaffningsvärden | 16 282 877 | 16 282 877 |
| Ingående uppskrivningar | 58 135 214 | 58 135 214 |
| Förändringar av uppskrivningar | | |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp | -30 618 091 | |
| Utgående uppskrivningar | 27 517 123 | 58 135 214 |
| Redovisat värde | 43 800 000 | 74 418 091 |

Innehav av andelar i koncernföretag

| Företagets namn | Org.nr | Säte | Kapitalandel % | Redovisat värde |
|--------------------------|-------------|-------|----------------|-----------------|
| Säbyholm Intressenter AB | 556933-6000 | Ekerö | 80 | 43 800 000 |

Not 3 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 12 000 257 | 11 428 816 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Tillkommande fordringar | 600 013 | 571 441 |
| Utgående anskaffningsvärden | 12 600 270 | 12 000 257 |
| Redovisat värde | 12 600 270 | 12 000 257 |

Not 4 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

| Typ av skuld eller avsättning | Typ av säkerhet | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|----------------------|------------|------------|
| Övriga skulder | Företagsinteckningar | 5 000 000 | 5 000 000 |

Not 5 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

| Typ av moderföretag | Företagets namn | Org.nr | Säte |
|---------------------|---------------------|-------------|------|
| Moderföretag | Protorp Bostäder AB | 556665-5576 | |

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under december 2025 genomförde koncernens dotterdotterbolag Säbyholm Fastigheter en refinansiering av vissa krediter. Som ett led i refinansieringen avyttrades 26,5 mkr av bolagets fordringar mot dotterbolaget till den nya kreditgivaren. Styrelsen bedömer att refinansieringen förbättrar bolagets möjligheter att finansiera den löpande verksamheten och stödja fortsatt drift. Transaktionen är i linje med bolagets strategi att optimera kapitalanvändningen och förvalta likviditetsrisken på ett effektivt sätt.

I mars 2026 har en av bolagets större långivare, Marna Förvaltning, försatts i konkurs. Styrelsen kan inte utesluta att konkursen kan leda till ytterligare svårigheter att bedriva verksamheten.

Underskrifter

Ekerö

Olof Nordberg

2026-04-12

Olof Nordberg
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Stråhle

Tobias Stråhle

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Säbyholm Fastigheter Holding AB, org.nr 556940-8460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Säbyholm Fastigheter Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Säbyholm Fastigheter Holding 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 Säbyholm Fastigheter Holding AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Säbyholm Fastigheter Holding 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och not 7 i årsredovisningen av vilka framgår styrelsens bedömning rörande fortsatt drift. Styrelsen kan inte utesluta ökade svårigheter för verksamheten samt behov av ny likviditet från ägare eller motsvarande. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns i not 7, på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 förvaltning för Säbyholm Fastigheter Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Säbyholm Fastigheter Holding 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 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.

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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 12 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Stråhle
Auktoriserad revisor