

2024121702269

# Årsredovisning

## IREEF- Skålen 24 PropCo 1 AB

Organisationsnummer: 559185-6231  
Räkenskapsår: 2023-10-01 - 2024-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-12-12.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm 2024-12-16



Per Johannesson  
Styrelseledamot

# Årsredovisning

## IREEF- Skålen 24 PropCo 1 AB

Organisationsnummer: 559185-6231  
Räkenskapsår: 2023-10-01 - 2024-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Skålen 30.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har flera hyresgäster tillträtt och samtliga ytor är uthyrda.

### Flerårsöversikt

	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30	2020-10-01 -2021-09-30
Nettoomsättning (tkr)	85 851	20 285	67	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-55 963	-78 714	71 681	-76 606
Soliditet (%)	22,0	23,6	27,0	22,9

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>536 538</b>	<b>-81 314</b>	<b>455 274</b>
Erhållna aktieägartillskott		33 480		<b>33 480</b>
Balanseras i ny räkning		-81 314	81 314	<b>0</b>
Årets resultat			-53 263	<b>-53 263</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>488 705</b>	<b>-53 263</b>	<b>435 492</b>

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 685 002 tkr (651 522 tkr).

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	488 754 592
Årets resultat	-53 263 848
<b>Medel att disponera</b>	<b>435 490 744</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	435 490 744
<b>Summa</b>	<b>435 490 744</b>

2024121702264

## Resultaträkning

	Not	2023-10-01	2022-10-01
	1 2 3	2024-09-30	2023-09-30
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		85 851	20 285
Övriga rörelseintäkter		14	286
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>85 865</b>	<b>20 571</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-35 620	-25 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-62 289	-34 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-97 909</b>	<b>-60 618</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 044</b>	<b>-40 047</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-44 100	-38 679
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 919</b>	<b>-38 667</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-55 963</b>	<b>-78 714</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		2 700	0
Lämnade koncernbidrag		0	-2 600
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 700</b>	<b>-2 600</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-53 263</b>	<b>-81 314</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-53 263</b>	<b>-81 314</b>

2024121702265

## Balansräkning

	Not	2024-09-30	2023-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 738 713	1 650 113
Inventarier, verktyg och installationer	6	147 244	115 716
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	913	83 366
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 886 870</b>	<b>1 849 195</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 886 870</b>	<b>1 849 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 550	2 643
Fordringar hos koncernföretag		4 951	18 073
Övriga fordringar		0	12 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 613	13 543
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 114</b>	<b>47 090</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		59 645	29 974
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>59 645</b>	<b>29 974</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>96 759</b>	<b>77 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 983 629</b>	<b>1 926 259</b>

2024121702266

## Balansräkning

	Not	2024-09-30	2023-09-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		488 705	536 538
Årets resultat		-53 263	-81 314
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>435 442</b>	<b>455 224</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>435 492</b>	<b>455 274</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till koncernföretag		1 392 888	1 314 768
Övriga skulder		12 541	11 561
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 405 429</b>	<b>1 326 329</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 216	8 663
Skatteskulder		7 535	9 781
Övriga skulder		6 983	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 974	126 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>142 708</b>	<b>144 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9</b>	<b>1 983 629</b>	<b>1 926 259</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

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

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

#### Koncernförhållanden

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

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-44 015	-38 679

2024121702268

**Not 5. Byggnader och mark**

	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-09-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 802 136	1 204 375
Omklassificeringar	124 380	597 761
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 926 516</b>	<b>1 802 136</b>
Ingående avskrivningar	-152 023	-127 831
Årets avskrivningar	-35 780	-24 192
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-187 803</b>	<b>-152 023</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 738 713</b>	<b>1 650 113</b>

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-09-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	126 376	0
Omklassificeringar	58 037	126 376
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>184 413</b>	<b>126 376</b>
Ingående avskrivningar	-10 660	0
Årets avskrivningar	-26 509	-10 660
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-37 169</b>	<b>-10 660</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>147 244</b>	<b>115 716</b>

**Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-09-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	83 366	499 045
Nedlagda utgifter	99 964	308 458
Omklassificeringar	-182 417	-724 137
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>913</b>	<b>83 366</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>913</b>	<b>83 366</b>

**Not 8. Långfristiga skulder**

	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-09-30</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Lånen kommer att förnyas vid förfall och har därmed i realiteten en längre löptid.		

**Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-09-30	2023-09-30
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	900 000	28 776
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>900 000</b>	<b>28 776</b>

Stockholm, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Per Johannesson  
Styrelseordförande

Edward Ginn  
Styrelseledamot

Amir Fukuta  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i IREEF - Skålen 24 PropCo 1 AB, org. nr 559185-6231

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för IREEF - Skålen 24 PropCo 1 AB för räkenskapsåret 2023-10-01—2024-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av IREEF - Skålen 24 PropCo 1 ABs finansiella ställning per den 30 september 2024 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till IREEF - Skålen 24 PropCo 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för IREEF - Skålen 24 PropCo 1 AB för räkenskapsåret 2023-10-01—2024-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till IREEF - Skålen 24 PropCo 1 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.

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 elektronisk signatur

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Edward Ginn

Underskrivare 1

Serial number: ed.ginn@invesco.com

IP: 194.35.xxx.xxx

2024-11-28 09:48:57 UTC

Ed Ginn

## Amir Fukuta

Underskrivare 1

Serial number: amir.fukuta@invesco.com

IP: 194.35.xxx.xxx

2024-12-02 22:37:10 UTC

Amir Fukuta

## Per Johannesson

Underskrivare 2

Serial number: 5a1022e4ca9f9d[...]b97b2ef511b6c

IP: 94.254.xxx.xxx

2024-12-03 08:26:27 UTC



## PETER DAHLLÖF

Underskrivare 3

Serial number: c6483916bdb6de[...]a0412697224d4

IP: 84.216.xxx.xxx

2024-12-03 13:45:45 UTC



This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

2024121702272

Penneo document key: GV6VE-EISIL-A8LJA-MFK14-Z8FB1-8JCP1