20240716078880

Årsredovisning

för

R5 Holding 12 AB

559429-5882

Räkenskapsåret

2023-04-06 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i R5 Holding 12 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-28

Thomas Sipos

20240716078881

Årsredovisning

för

R5 Holding 12 AB

559429-5882

Räkenskapsåret

2023–04–06 – 2023–12–31

Penneo dokumentnyckel: OHMVL-LMEHP-5EFCH-JBFYW-P3SO2-HCWDO

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrift	9

20240716078882

Styrelsen för R5 Holding 12 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023–04–06 – 2023–12–31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

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 R5 Holding 5 AB, organisationsnummer 559348-6011, med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Revelop V AB, organisationsnummer 559204-5651, med säte i Stockholm.

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

Bolaget har under räkenskapsåret förvärat R5 Berga 11:52 Fastighets AB, organisationsnummer 559453-4439.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023** (9 mån)
Nettoomsättning	155
Resultat efter finansiella poster	-516
Balansomslutning	24 909
Soliditet (%)	1,2

Penneo dokumentnyckel: 0HMVL-LMEHP-5EFCH-JBFYM-P3SO2-HCWDO

20240716078883

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Insatt aktiekapital	25 000			**25 000**
Erhållna aktieägartillskott		800 000		**800 000**
Årets resultat			-518 008	**-518 008**
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**800 000**	**-518 008**	**306 992**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	800 000
årets förlust	-518 008
	281 992
disponeras så att	
i ny räkning överföres	281 992
	281 992

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

Penneo dokumentnyckel: OHMVL-LMEHP-5EFCH-JBFYM-P3SO2-HCWDO

20240716078884

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-04-06 -2023-12-31 (9 mån)
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning		155
Summa rörelseintäkter		**155**
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader		-152
Summa rörelsekostnader		**-152**
Rörelseresultat	3	**3**
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	144
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	5	-381
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-282
Summa finansiella poster		**-519**
Resultat efter finansiella poster		**-516**
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag		-2
Summa bokslutsdispositioner		**-2**
Resultat före skatt		**-518**
Årets resultat		**-518**

Penneo dokumentnyckel: OHMVL-LMEHP-5EFCH-JBFYM-P3SO2-HCWDO

20240716078B5

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	7	21 903
Summa finansiella anläggningstillgångar		**21 903**
Summa anläggningstillgångar		**21 903**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75
Summa kortfristiga fordringar		**75**
Kassa och bank		
Kassa och bank		2 931
Summa kassa och bank		**2 931**
Summa omsättningstillgångar		**3 006**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 909**

Penneo dokumentnyckel: 0HMVL-5EFCH-JBFYM-P3SO2-HCWDO

20240716078886

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Summa bundet eget kapital		**25**
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		800
Årets resultat		-518
Summa fritt eget kapital		**282**
Summa eget kapital		**307**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		128
Skulder till koncernföretag		24 411
Övriga skulder		1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62
Summa kortfristiga skulder		**24 602**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 909**

Penneo dokumentnyckel: OHMVL-LMEHP-5EFCH-JBFYM-P3SO2-HCWDO

20240716078887

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.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med 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.

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.

Penneo dokumentnyckel: OHMVL-LMEHP-5EFCH-JBFYM-P3SO2-HCWDO

Not 3 Anställda och personalkostnader
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-04-06 -2023-12-31
Övriga ränteintäkter	3
Ränteintäkt från koncernföretag	141
	144

20240716078888

Not 5 Nedskrivningar finansiella anläggningstillgångar

	2023-04-06 -2023-12-31
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-381
	-381

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-04-06 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	282
	282

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	21 584
Aktieägartillskott	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 284**
Årets nedskrivningar	-381
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-381**
Utgående redovisat värde	**21 903**

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31
Företagsinteckningar	0
	0

Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0
	0

Penneo dokumentnyckel: OHMVL-LMEHP-5EFCH-JBFYM-P3SO2-HCWDO

20240716078889

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Efter balansdagen har det inte skett några händelser som väsentligt skulle påverkat de finansiella rapporterna per 2023-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

Stockholm, den dag som framgår av min 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: 0HMVL-MEHP-5EFCH-JBFYM-P3SO2-HCWDO

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."

Thomas Andreas Sipos
Styrelseledamot
Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e
IP: 95.193.xxx.xxx
2024-06-18 13:12:30 UTC

BankID

GABRIEL NOVELLA
Auktoriserad revisor
Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f
IP: 94.234.xxx.xxx
2024-06-18 14:57:34 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: OHMVL-LMEHP-5EFCH-JBFYM-P3SO2-HCWDO

20240716078 90

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**

20240716078911

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i R5 Holding 12 AB, org.nr 559429-5882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för R5 Holding 12 AB för år 2023-04-06 –2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av R5 Holding 12 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 12 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: MGTIV-I5LYU-1P1VF-DDI2L-ANP7G-IZZ08

20240716078892

Building a better working world

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 12 AB för år 2023-04-06 – 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 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 12 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 signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: MGTIV-I5LYU-1VF-DDI2L-ANP7G-IZZ08

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
2024-06-18 15:07:57 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: MGTIV-1P1VF-DDI2L-ANP7G-IZZ08

20240711607893

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**

20240716078 94

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: WH80T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716078 95

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

för

Revelop V AB

Org.nr 559204-5651

Styrelsen för Revelop V AB får härmed avlämna årsredovisning för tiden 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 signerades sex förvärv, varav fyra tillträddes, till ett värde om ca 260 mkr varmed fastighetsportföljen växte med ca 23 700 kvm.

Under året signerades ett hyresavtal för ca 8 000 kvm i en av Öresundbeståndets fastigheter vilket medför att fastighetens affärsplan uppnåtts.

Under året sade en större hyresgäst upp sitt avtal uppgående till 12 525 kvm. Under året inkom också två större uppsägningar uppgående till 5 405 kvm till följd av konkurser.

En refinansiering på 437 mkr banklån genomfördes med en ny långivare. Det hållbarhetslänkade lånet har en löptid på 5 år.

En fastighet i Göteborgbeståndet certifierades under året i enlighet med BREAM-in-use och nådde nivån "Very good".

Under året togs beslut om att upprätta en andra C/O-anläggning uppgående till cirka 800 kvm.

Bolagets nettotillgångar (NAV) uppgick vid årets slut till 1479 mkr. Totalt värde i förhållande till insatt kapital var 1,0x.

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	11 601	16
- Varav fasta ersättningar	11 401	15
- Varav rörliga ersättningar	200	1

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 6 699 tkr.

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

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716078896

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
Efter räkenskapsårets utgång har 2 fastigheter tillträtts. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet.

Efter räkenskapsårets utgång refinansierades 163 mkr banklån med förfall 2024 i förtid.

Bolagets förväntade framtida utveckling
Bolaget är i en tillväxtfas och arbetet med att utveckla de befintliga fastigheterna och att aktivt förvalta fastighetsbeståndet kommer att fortsätta. 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.

Ökade finansieringskostnader och påverkan på kovenanter i låneavtal
De kraftigt ökade marknadsräntorna under året har, liksom andra fastighetsbolag, även påverkat Revelop V-koncernen. I relation till ingångna låneavtal och kovenanterna däri har den största påverkan varit på räntetäckningsgraden. Under räkenskapsårets första kvartal godkände en långivare att Koncernen inte behövde uppfylla uppsatta kovenanter aveende räntetäckningsgraden för det kvartalet. Därefter var inga kovenantbrott förestående och vid årets slut efterlevde Koncernens alla bolag de i låneavtalen uppsatta kovenanterna.

Koncernens finansiella resultat och ställning (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	187 966	145 507	55 514	299
Driftsöverskott	114 858	75 293	26 375	166
Resultat före skatt	-32 155	-28 978	118 199	-11 119
Balansomslutning	2 830 511	2 576 126	1 426 911	45 187
Soliditet (%)	24%	19%	21%	11%

Moderbolagets finansiella resultat och ställning (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	122 872	20 363	-92 729	-10 511
Balansomslutning	1 521 975	1 047 350	486 122	28 303
Soliditet (%)	48%	34%	29%	20%

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

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

balanserat resultat	600 883 040
årets resultat	122 872 381
	723 755 421
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	723 755 421
	723 755 421

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 2024.

20240716078897

Penneo dokumentnyckel: WH-BOT-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE05G-7OSCE

20240716078898

Resultaträkning koncernen

TSEK	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter	4	187 966	145 507
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-58 442	-60 771
Underhållskostnader		-9 531	-4 635
Fastighetsskatt	6	-5 135	-4 809
Driftsöverskott		**114 858**	**75 293**
Central administration	8, 9	-50 295	-37 406
Avyttring kortfristiga placeringar		0	-200
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-50 957	-26 174
Rörelseresultat		**13 606**	**11 512**
Finansiella poster	11		
Finansiella intäkter		992	329
Finansiella kostnader		-78 183	-44 201
Omvärdering vinstandelslån		42 014	3 954
Ränta på leasingskuld	7	-633	-571
Värdeförändring räntederivat	16	-9 951	0
Finansnetto		**-45 761**	**-40 490**
Resultat före skatt		**-32 155**	**-28 978**
Aktuell skatt	13	-2 261	-425
Uppskjuten skatt	13, 21	8 701	404
Årets resultat		**-25 715**	**-28 999**

Rapport över totalresultat för koncernen

TSEK	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	**-25 715**	**-28 999**
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	**-25 715**	**-28 999**

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716078 99

Balansräkning för koncernen

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	2 709 389	2 463 900
Leasingavtal/ Nyttjanderätt	7	18 085	18 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Räntederivat	16	4 396	0
Summa anläggningstillgångar		**2 731 870**	**2 481 985**
Omsättningstillgångar	17		
Kundfordringar		2 817	3 738
Skattefordran		15 395	11 542
Övriga fordringar		4 886	9 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	22 320	46 496
Likvida medel		53 223	22 825
Summa omsättningstillgångar		**98 641**	**94 140**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 830 511**	**2 576 126**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	19		
Aktiekapital		361	361
Övrigt tillskjutet kapital		692 900	452 349
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		-3 104	33 653
Summa eget kapital		**690 157**	**486 364**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	40 612	49 313
Summa avsättningar		**40 612**	**49 313**
Långfristiga skulder	17		
Räntebärande skulder	20	1 754 334	1 747 329
Räntederivat	16	14 347	0
Övriga skulder		24 249	24 407
Summa långfristiga skulder		**1 792 930**	**1 771 737**
Kortfristiga skulder	17		
Räntebärande skulder	20	234 130	162 194
Leverantörsskulder		22 121	28 438
Övriga skulder		2 211	4 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	48 351	73 206
Summa kortfristiga skulder		**306 812**	**268 712**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 830 511**	**2 576 126**

Penneo dokumentnyckel: WHBOT-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079000

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 2022-01-01	**361**	**253 796**	**51 573**	**305 733**
Erhållna aktieägartillskott		198 553		198 553
Övertaget balanserat vinstmedel			11 075	11 075
Totalresultat för året			-28 999	-28 999
Utgående eget kapital 2022-12-31	**361**	**452 349**	**33 649**	**486 364**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**361**	**452 349**	**33 649**	**486 364**
Erhållet aktieägartillskott		240 551		240 551
Övertaget balanserat vinstmedel			-11 043	-11 043
Totalresultat för året			-25 715	-25 715
Utgående eget kapital 2023-12-31	**361**	**692 900**	**-3 104**	**690 157**

Rapport över kassaflöde för koncernen

TSEK	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		13 606	11 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återföring av värdeförändring förvaltningsfastigheter		50 957	26 374
Erhållna räntor		992	329
Betalda tomträttsavgälder		-633	-571
Betalda räntor till kreditinstitut		-73 348	-33 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*-8 425*	*4 127*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		40 639	-59 854
Förändring av rörelseskulder		-46 796	52 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-14 582*	*-3 189*
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel		-119 052	-461 203
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd	14	-116 032	-85 026
Avyttring kortfristiga placeringar		0	-200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*-235 084*	*-546 429*
Finansieringsverksamheten			
Lösen externa skulder vid förvärv		-44 440	-544 991
Erhållna aktieägartillskott		240 551	198 553
Upptagande av vinstandelslån	23	274 949	226 947
Upptagna lån från kreditinstitut	23	687 090	1 160 005
Lösen lån från kreditinstitut	23	-812 576	-415 000
Amortering av lån från kreditinstitut	23	-53 508	-76 311
Betald räntecap		-12 001	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*280 065*	*549 203*
Årets kassaflöde		**30 399**	**-415**
Likvida medel vid årets ingång		22 825	23 240
Likvida medel vid årets utgång		53 223	22 825

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079O1

Resultaträkning moderbolaget

TSEK	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	27	18 087	14 023
		18 087	14 023
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8, 9	-38 195	-37 697
Avyttring kortfristiga placeringar		0	-200
		-38 195	-37 896
Rörelseresultat		**-20 109**	**-23 873**
Finansiella poster	11		
Nedskrivning andelar i koncernföretag		*0*	*-157*
Omvärdering vinstandelslån		42 014	3 996
Ränteintäkter		94 479	33 969
Räntekostnader		-13 945	-6 567
		122 548	31 242
Resultat efter finansiella poster		**102 439**	**7 369**
Bokslutsdispositioner	12	20 434	12 994
Resultat före skatt		**122 872**	**20 363**
Skatt på årets resultat	13	0	0
Årets resultat		**122 872**	**20 363**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

TSEK	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	**122 872**	**20 363**
Övrigt totalresultat	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0
Totalresultat för året	**122 872**	**20 363**

Penneo dokumentnyckel: WH60T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716078902

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	119 745	35 838
Fordringar hos koncernföretag	28	898 253	917 703
Summa anläggningstillgångar		*1 017 998*	*953 541*
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	63	16
Fordringar hos koncernföretag	28	492 624	66 814
Övriga fordringar	17	2 355	4 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5 183	21 526
Kassa och bank		3 752	1 148
Summa omsättningstillgångar		*503 977*	*93 810*
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 521 975**	**1 047 350**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		361	361
Summa bundet eget kapital		*361*	*361*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		600 883	339 969
Årets resultat		122 872	20 363
Summa fritt eget kapital		*723 755*	*360 333*
Summa eget kapital		*724 116*	*360 694*
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	788 808	555 872
Summa långfristiga skulder		*788 808*	*555 872*
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av räntebärande skulder		0	118 000
Leverantörsskulder		8 029	11 366
Skulder till koncernföretag		0	17
Övriga kortfristiga skulder		185	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	836	1 402
Summa kortfristiga skulder		*9 050*	*130 784*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 521 975**	**1 047 350**

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079O3

Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt eget kapital
TSEK				
Ingående eget kapital 2022-01-01	**361**	**234 145**	**-92 729**	**141 777**
Föregående års resultat omföres		-92 729	92 729	0
Aktieägartillskott		198 553		198 553
Årets resultat			20 363	20 363
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**361**	**339 969**	**20 363**	**360 693**
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			122 872	122 872
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	**361**	**600 882**	**122 872**	**724 116**

Kassaflödesanalys moderbolaget

TSEK	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-20 109	-23 873
Erhållna räntor		166	0
Betalda räntor till aktieägare		-7 729	-6 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		*-27 672*	*-30 423*
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-295 574	-48 531
Förändring av rörelseskulder		-91 100	1 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten		*-414 346*	*-77 610*
Investeringsverksamheten			
Avyttring kortfristiga placeringar		0	-200
Ökning långfristiga lånefordingar		0	-465 712
Minskning långfristiga lånefordringar		19 450	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		*19 450*	*-465 912*
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		240 551	198 553
Upptagande av banklån	23	0	588 000
Amortering av banklån	23	0	-55 000
Lösen banklån	23	-118 000	-415 000
Upptagande av vinstandelslån	23	274 949	226 947
Utbetald utdelning		0	309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		*397 500*	*543 809*
Årets kassaflöde		**2 604**	**287**
Likvida medel vid årets ingång		1 148	861
Likvida medel vid årets utgång		3 752	1 148

Penneo dokumentnyckel: WH60T-H4W52-NUOKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716107904

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 2023 har godkänts av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska signatur och kommer att föreläggas årsstämman 2024 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 2023
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 2024
Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft från och med 2023 och framåt ej påverkar koncernen i någon väsentlig omfattning.

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 2023. 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.

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.

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079O5

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. Vad som tillfaller aktieägarna respektive innehavarna av vinstandelslån styrs av avtal parterna emellan.

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.

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Vad som i övrigt skrivits om finansiella instrument gäller dock även i moderbolaget. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip i enlighet med ÅRL.

Innehav i dotterföretag
Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari 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.

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079O6

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 bemöts.

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.

Kreditkvaliten 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	
	2023	2022	2023	2022
Hyres- och kundfordringar	5 461	5 922	63	16
Reserv osäkra hyresfordringar	-2 644	-2 184	-	-
Summa kundfordringar	**2 817**	**3 738**	**63**	**16**

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 2023 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt (år)	*Lånebelopp (Mkr)*	*Andel (%)*
2024	234	12%
2025	21	1%
2026 och framåt	1 733	87%
Summa	**1 988**	**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.

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 ränteläge 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 73%. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,4% och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,75 år. En förändring av marknadsräntan med +/- en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +3 Mkr/-6 Mkr för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2023. Av räntebärande skulder på 1 988 Mkr löper 1 175 Mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M) och 814 Mkr löper med fast ränta. 788 Mkr har fast ränta som enligt avtal varierar över tid, under 2023 var räntan 0 %. Resterande belopp har en fast ränta uppgående till 3%. Vid årets utgång hade 497 Mkr säkrats med ränteswapar och 350 mkr säkrats med räntetak (cap).

Räntebindningsstrukturen (inklusive snitträntor) och finansiella derivatinstrument per den 31 december 2023 framgår av nedanstående tabeller.

Räntebindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt (År)	*Volym (Mkr)*	*Snittränta (%)*	*Andel (%)*
2024	353	5,7%	18%
2025	97	5,6%	5%
2026 och framåt	1 539	2,7%	77%
Summa	**1 988**		**100%**

Finansiella derivatinstrument

Instrument	*Startdag*	*Förfallodag*	*Nominellt belopp (Mkr)*	*Orealiserad värdeförändring (Mkr)* *Sedan start*	*Under året*
Ränteswap	2022-09-13	2025-09-13	97	0	0
Ränteswap	2023-11-22	2028-11-22	200	-8	-8
Ränteswap	2023-12-06	2028-12-06	200	-6	-6
Räntecap	2023-10-25	2028-10-25	150	2	2
Räntecap	2023-10-25	2028-10-25	200	3	3
Summa			**847**	**-10**	**-10**

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.

Penneo dokumentnyckel: WHBOT-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079O7

Not 4 Hyresintäkter

Fastighetsbeståndet utgjordes på balansdagen av cirka 214 000 kvm, huvudsakligen kommersiella lokalytor. Nedan framgår intäkternas sammansättning samt kontraktsförfallostruktur:

TSEK	Koncern 2023	2022
Hyresintäkter	169 756	144 433
Serviceintäkter	16 675	13 270
Garage och parkeringsplatser	1 536	1 074
Summa hyresintäkter (årsvärde per bokslutsdagen)	**187 966**	**145 507**
Kronor per kvadratmeter	924	833

Kontraktsförfallostruktur	*Antal kontrakt*	*Kontraktsvärde*	*Andel av värdet (%)*
Kommersiellt, löptid			
2024	118	27 214	12%
2025	44	19 126	8%
2026	53	43 411	19%
2027	29	77 873	33%
≥2028	21	32 088	14%
	265	199 712	86%
Vakanta lokaler	112	32 954	14%
Garage och parkeringsplatser	25	839	0%
Summa	**402**	**233 505**	**100%**

Per den 31 december 2023 uppgick kontrakten till 402 stycken. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligen på 3-5 år. Hyreskontraktet indexregleras vanligen årsvis. Kontraktsvärde avser årsvärden.

Not 5 Driftskostnader

TSEK	Koncern 2023	2022
Värmekostnader	6 200	5 295
Fastighetsadministration	12 660	9 611
Fastighetsel	9 415	12 306
Fastighets- och markskötsel	5 391	4 673
Övriga driftskostnader	24 777	28 886
Summa driftskostnader	**58 442**	**60 771**
Kronor per kvadratmeter	287	348

Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året.

Not 6 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 5 135 tkr (4 809 tkr).

Not 7 Nyttjanderättstillgång

Av koncernens 37 fastigheter innehas 2 stycken med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick 2023 till 633 tkr (571 tkr) i resultaträkningen. Tomträttsavtalen är att anse som nyttjanderättsavtal och redovisas enligt IFRS 16. En tillgång avseende nyttjanderätter redovisas till ett värde av 18 085 tkr, samtidigt redovisas en leasingskuld avseende nyttjanderättsavtal på samma belopp. Leasingskulden är fördelad på långfristig del 17 452 tkr och kortfristig del 633 tkr. 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	23 455	2 336
Mellan 5 och 10 år	18 855	694
Summa	**42 310**	**3 030**

Ingånget avtal om tomträttsavgälden förfaller enligt nedan:

	Koncern 2023	2022
Förfallotidpunkt inom ett år	633	624
Förfallotidpunkt inom 2 - 5 år	2 224	2 322
Förfallotidpunkt efter 5 år	174	677
Summa	**3 030**	**3 623**

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 2023	2022	Moderbolag 2023	2022
EY				
Revisionsuppdrag	1 629	829	1 629	829
Annan revisionsverksamhet	0	0	0	0
Summa	1 629	829	1 629	829

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

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079O8

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 styrelseledamot eller annan ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

TSEK	Koncern	
	2023	2022
Ingående orealiserade värden	191 074	217 248
Orealiserade värdeförändringar enligt resultaträkningen	-50 957	-26 174
Kvarvarande orealiserade värdeförändringar	**140 116**	**191 074**

Not 11 Finansiella poster

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter				
Omvärdering vinstandelslån	42 014	3 954	42 014	3 996
Räntointäkter övriga	992	329	94 479	33 969
Summa finansiella intäkter	**43 006**	**4 283**	**136 493**	**37 966**
Finansiella kostnader				
Värdeförändring räntederivat	-9 951	0	0	0
Tomträttsavgäld	-633	-571	0	0
Räntekostnader kreditinstitut mm	-78 183	-44 201	-13 945	-6 567
Summa finansiella kostnader	**-88 767**	**-44 773**	**-13 945**	**-6 567**
Finansnetto	**-45 761**	**-40 490**	**122 548**	**31 400**

Not 12 Bokslutsdispositioner

TSEK	Moderbolag	
	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	21 782	12 994
Lämnade koncernbidrag	-1 348	0
Moderbolaget totalt	**20 434**	**12 994**

Not 13 Skatt på årets resultat

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Skattekostnad				
Aktuell skattekostnad	-2 261	-425	0	0
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende temporära skillnader	8 701	404	0	0
Summa skattekostnad	**6 440**	**-21**	**0**	**0**
Resultat före skatt	**-32 155**	**-28 978**	**122 872**	**20 363**
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	6 624	5 969	-25 312	-4 195
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsningsregler	-12 686	-3 483	16 655	5 655
Skattemässigt resultat från Kommanditbolag	55	207	0	0
Återläggning redovisade avskrivningar	0	8 325	0	0
Skattemässiga avskrivningar	0	-5 286	0	0
Skatteeffekt nedskrivning av andelar i dotterföretag	0	0	0	-32
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	12 832	-6 784	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-8 692	869	8 656	815
Skatteeffekt av ej uppbokade underskottsavdrag	0	-3 255	0	0
Underskott och temporära skillnader avseende fastigheter	8 701	0	0	0
Övriga skattemässiga justeringar	-393	3 417	0	0
Årets skattemässiga underskott utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0	0	0	-2 242
Summa skattekostnad	**6 440**	**-21**	**0**	**0**
Effektiv skattesats	-20%	0%		

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079O9

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 2 % för kalkylperioden
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning
- Kalkylräntan och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition. Kalkylräntan beräknas till mellan 7,7 % och 9,7 %.
- Direktavkastningskraven är mellan 5,8 % till 7,5 %.

Känslighetsanalys

Värdoparameter	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Marknadshyra lokaler	+/- 10 procent	+310 mkr/-310 mkr
Kostnader	+/- 5 procent	-43 mkr/+43 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-216 mkr/+253 mkr

TSEK	Koncern	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	2 463 900	1 366 005
Förvärv av förvaltningsfastigheter	*190 414*	*1 039 043*
Investeringar i befintligt bestånd	116 032	85 026
Värdeförändring	-50 957	-26 174
Utgående redovisat värde	**2 709 389**	**2 463 900**

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. Till denna bedömning har CBREs värderingar använts som underlag.

Not 15 Andelar i koncernföretag

TSEK	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	35 838	3 695
Lämnade aktieägartillskott	88 900	32 300
Nedskrivningar	-	-157
Förvärv av dotterföretag	25	-
Försäljning av dotterföretag	-5 018	-
Utgående redovisat värde	**119 745**	**35 838**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag/organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde	
				2023-12-31	2022-12-31
P5 Holding 1 AB 559244-0316	Stockholm	25 000	100	86 825	15 225
R5 Holding 4 AB 559348-6029	Stockholm	25 000	100	330	30
R5 Holding 5 AB 559348-6011	Stockholm	25 000	100	32 565	15 565
Property Backa AB 559321-7218	Stockholm	25 000	100	0	5 018
R5 Holding 8 AB 559441-2735	Stockholm	25 000	100	25	0
Utgående redovisat värde				**119 745**	**35 838**

Penneo dokumentnyckel: WHBOT-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079 10

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 Fredmich 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 Sörrod 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 559429-5862	Stockholm	25 000	100
R5 Kärra 94:5 Fastighetsaktiebolag 556313-3064	Stockholm	1 000	100
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

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE05G-7OSCE

20240716071911

Not 16 Räntederivat

TSEK	Koncern 2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	0	0
Nytecknade räntederivat, räntecap	4 396	0
Nytecknade räntederivat, ränteswap	-14 347	0
Utgående redovisat värde	**-9 951**	**0**

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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntederivat	4 396	-	-	-
Kundfordringar	-	-	2 617	3 738
Övriga fordringar	-	-	20 281	21 081
Likvida medel	-	-	53 223	22 625
Räntebärande skulder	-798 850	-555 914	-1 199 614	-1 353 609
Räntederivat	-14 347	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-22 121	-29 438
Övriga skulder	-	-	-26 460	-29 281
Summa	**-798 801**	**-555 914**	**-1 171 873**	**-1 363 684**

Moderbolaget	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar		-	63	16
Övriga fordringar	-	-	2 355	4 306
Kassa och bank	-	-	3 752	1 148
Räntebärande skulder	-788 808	-555 872	-	-118 000
Leverantörsskulder	-	-	-6 029	-11 366
Summa	**-788 808**	**-555 872**	**-1 860**	**-123 696**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncern 2023-12-31	2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	22 320	46 496	5 183	21 526
Summa	**22 320**	**46 496**	**5 183**	**21 526**

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. Aktiekapitalet består vid årets slut av 2 888 517 stamaktier samt 11 554 068 preferensaktier. 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 resever inom eget kapital.

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

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 692 900 tkr (452 349 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.

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079 12

Not 20 Upplåning

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	965 484	1 191 415	-	-
Övriga räntebärande skulder	788 850	555 914	788 808	555 872
Summa räntebärande långfristig upplåning	**1 754 334**	**1 747 329**	**788 808**	**555 872**
Amortering inom 2-5 år	965 484	1 191 415	-	-
Amortering senare än 5 år	788 850	555 914	788 808	555 872
Kortfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	209 130	162 194	-	118 000
Övriga räntebärande skulder	25 000	-	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**234 130**	**162 194**	**0**	**118 000**
Ej räntebärande skulder	72 683	106 518	9 050	12 784
Summa kortfristig upplåning	**306 812**	**268 712**	**9 050**	**130 784**

Villkor och återbetalningstider
Kreditfaciliteten från kreditinstitut
Låntagare är de fastighetsägande dotterbolagen eller holdingbolag i koncernen. Krediternas slutförfall inträffar mellan mars 2024 och juli 2028. Faciliteter löper med en årlig ränta motsvarande STIBOR 3 månader (med räntegolv vid noll) plus en räntemarginal. Ränta betalas kvartalsvis och amortering sker med en årlig amorteringstakt på i genomsnitt 2,3%. I facilitetsavtal finns finansiella åtaganden (så kallade covenanter). Dessa åtaganden rör räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Per balansdagen och datum för årsredovisningens avgivande har de finansiella åtagandena efterlevts.

Revers
I posten övriga räntebärande skulder ingår revers som belöper med årlig ränta på 3,0%.

Vinstandelslån
I posten övriga räntebärande skulder ingår lån som moderbolaget upptagit från Investerare som ställt ut vinstandelslån. Vinstandelslånen uppgår till 788 850 tkr (555 914 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 finansiella åtaganden.

Not 21 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	2 874	-	-	-
Förändring i balansräkningen	-	2 874	-	-
Utgående redovisat värde	***2 874***	***2 874***	**0**	**0**
Finansiella instrument				
Ingående balans	-	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	-2 050	-	-	-
Utgående redovisat värde uppskjuten skattefordran	**-2 050**	**0**	**0**	**0**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde				
Ingående balans	46 439	46 843	-	-
Förändring i resultaträkningen	-6 651	-404	-	-
Utgående redovisat värde	**39 788**	**46 439**	**0**	**0**
Summa utgående redovisat värde	**40 612**	**49 313**	**0**	**0**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	14 013	10 769	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	18 767	17 529	-	-
Upplupna kostnader	15 571	44 909	836	1 402
Summa	**48 351**	**73 206**	**836**	**1 402**

Not 23 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

TSEK	Koncern			
	2023-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 353 609	-178 995	-	1 174 614
Vinstandelslån	555 914	274 949	-42 014	788 850
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 909 523**	**95 955**	**-42 014**	**1 963 464**

TSEK	Moderbolag			
	2023-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	118 000	-118 000	-	0
Vinstandelslån	555 872	274 949	-42 014	788 808
Totala skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**673 872**	**156 949**	**-42 014**	**788 808**

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079 13

Not 24 Ställda säkerheter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	1 349 976	1 300 245	-	-
Övriga ställda säkerheter	1 509 583	970 247	-	-
	2 859 558	**2 270 492**	**0**	**0**

Not 25 Eventualförpliktelser

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtaganden	403 600	407 200	-	-
	403 600	**407 200**	**0**	**0**

Not 26 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har 2 fastigheter tillträtts. Fastigheterna är belägna i Göteborgsområdet.

Efter räkenskapsårets utgång refinansierades 163 mkr banklån med förfall 2024 i förtid.

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		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Moderbolaget						
Närståenderelation						
P5 Holding I AB (dotterföretag)	13 001	10 148	62 846	7 026	-	-
Övriga dotterföretag	5 085	3 876	31 460	-	-	-
Summa	**18 087**	**14 023**	**94 306**	**7 026**	**0**	**0**

Not 28 Fordringar på närstående

TSEK	Fordringar hos närstående	
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Närståenderelation		
P5 Holding I AB (dotterföretag)	516 211	771 137
Övriga dotterföretag	874 666	213 379
Summa	**1 390 877**	**984 516**

Penneo dokumentnyckel: WHBOT-H4WS2-NUOKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079 14

Not 29 Förslag till disposition av moderbolagets resultat

Resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	600 883 040
årets resultat	122 872 381
	723 755 421
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balanseras	723 755 421
	723 755 421

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: WH80T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20447 (2915

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 klassificieringssystem 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**

Den gjorde **hållbara investeringar 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

Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål:** ___%

○ ✖ **Nej**

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

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som 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 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: WHB0T-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-ZOSCE

20240716079l6

- Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna

Under 2023 gjordes en noggrann kartläggning av Fondens totala utsläpp inom scope 1, 2 och 3 utifrån Greenhouse Gas-protokollet. En ny hållbarhetsplattform lanserades för att möjliggöra datainsamling med kontinuerlig uppföljning och analys av bland annat utsläpp och energiförbrukning.

Totala utsläpp inom scope 1,2 och 3 uppgick 2023 till 1 658 ton CO_2e. Fondens relativa totala utsläpp (totala utsläpp/kvm) minskade med 85% jämfört med föregående år, dels på grund av förbättrad datakvalitet och uppdaterade och förfinade operativa processer, men också på grund av investeringsmixen jämfört med 2022. Största delen av utsläppen härrör, som väntat, från scope 3 och framför allt från investeringar i befintligt bestånd.

Under året har hållbarhetsrelaterade investeringar om 15 MSEK genomförts och omfattade bland annat åtgärder såsom nya styranläggningar, investeringar i AI-teknik och ny ventilation. Under året installerades också "smarta" vattenmätare, som ger tillgång till information om förbrukning i realtid vilket möjliggör snabb läckagedetektering och förenklar reduktionsinitiativ, i samtliga fastigheter i Revelop V.

Under året har Fonden tagit nästa steg i sin satsning på Proptech med installation av AI-styrning i Fondens kontorsfastigheter. Vid årets slut var AI-styrning installerad i 11 kontorsfastigheter, motsvarande 44%. AI-styrningen optimerar löpande energiflödena samtidigt som systemets kunskap och erfarenhet av den aktuella byggnaden ökar. Detta leder till kraftig och kontinuerlig reduktion av fastighetens energiförbrukning. Den minskade energiförbrukningen bidrar både till reducerad klimatpåverkan och minskning av fastigheternas energiuttag samtidigt som den också resulterar i en driftnettoförbättring.

Under året har 600 kW solpaneler installerats vilket summeras till en total installerad kapacitet om 914 kW på fondens samtliga byggnader. Vid årets slut uppgick energiproduktionen från installerade solceller till ca 3% av fastigheternas totala fastighetsenergibehov.

Under Fondens ägandetid har energin ökat med 1% i jämförbar portfölj,vilket är enligt förväntan givet skedet Fonden befinner sig i. Utsläppen från scope 2 (platsbaserade) i jämförbar portfölj har minskat med 12% under Fondens ägandetid. Utsläppsintensiteten, som visar på resurseffektiviteten för en fastighet och mäts genom totala utsläpp av CO_2 (från energianvändningen) i förhållande till omsättningen, har minskat med 12% sedan förvärv för jämförbar portfölj.

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 aktivt arbete med samhällsutveckling i områden runt fastigheterna. I Fonden har 60% av kontorstillgångarna hälsofrämjande faciliteter såsom cykelrum, gym eller sociala utrymmen. Under året har Fonden genomfört flera framgångsrika CSR-initiativ. Tyngdpunkten har varit att i samverkan med andra aktörer arbeta för att långsiktigt främja samhällsutvecklingen i områden där Fonden verkar.

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 Q4 2023 uppnådde fastigheten Kålleredgården 1:102 certifieringen BREEAM-in-use med betyget Very Good.

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

- ***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:

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079 17

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

Utsläpp av växthusgaser inom scope 1 uppgick år 2023 till 116 ton CO_2e (0 ton CO_2e 2022).

Utsläpp av växthusgaser inom scope 2 (marknadsbaserade) uppgick år 2023 till 228 ton CO2e (189 ton CO2e 2022) motsvarande en ökning om 20%. Ökningen av utsläpp av växthusgaser inom scope 2 beror främst på att fastighetsportföljen har ökat med 17 600 kvm jämfört med föregående år. Utsläppen från scope 2 (platsbaserade) i jämförbar portfölj har minskat med 12% under Fondens ägandetid.

Utsläpp av växthusgaser inom scope 3 uppgick år 2023 till 1 314 ton CO2e (5 634 ton CO2e) motsvarande en minskning om 75%.

Energianvändning – KWh

Fondens totala energianvändning uppgick till 21 781 042 kWh för 2023 (18 749 157 kWh) och ökade med 16% jämfört med föregående år. Fondens fastighetsenergiförbrukning uppgick till 4 863 366 kWh (4 471 408 kWh) och ökade med 9% jämfört med föregående år. Ökningen av energiförbrukningen beror på att fastighetsportföljen har ökat med 17 600 kvm. Under Fondens ägandetid har energin ökat med 1% i jämförbar portfölj,vilket är enligt förväntan givet skedet Fonden befinner sig i.

Utnyttjande av yta – vakansgrad mätt i kvadratmeter

Fondens ytmässiga vakansgrad uppgick till 14%, i linje med föregående år. Vakansgraden för jämförbart bestånd har ökat med 1%p under det senaste året.

Andel av icke-förnybar energiförbrukning och energiproduktion

Andel förbrukad energi fördelade sig enligt följande (exkluderat fastigheter ägda mindre än 3 månader per 2023-12-31) avseende förnybara / icke-förnybara källor:
- El 100 % / 0 %
- Fjärrvärme 99% / 1%

Vid årets slut uppgick energiförbrukningen från installerade solceller till ca 3% av fastigheternas totala fastighetsenergibehov.

Energiförbrukningsintensitet

Nyckeltalet är beräknad såsom energiförbrukning i förhållande till intäkter (GWh/miljoner eur intäkter). För helåret var energiförbrukningsintensiteten 1,3 (1,2), vilket är 7% högre jämfört med föregående år (rensat för eventuella valutakurseffekter).

Andel certifierade byggnader – antal och andel av totala antalet kvadratmeter

Under Q4 2023 uppnådde fastigheten Kålleredgården 1:102 certifieringen BREEAM-in-use med betyget Very Good. Antal certifierade byggnader uppgick till 1 stycken den 2023-12-31, motsvarande 5% av den totala fastighetsportföljen 2023-12-31.

Andel gröna hyresavtal – antal och andel av totala antalet kvadratmeter

Vid utgången av 2023 uppgick andel gröna hyrasavtal till 8 602 kvm motsvarande 4% 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 2023-12-31.

Exponering mot energiineffektiva fastigheter

Fonden har beräknat andelen energiineffektiva fastigheter enligt följande formel:

Penneo dokumentnyckel: WH80T-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079l8

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 2023-12-31 uppgick till 66% (100% - (((490MSEK) + (0 MSEK)) / 1421 MSEK) = 66%).

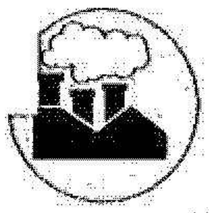
(Fastigheter som endast består av hyresgäster med egna abbonnemang har exkluderats. Andel exkluderade tillgångar utgör 48% av Fondens fastighetsvärde.)

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.

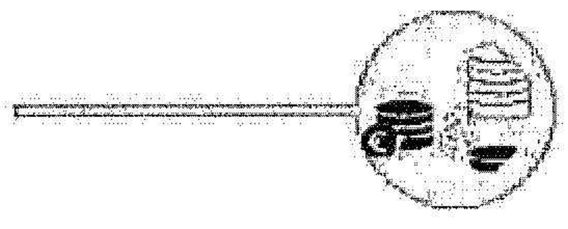
Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.



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)	*15%*	Sverige
Tuborg 1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*9%*	Sverige
Juristen 2	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*6%*	Sverige
Ekplantan 1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*5%*	Sverige
Köksmästaren 2 & 3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*5%*	Sverige
Sörred 8:5	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*5%*	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
Berga 11:52	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*4%*	Sverige
Norsen 12	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	*3%*	Sverige

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUOKV-1H12U-ZE05G-7OSCE

202407160791 9

Afrika 21	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	3%	Sverige
Gårdsten 53:1-4	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	3%	Sverige
Tuve 39:6	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	3%	Sverige
Solsten 1:97	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Syrgasen 6	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Backa 29:33	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Tågarp 20:4	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Enebacken 1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Kobbegården 16:38	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Högsbo 19:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Arendal 9:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Kärra 94:5	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Kobbegården 162:1	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Generatorn 6	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	2%	Sverige
Tågarp 16:20 & 16:21	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Kärra 77:3 & 77:8	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Syrgasen 3	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Kärra 77:5 & 77:7	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Kobbegården 6:253-254	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Afrika 16	Fastigheter (GICS kod 60 Real estate)	1%	Sverige
Näsby 38:2	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 2023-12-31. 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: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

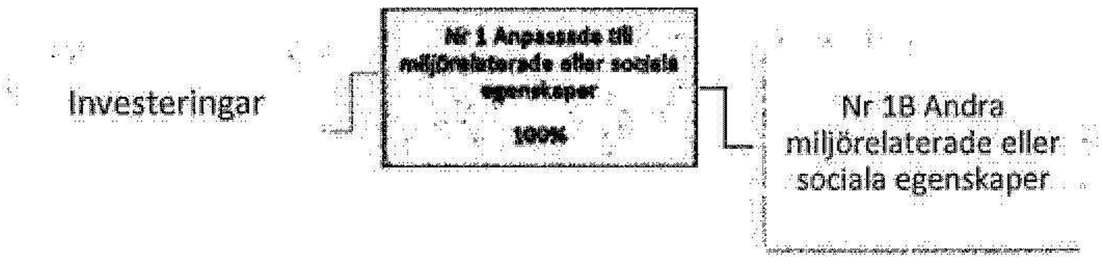
Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångsallokering 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 2023-12-31. 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: WH60T-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079211

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

☐ Ja:

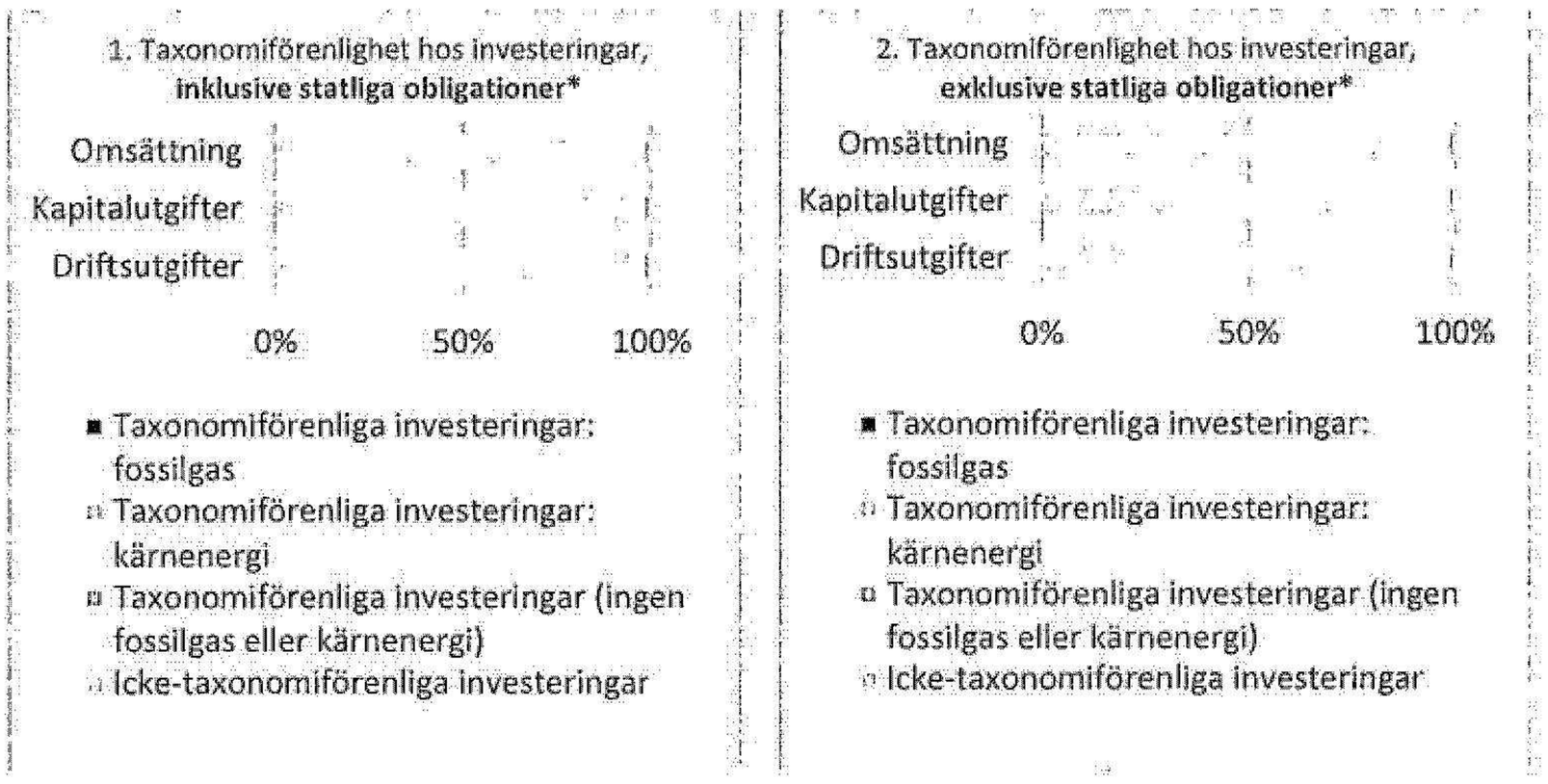
☐ I fossilgas ☐ I kärnergi

☒ 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 nämns 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: WHBOT-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE05G-7OSCE

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

Noll (0%)

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?*.

är hållbara investeringar med ett miljömål som inte beaktar kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt 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?".

20231071607922

Penneo dokumentnyckel: WHBOT-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716079 23

Building a better working world

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 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 21-28. 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 21-28. 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 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4WS2-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

20240716607924

Building a better working world

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 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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.

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 har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: WH8OT-H4WSZ-NUOKV-1HT2U-ZE0SG-7OSCE

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."

20240716O7925

ANDERS SYLVÉN
Styrelseledamot
Serienummer: 9898813fc34665[...]bd9c5b37fd773
IP: 82.209.xxx.xxx
2024-05-29 19:05:36 UTC

BankID

Thomas Andreas Sipos
Styrelseordförande
Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e
IP: 188.149.xxx.xxx
2024-05-29 19:06:23 UTC

BankID

PER AFRELL
Styrelseledamot
Serienummer: 4c7fc129a54ac0[...]e0a1382d76517
IP: 90.116.xxx.xxx
2024-05-29 19:08:15 UTC

BankID

GABRIEL NOVELLA
Auktoriserad revisor
Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-29 19:29:32 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: WHB0T-H4W52-NUQKV-1H12U-ZE0SG-7OSCE

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**