

Årsredovisning

för

Arendal Real Estate AB

559436-1882

Räkenskapsåret

2024

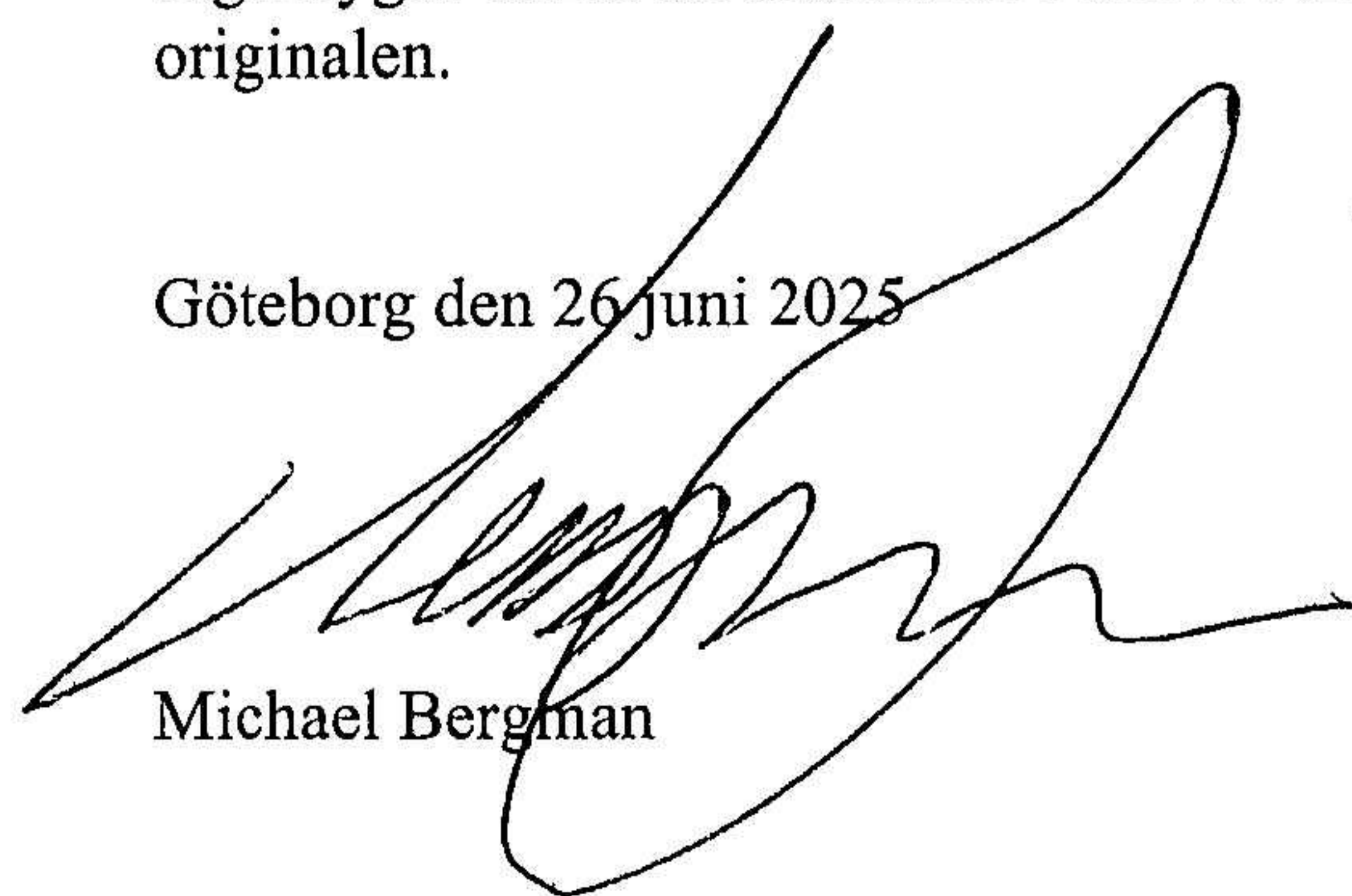
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arendal Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 26 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 26 juni 2025

Michael Bergman



Årsredovisning
för
Arendal Real Estate AB

559436-1882

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Arendal Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Arendal Real Estate AB bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning, med inriktning på industrifastigheter och logistikytor i hamnnära lägen. Bolagets fastighetsbestånd utgör en viktig del av Br. Bergman Group AB:s infrastrukturella plattform för terminalverksamhet, containerhantering och logistiklösningar.

Verksamheten innefattar uthyrning, underhåll och utveckling av mark och byggnader som används av koncernens dotterbolag samt externa hyresgäster inom industri- och transportsektorn. Bolaget verkar i nära samarbete med Göteborgs Hamn och andra lokala aktörer inom logistikklustret.

Arendal Real Estate AB är ett helägt dotterbolag till Br. Bergman Group AB.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidigare dotterbolaget Arendal Real Estate AB (org.nr 559436-1908) har under räkenskapsåret fusionerats in i Arendal Real Estate Holding AB. Fusionen registrerades den 11 januari 2024 och bolaget upplöstes genom fusionen 17 september 2024. Bolaget har efter fusionen ändrat bolagsnamn till Arendal Real Estate AB.

Bolaget har bytt regelverk från K2 till K3, se not 1.

- Bolaget har fortsatt att utveckla och förvalta terminalytor i direkt anslutning till Göteborgs Hamn.
- Områden i strategiska lägen har upprustats och anpassats för att möta efterfrågan från logistik- och exportverksamheter.
- Långsiktiga uthyrningsavtal har säkrats inom terminalområdena, vilket stärker kassaflöde och stabilitet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023 (8 mån)
Nettoomsättning	6 412	0
Resultat efter finansiella poster	1 278	-79
Soliditet (%)	31	31

2025091100818

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000		5 000 000	-78 760	4 946 240
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-78 760	78 760	0
Uppskrivning fastighet		15 880 000			15 880 000
Fusionsdifferens			-1 222 082		-1 222 082
Årets resultat				982 076	982 076
Belopp vid årets utgång	25 000	15 880 000	3 699 158	982 076	20 586 234

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 699 158
årets vinst	982 076
	4 681 234

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 681 234
	4 681 234

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-05-30
-2023-12-31
(8 mån)

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

6 412 113
6 412 113

0
0

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 631 091

-22 445

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 377 796

0

-3 008 887

-22 445

Rörelseresultat

3 403 226

-22 445

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 191

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 126 521

-56 315

-2 125 330

-56 315

Resultat efter finansiella poster

1 277 896

-78 760

Resultat före skatt

1 277 896

-78 760

Skatt på årets resultat

-295 820

0

Årets resultat

982 076

-78 760

2025091100819

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

56 935 323

0

56 935 323

0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

3

0

15 761 700

0

15 761 700

Summa anläggningstillgångar

56 935 323

15 761 700

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

620 360

0

Fordringar hos koncernföretag

7 955 000

0

Övriga fordringar

13 302

12 300

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

142 597

0

8 731 259

12 300

Kassa och bank

989 913

105 140

Summa omsättningstillgångar

9 721 172

117 440

SUMMA TILLGÅNGAR

66 656 495

15 879 140

2025091100820

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	4	15 880 000	0
		15 905 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 699 158	5 000 000
Årets resultat		982 076	-78 760
		4 681 234	4 921 240
Summa eget kapital		20 586 234	4 946 240
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	5	4 120 000	0
Summa avsättningar		4 120 000	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	37 614 185	9 250 000
Summa långfristiga skulder		37 614 185	9 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 612 860	0
Leverantörsskulder		170 813	0
Skulder till koncernföretag		289 499	1 682 900
Aktuella skatteskulder		334 240	0
Övriga skulder		1 441 409	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		487 255	0
Summa kortfristiga skulder		4 336 076	1 682 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 656 495	15 879 140

2025091100821

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

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

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:

Stomme och Grund	2%
Tak	7%
Fasad	4%
Fönster och dörrar	7%
Kök och badrum	7%
Installationer	2%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 överförts 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.

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.

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.

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.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

2025091100824

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Genom fusion	38 427 936	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 427 936	0
Årets avskrivningar	-1 377 796	0
Genom fusion	-114 817	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 492 613	0
Årets uppskrivningar	20 000 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 000 000	0
Utgående redovisat värde	56 935 323	0

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 761 700	0
Inköp	0	9 261 700
Aktieägartillskott	0	6 500 000
Genom fusion	-15 761 700	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 761 700
Utgående redovisat värde	0	15 761 700

Not 4 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	15 880 000	0
Belopp vid årets utgång	15 880 000	0

Not 5 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Årets avsättningar	4 120 000	0
	4 120 000	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	31 162 745	0
	31 162 745	0

2025091100825

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 39 227 045 (9 250 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	37 614 185	9 250 000
	37 614 185	9 250 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 612 860	0
	1 612 860	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	47 301 000	0
Aktier i dotterföretag	0	15 761 700
	47 301 000	15 761 700

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtaganden koncernföretag	0	23 074 826
	0	23 074 826

2025091100826

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Br. Bergman Group AB, 556723-9750, med säte i Göteborg.

Br. Bergman Group AB upprättar koncernredovisning.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Fjellman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-26 10:45:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS FJELLMAN

Magnus Fjellman

Partner

Leveranskanal: E-post

ARENDAL REAL ESTATE AB 559436-1882 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-24 10:33:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL BERGMAN

Michael Bergman

Leveranskanal: E-post

2025091100827

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arendal Real Estate AB, org.nr 559436-1882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arendal Real Estate AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arendal Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Arendal Real Estate AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arendal Real Estate AB enligt god revisors sed 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

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 revisions sed 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 Arendal Real Estate AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arendal Real Estate AB enligt god revisors sed 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Fjellman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-26 10:43:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS FJELLMAN

Magnus Fjellman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250703;2025070716897