

Årsredovisning

IREEF- Skålen 24 PropCo 1 AB

Organisationsnummer: 559185-6231
Räkenskapsår: 2022-10-01 - 2023-09-30

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 2024-04-24.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av

Per Johannesson
Styrelseledamot
2024-04-26

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 arbetena med att utveckla Skålen 30 till en modern kontorsfastighet färdigställts och de första hyresgästerna har tillträtt. Vid räkenskapsårets slut fanns signerade hyresavtal över 96% avseende fastighetens yta.

Flerårsöversikt

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30	2020-10-01 -2021-09-30	2019-10-01 -2020-09-30
Nettoomsättning (tkr)	20 285	67	52	15 209
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-78 714	71 681	-76 606	-60 377
Soliditet (%)	23,6	27,0	22,9	26,2

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
Belopp vid årets ingång	50	390 097	53 681	443 828
Erhållna aktieägartillskott		92 760		92 760
Balanseras i ny räkning		53 681	-53 681	0
Årets resultat			-81 314	-81 314
Belopp vid årets utgång	50	536 538	-81 314	455 274

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 651 522 tkr (558 762 tkr).

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	536 537 777
Årets resultat	-81 313 185
Summa	455 224 592

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	455 224 592
Summa	455 224 592

Resultaträkning

	Not	2022-10-01	2021-10-01
	1 2 3	2023-09-30	2022-09-30
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		20 285	67
Övriga rörelseintäkter		286	144 902
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		20 571	144 969
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-25 766	-15 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-34 852	-24 222
Summa rörelsekostnader		-60 618	-39 905
Rörelseresultat		-40 047	105 064
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-38 679	-33 383
Summa finansiella poster		-38 667	-33 383
Resultat efter finansiella poster		-78 714	71 681
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-2 600	-18 000
Summa bokslutsdispositioner		-2 600	-18 000
Resultat före skatt		-81 314	53 681
Årets resultat		-81 314	53 681

Balansräkning

	Not	2023-09-30	2022-09-30
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 650 113	1 076 544
Inventarier, verktyg och installationer	6	115 716	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	83 366	499 045
Summa materiella anläggningstillgångar		1 849 195	1 575 589
Summa anläggningstillgångar		1 849 195	1 575 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 643	67
Fordringar hos koncernföretag		18 073	20 673
Övriga fordringar		12 831	21 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 543	1 270
Summa kortfristiga fordringar		47 090	43 477
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		29 974	24 575
Summa kassa och bank		29 974	24 575
Summa omsättningstillgångar		77 064	68 052
SUMMA TILLGÅNGAR		1 926 259	1 643 641

Balansräkning

	Not	2023-09-30	2022-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		536 538	390 097
Årets resultat		-81 314	53 681
Summa fritt eget kapital		455 224	443 778
Summa eget kapital		455 274	443 828
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		1 314 768	1 098 328
Övriga skulder		11 561	8 696
Summa långfristiga skulder		1 326 329	1 107 024
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 663	1 929
Skatteskulder		9 781	5 062
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 211	85 798
Summa kortfristiga skulder		144 656	92 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	1 926 259	1 643 641

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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

Efter räkenskapsårets slut har fler hyresgäster tillträtt och ca 72% av fastighetens yta har nu tillträtts.

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

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-38 679	-33 377

Not 5. Byggnader och mark

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	1 204 375	1 059 555
Inköp	0	167 640
Försäljningar/utrangeringar	0	-22 820
Omklassificeringar	597 761	0
Utgående anskaffningsvärden	1 802 136	1 204 375
Ingående avskrivningar	-127 831	-103 609
Årets avskrivningar	-24 192	-24 222
Utgående avskrivningar	-152 023	-127 831
Redovisat värde	1 650 113	1 076 544

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-09-30	2022-09-30
Omklassificeringar	126 376	0
Utgående anskaffningsvärden	126 376	0
Årets avskrivningar	-10 660	0
Utgående avskrivningar	-10 660	0
Redovisat värde	115 716	0

Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	499 045	305 461
Nedlagda utgifter	308 458	180 880
Försäljningar/utrangeringar	0	12 704
Omklassificeringar	-724 137	0
Utgående anskaffningsvärden	83 366	499 045
Redovisat värde	83 366	499 045

Not 8. Långfristiga skulder

	2023-09-30	2022-09-30
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

	2023-09-30	2022-09-30
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	28 776	28 776
Summa ställda säkerheter	28 776	28 776

Stockholm,

Per Johannesson
Per Johannesson
Styrelseordförande
2024-03-28

*Edward Ginn*Styrelseledamot
Edward Ginn
Styrelseledamot
2024-03-28

*Amir Fukuta*Styrelseledamot
Amir Fukuta
Styrelseledamot
2024-03-28

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-29.

KPMG AB

Peter Dahllöf
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 2022-10-01—2023-09-30.

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 2023 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. 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 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 2022-10-01—2023-09-30 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 2024-03-29

KPMG AB

Peter Dahllöf

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor