

# Årsredovisning

för

## Columbidae Properties Holding AB (publ)

559010-3155

Räkenskapsåret

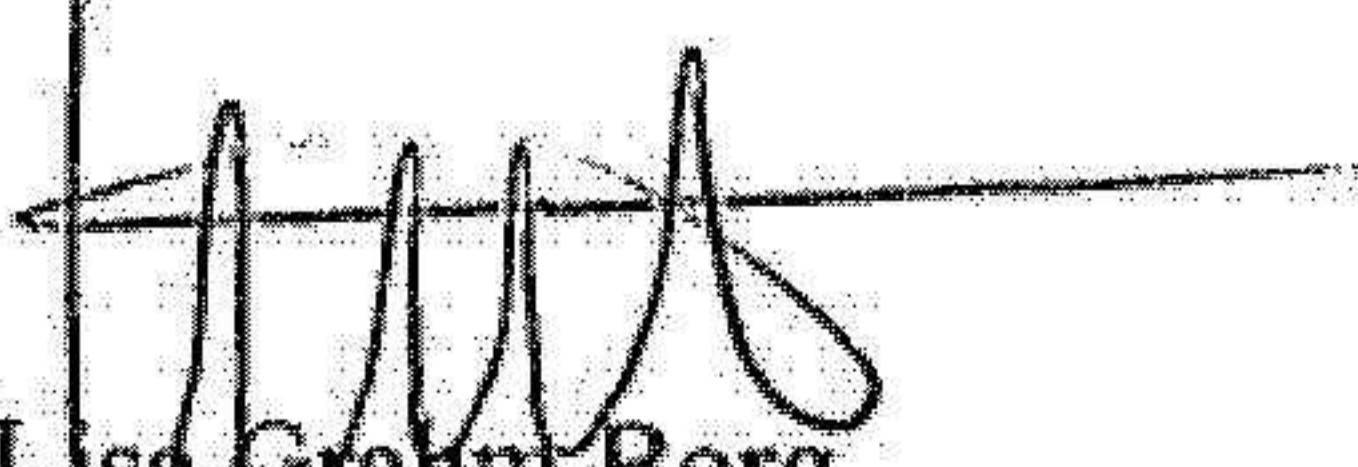
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Columbidae Properties Holding AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2024-06-28



Lisa Grahm Borg

# Årsredovisning

för

## Columbidae Properties Holding AB (publ)

559010-3155

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Columbidae Properties Holding AB (publ) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Columbidae Properties Holding AB (publ) grundades 2015 och är moderbolag i en koncern.

Columbidae Properties ambition är att skapa smakfulla, genomtänkta och prisvärda bostäder och fritidsbostäder - en kombination vi har lyckats utveckla väl och som tagits emot väl av köparna.

Bolaget har en effektiv och slimmad organisation, med identifierade nyckelkompetenser, som ansvarar för att projekt kommer ut på marknaden och färdigställs genom totalentreprenader, på uppdrag av bostadsrättsföreningar.

### Koncern och dotterbolag

Vid räkenskapsårets utgång består koncernen av tretton underliggande koncernbolag.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret återställt eget kapital. Bolaget har erhållit tillskott från tidigare obligationsägare genom att låtit omvandla skulden till konvertibler.

MP

2024070902419

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Plateau Invest AB (Ställföretr. Lisa Graham Borg och Håkan Borg)	5 000	5 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	-9 038	-34 794	-104 780	-30 843	-68 711
Balansomslutning	117 272	248 635	233 950	267 515	66 193
Soliditet (%)	52	neg	neg	neg	neg
Nettoomsättning	300	0	0	319	0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	0	-204 924 530	-34 794 026	-239 218 556
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-34 794 026	34 794 026	0
Erhållna aktieägartillskott			309 814 864		309 814 864
Årets resultat				-9 037 702	-9 037 702
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>70 096 308</b>	<b>-9 037 702</b>	<b>61 558 606</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 311 022 864kr.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	70 096 308
årets förlust	-9 037 702
	<b>61 058 606</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	61 058 606
	<b>61 058 606</b>

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

*LR*

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		299 999	1
Övriga rörelseintäkter		0	273 287
		<b>299 999</b>	<b>273 288</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-9 220 872	-4 495 322
Personalkostnader		0	-1 829
Övriga rörelsekostnader		-70 184	-2 058
		<b>-9 291 056</b>	<b>-4 499 209</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 991 057</b>	<b>-4 225 921</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 052	-260 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-47 697	-30 307 470
		<b>-46 645</b>	<b>-30 568 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 037 702</b>	<b>-34 794 026</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 037 702</b>	<b>-34 794 026</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 037 702</b>	<b>-34 794 026</b>

AP

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	4	7 737 177	7 437 177
Fordringar hos koncernföretag	5	109 031 219	212 701 834
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	7 500 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 768 396</b>	<b>227 639 011</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Förskott till leverantörer		2 985	0
		<b>2 985</b>	<b>0</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar		16	16
Övriga fordringar		237 316	1 548 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	634 632
		<b>237 332</b>	<b>2 183 432</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		0	18 708 218
		<b>0</b>	<b>18 708 218</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>263 324</b>	<b>104 141</b>
		<b>503 641</b>	<b>20 995 791</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

117 272 037 248 634 802

AR

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000 500 000  
500 000 500 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

70 096 308 -204 924 530

Årets resultat

-9 037 702 -34 794 026

61 058 606 -239 718 556

**Summa eget kapital**

61 558 606 -239 218 556

#### Långfristiga skulder

6

Konvertibla lån

3 609 561 0

Skulder till koncernföretag

32 468 934 124 843 680

**Summa långfristiga skulder**

36 078 495 124 843 680

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 511 412 368 173

Övriga skulder

18 001 015 316 569 301

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

122 509 46 072 204

**Summa kortfristiga skulder**

19 634 936 363 009 678

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

117 272 037 248 634 802

AR

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Nyckeltalsdefinitioner

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.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	7 437 177	7 437 177
	7 437 177	7 437 177

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivningar	0	0
	0	0

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader som avser externa lån	47 509	25 305 418
Räntekostnader på leverantörsskulder	0	1 597
Förlust på försäljning av kortfristiga placeringar		5 000 000
	47 509	30 307 015

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 232 269	40 232 269
Tillkommande	300 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 532 269</b>	<b>40 232 269</b>
Ingående nedskrivningar	-32 795 092	-32 795 092
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-32 795 092</b>	<b>-32 795 092</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 737 177</b>	<b>7 437 177</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 701 834	230 717 914
Tillkommande fordringar	9 008 328	32 531 252
Avgående fordringar	-112 678 943	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 031 219</b>	<b>263 249 166</b>
Ingående nedskrivningar	0	-50 547 332
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-50 547 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 031 219</b>	<b>212 701 834</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

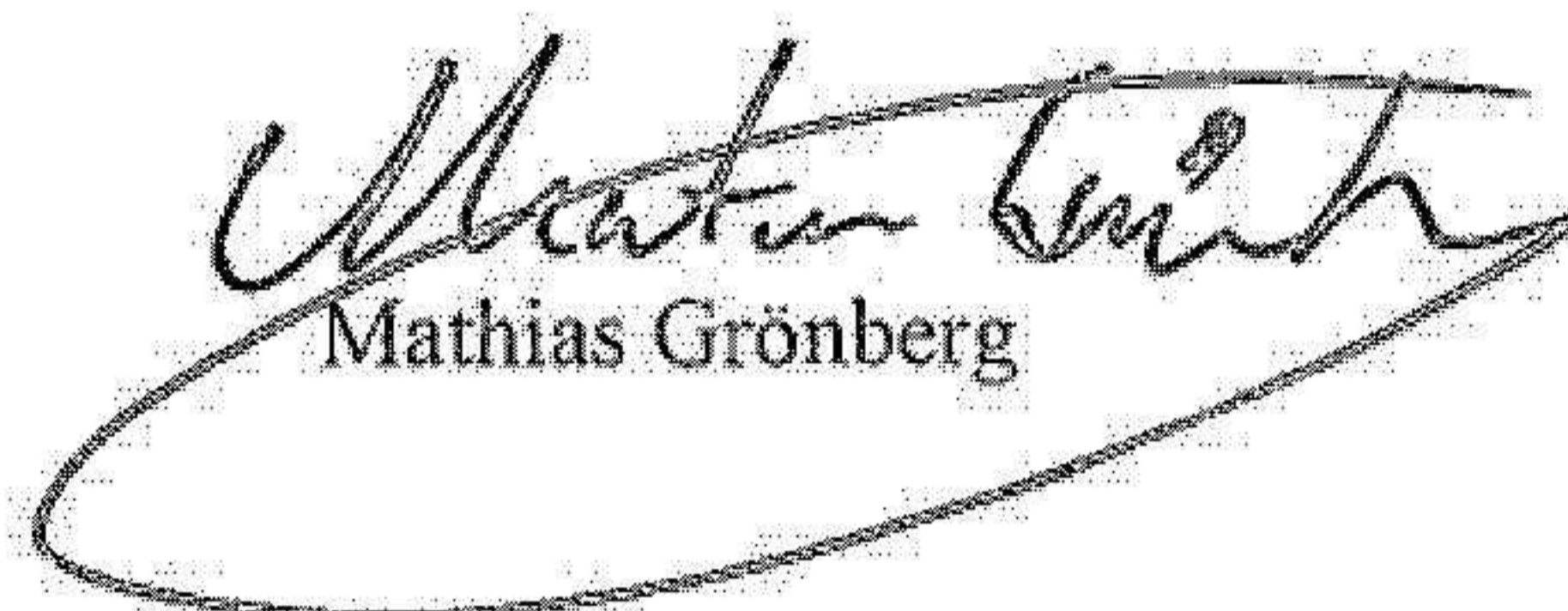
Det finns inga långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen.


*AR*

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Orebro 24-06-01

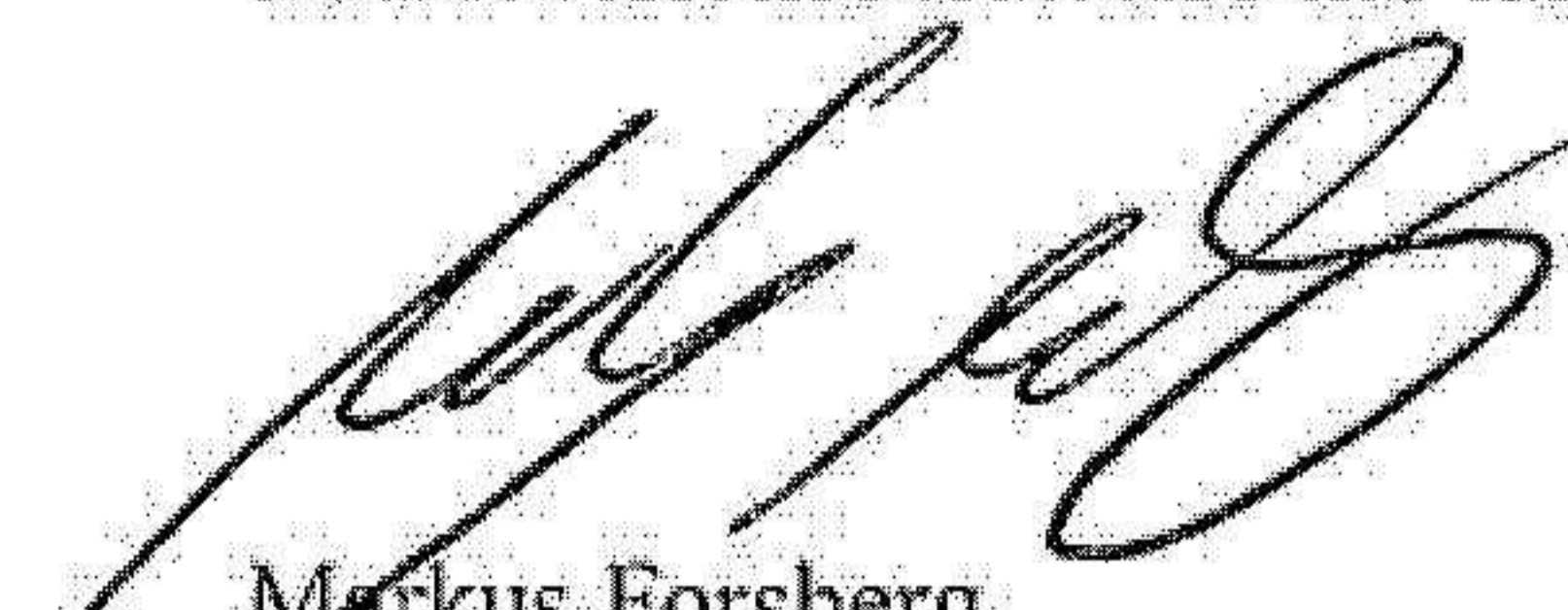
  
Hakan Borg  
Ordförande

  
Mathias Grönberg

  
Lisa Granm Borg  
Verkställande direktör

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 27/6 2024

  
Markus Forsberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Columbidae Properties Holding AB (publ)

Org.nr. 559010 - 3155

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Columbidae Properties Holding AB (publ) för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Columbidae Properties Holding AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Columbidae Properties Holding AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Columbidae Properties Holding AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Columbidae Properties Holding AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta

den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 27 juni 2024,

Markus Forsberg

Auktoriserad revisor