

# Årsredovisning

## IREEF - Skålen 24 PropCo 2 AB

Organisationsnummer: 559185-6223  
Räkenskapsår: 2022-10-01 - 2023-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-24.  
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

Per Johannesson  
Styrelseledamot  
2024-04-26

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Stockholm Skålen 29. På fastigheten uppförs nu en hyreshusenhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fortsatt med byggnationen av en hyreshusenhet på fastigheten.

### Flerårsöversikt

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30	2020-10-01 -2021-09-30	2019-10-01 -2020-09-30
Nettoomsättning (tkr)	0	1	7	2 074
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 490	41 689	-9 927	-8 307
Soliditet (%)	34,8	38,9	15,0	24,7

### 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.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>32 787</b>	<b>59 689</b>	<b>92 526</b>
Erhållna aktieägartillskott		37 650		37 650
Balanseras i ny räkning		59 689	-59 689	0
Årets resultat			-4 890	-4 890
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>130 126</b>	<b>-4 890</b>	<b>125 286</b>

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 93 022 tkr (55 372 tkr).

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	130 125 838
Årets resultat	-4 889 387
<b>Summa</b>	<b>125 236 451</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	125 236 451
<b>Summa</b>	<b>125 236 451</b>

Resultatdispositionen är angiven i kronor.

## Resultaträkning

	Not	2022-10-01	2021-10-01
	1 2 3	2023-09-30	2022-09-30
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		0	1
Övriga rörelseintäkter		0	47 293
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>47 294</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 561	-2 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-422
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 561</b>	<b>-2 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 561</b>	<b>44 863</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 929	-3 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 929</b>	<b>-3 174</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 490</b>	<b>41 689</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		2 600	18 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 600</b>	<b>18 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 890</b>	<b>59 689</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 890</b>	<b>59 689</b>

## Balansräkning

	Not	2023-09-30	2022-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	177 200	177 200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	180 824	54 756
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>358 024</b>	<b>231 956</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>358 024</b>	<b>231 956</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		350	350
Övriga fordringar		0	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160	128
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>510</b>	<b>572</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 359	5 227
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 359</b>	<b>5 227</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 869</b>	<b>5 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>359 893</b>	<b>237 755</b>

## Balansräkning

	Not	2023-09-30	2022-09-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		130 126	32 787
Årets resultat		-4 890	59 689
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>125 236</b>	<b>92 476</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>125 286</b>	<b>92 526</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till koncernföretag		200 172	112 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>200 172</b>	<b>112 322</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		380	2 101
Skulder till koncernföretag		15 822	18 422
Skatteskulder		1 152	572
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 081	11 811
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 435</b>	<b>32 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	8	<b>359 893</b>	<b>237 755</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 25 år

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar förutom för mark som inte skrivs av. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Bolaget har efter räkenskapsårets slut bytt ägare till Bostadsrättsföreningen Tile House, org nr 769641-9659. I samma skede har bolaget sålt fastigheten Skålen 29 till bostadsrättsföreningen.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till IREEF Lux HoldCo 3 S.à.r.l, org.nr B209.575, med adress i Luxemburg. Bolaget ingår i en koncern där moderföretaget Invesco Real Estate - European Fund FCPFIS, Luxemburg, upprättar koncernredovisning.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-10-01	2021-10-01
	-2023-09-30	-2022-09-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-4 928	-3 173

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2023-09-30</b>	<b>2022-09-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	177 200	144 484
Inköp	0	165 440
Försäljningar/utrangeringar	0	-132 724
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>177 200</b>	<b>177 200</b>
Ingående avskrivningar	0	-14 128
Försäljningar/utrangeringar	0	14 550
Årets avskrivningar	0	-422
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>177 200</b>	<b>177 200</b>

I oktober 2021 gjordes en fastighetsklyvning vars effekt är att hela anskaffningsvärdet numera avser mark.

**Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-09-30</b>	<b>2022-09-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	54 756	41 654
Nedlagda utgifter	126 068	25 806
Försäljningar/utrangeringar	0	-12 704
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>180 824</b>	<b>54 756</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>180 824</b>	<b>54 756</b>

**Not 7. Långfristiga skulder**

	<b>2023-09-30</b>	<b>2022-09-30</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Lånen kommer att förnyas vid förfall och har därmed i realiteten en längre löptid.

**Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-09-30</b>	<b>2022-09-30</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	3 924	3 924
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 924</b>	<b>3 924</b>

Stockholm,

*Per Johannesson*  
Per Johannesson  
Styrelseordförande  
2024-04-03

*Edward Ginn*Styrelseledamot  
Edward Ginn  
Styrelseledamot  
2024-04-03

*Amir Fukuta*Styrelseledamot  
Amir Fukuta  
Styrelseledamot  
2024-04-03

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04.

KPMG AB

*Peter Dahllöf*  
Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i IREEF- Skålen 24 PropCo 2 AB , org.nr 559185-6223

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för IREEF- Skålen 24 PropCo 2 AB för räkenskapsåret 2022-10-01—2023-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av IREEF- Skålen 24 PropCo 2 ABs finansiella ställning per den 30 september 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 IREEF- Skålen 24 PropCo 2 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 den 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 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.

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 huruvida 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 för IREEF- Skålen 24 PropCo 2 AB för räkenskapsåret 2022-10-01—2023-09-30 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 IREEF- Skålen 24 PropCo 2 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 ersättningskyldighet 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.

#### *Anmärkingar*

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 2024-04-24

KPMG AB

*Peter Dahllöf*

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor