

Årsredovisning
för
Obligo Real Estate AB
556594-2207

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Obligo Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-04-25



Alexander Hummerhielm

Årsredovisning
för
Obligo Real Estate AB

556594-2207

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Obligo Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bolaget verksamhet är ekonomisk förvaltning och administration av fastigheter tillhörande andra bolag, som kontrolleras av externa investerare.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Utveckling under året

Obligo Real Estate AB hade under året 2022 hög aktivitet inom området fastighetsförvaltning. Detta är i enlighet med de planer som lades för bolagets verksamhet. Förvaltningen sköts genom att bolaget köper tjänster av systerbolaget Obligo Real Estate AS i Norge.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Obligo Holding AS med säte i Oslo.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	36 993	36 724	25 747	22 457	24 364
Resultat efter finansiella poster	18 305	22 288	13 820	13 429	13 052
Antal anställda	1	1	1	0	2
Balansomslutning	25 491	28 502	19 209	21 707	26 155
Soliditet (%)	78	82	76	82	78

Förväntad framtida utveckling

Obligo Real Estate AB kommer att bedriva ekonomiskt förvaltning och administration av fastigheter tillhörande andra bolag.

Risker och riskhantering

Obligo Real Estate AB genomför årligen en riskkontroll där bolagets främsta risker identifieras.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 000	31 400	783 602	22 288 194	23 453 196
Disposition enligt beslut av årsstämman:			22 288 194	-22 288 194	0
Återbetalning aktieägartillskott			-22 000 000		-22 000 000
Årets resultat				18 305 294	18 305 294
Belopp vid årets utgång	350 000	31 400	1 071 796	18 305 294	19 758 490

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 98 500 118 (120 500 118).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 071 796
årets vinst	18 305 294
	19 377 090
disponeras så att	
Återbetalning av aktieägartillskott	19 000 000
i ny räkning överföres	377 090
	19 377 090

Med hänvisning till ovanstående och vad som övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att återbetalningen av aktieägartillskott är försvarbar enligt ABL 17 kap 3 paragrafen med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		36 992 572	36 723 940
		36 992 572	36 723 940
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-17 165 962	-13 265 810
Personalkostnader	3	-1 418 916	-1 122 964
		-18 584 878	-14 388 774
Rörelseresultat		18 407 694	22 335 166
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	268 682	174 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-371 082	-221 941
		-102 400	-46 972
Resultat efter finansiella poster		18 305 294	22 288 194
Resultat före skatt		18 305 294	22 288 194
Årets resultat		18 305 294	22 288 194

ank=20230505;2023050801038



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

0

0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7, 8

25 000

25 000

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

9

25 000

0

Andra långfristiga fordringar

10

152 000

0

202 000

25 000

Summa anläggningstillgångar

202 000

25 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 542 508

1 045 093

Fordringar hos koncernföretag

11 709 406

14 107 802

Aktuella skattefordringar

103 586

105 360

Övriga fordringar

28 462

27 257

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

157 821

220 611

15 541 783

15 506 123

Kassa och bank

9 746 842

12 970 484

Summa omsättningstillgångar

25 288 625

28 476 607

SUMMA TILLGÅNGAR

25 490 625

28 501 607



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

350 000

350 000

Reservfond

31 400

31 400

381 400

381 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 071 796

783 602

Årets resultat

18 305 294

22 288 194

19 377 090

23 071 796

Summa eget kapital

19 758 490

23 453 196

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

723 823

177 832

Skulder till koncernföretag

3 750 733

3 117 962

Övriga skulder

1 168 871

1 696 289

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

88 708

56 328

Summa kortfristiga skulder

5 732 135

5 048 411

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 490 625

28 501 607



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bolaget är ett mindre aktiebolag och har därför valt att utnyttja vissa möjligheter till undantag för mindre företag i enlighet med årsredovisningslagen.

Värderingsprinciper m.m.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Bedömningar och uppskattningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

Utöver ovanstående bedöms inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas.

Uppgifter om moderbolag

Moderbolaget Obligo Real Estate AB är Obligo Holding AS, organisationsnummer 917 367 671 med säte i Oslo, Norge.

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:	20%
Dataprogram	20%
Goodwill	20-25%
Inventarier, verktyg och installationer	

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	93,00 %	91,00 %

Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	264 788	174 810
Övriga ränteintäkter	3 894	159
	268 682	174 969

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	0	-2 975
Kursdifferenser	-350 380	-188 377
Övriga finansiella kostnader	-20 702	-30 589
	-371 082	-221 941

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 753 290	7 753 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 753 290	7 753 290
Ingående avskrivningar	-7 753 290	-7 753 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 753 290	-7 753 290
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Obligo Real Estate Förvaltning AB	100	25 000 25 000
	Org.nr	Säte
Obligo Real Estate Förvaltning AB	559312-6195	Stockholm

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	0
Utgående redovisat värde	25 000	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	152 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 000	0
Utgående redovisat värde	152 000	0

Stockholm

Alexander Hummerhielm
Ordförande

Morten Wettergreen

Gilles Lafleuriel

Vår revisionsberättelse har lämnats

RSM Stockholm AB

Karl Andersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557488904886

Dokument

Årsredovisning Obligo Real Estate AB 2022

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2023-03-14 12:53:00 CET (+0100) av Isabella

Illiano (II)

Färdigställt 2023-03-14 14:08:07 CET (+0100)

Initierare

Isabella Illiano (II)

RSM Stockholm AB

isabella.illiano@rsm.se

+46704167861

Signerande parter

Alexander Hummerhielm (AH)

Obligo Real Estate AB

ah@obligore.com



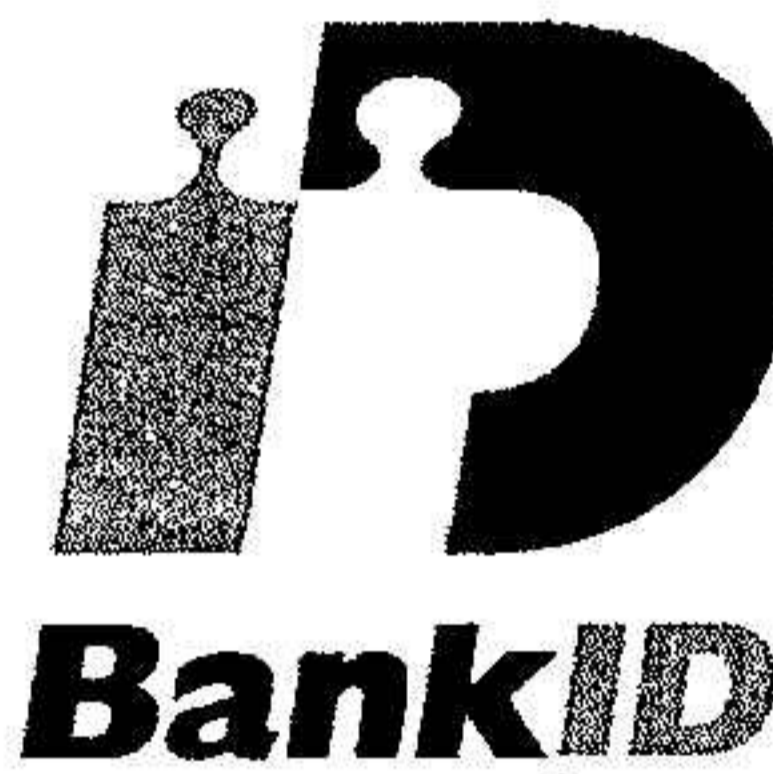
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER HUMMERHIELM"

Signerade 2023-03-14 13:47:23 CET (+0100)

Gilles Lafleuriel (GL)

Obligo Real Estate AB

gl@obligoim.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GILLES LAFLEURIEL"

Signerade 2023-03-14 13:02:50 CET (+0100)

Morten Birger Wettergreen (MBW)

Obligo Real Estate AB

mw@obligore.com

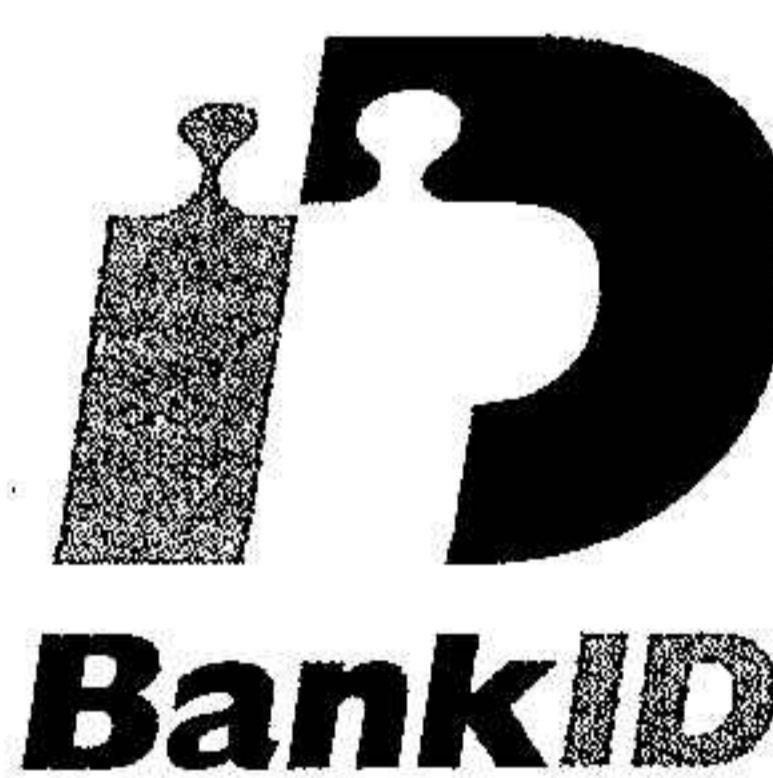
+4795943568

Signerade 2023-03-14 13:00:59 CET (+0100)

Karl Andersson (KA)

RSM Stockholm AB

karl.andersson@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Vilhelm Andersson"

Signerade 2023-03-14 14:08:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557488904886

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

ank=20230505;2023050801047



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Obligo Real Estate AB, org.nr. 556594-2207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Obligo Real Estate AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Obligo Real Estate AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Obligo Real Estate 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. 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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Obligo Real Estate AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Obligo Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

RSM Stockholm AB

Karl Andersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557488912347

Dokument

Revisionsberättelse Obligo Real Estate AB år 2022

Huvuddokument

1 sida

Startades 2023-03-14 13:37:45 CET (+0100) av Isabella Illiano (II)

Färdigställt 2023-03-14 14:08:31 CET (+0100)

Initierare

Isabella Illiano (II)

RSM Stockholm AB

isabella.illiano@rsm.se

+46704167861

Signerande parter

Karl Andersson (KA)

RSM Stockholm AB

karl.andersson@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Vilhelm Andersson"

Signerade 2023-03-14 14:08:31 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

