

Årsredovisning för  
**Swirish Property AB**  
556660-6652

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Swirish Property AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025- 06-17

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Trollhättan 2025- 06-17

  
Sampson Roch-Perks  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Swirish Property AB, 556660-6652, med säte i Trollhättan, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av fastigheter och värdepapper. Vidare omfattar verksamheten konsultverksamhet inom områden för fastighetsförvaltning, fastighetsförmedling, mat och dryck samt förnyelsebar energi.

Bolaget innehar och förvaltar aktier i koncernföretag, flera intressebolag och i andra onoterade bolag. De väsentliga aktieinnehaven avser olika fastighetsbolag.

Bolaget ägs till 100% av Petra Roch-Perks från Irland.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett av bolagen inom GH8 koncernen sålts, vilket medfört återbetalning av aktieägarlån från både GH8 Holdings AB, org nr 559070-1883 och Swirish Holding 2 AB, org nr 559062-5769.

Dotterföretaget Swirish Vargön AB har under året sålts och likviderats. Det gjordes en sakutdelning av tillgångarna i bolaget, vilket ökade Swirish Property AB:s andelar och aktieägarinlåning i GH8 Holdings AB.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-346	-475	323	3 015
Soliditet, %	78	73	72	75

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserad vinst	Årets vinst	Totalt
Vid årets början	100 000	20 749 860	-458 442	20 391 418
Omföring av fg års resultat		-458 442	458 442	
Årets resultat			-345 740	-345 740
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 291 418</b>	<b>-345 740</b>	<b>20 045 678</b>

1 000 aktier med lika kvotvärde.

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i SEK</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	
balanserat resultat	20 291 418
årets resultat	-345 740
Totalt	<u>19 945 678</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>19 945 678</u>
Summa	19 945 678

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		1	2
Övriga rörelseintäkter		3 111	3 902
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 112</b>	<b>3 904</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-532 881	-529 347
Övriga rörelsekostnader		-735	-3 280
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-533 616</b>	<b>-532 627</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-530 504</b>	<b>-528 723</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	323 427	-
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	48 693	63 885
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	123 703	38 406
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-38 538	-48 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-272 521	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>184 764</b>	<b>53 461</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-345 740</b>	<b>-475 262</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-	16 820
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>16 820</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-345 740</b>	<b>-458 442</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Arets resultat</b>		<b>-345 740</b>	<b>-458 442</b>

K

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	8	5 891 272	5 920 772
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	7 128 173	7 108 543
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	9 427 067	11 929 515
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	125	125
Andra långfristiga fordringar	12	197 604	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 644 241	25 258 955
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 644 241	25 258 955
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 713	22 293
Summa kortfristiga fordringar		14 713	22 293
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 930 685	2 552 133
Summa kassa och bank		2 930 685	2 552 133
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 945 398	2 574 426
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		25 589 639	27 833 381

k

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 291 418	20 749 860
Årets resultat		-345 740	-458 442
Summa fritt eget kapital		19 945 678	20 291 418
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 045 678</b>	<b>20 391 418</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	14	5 063 558	6 246 577
Övriga skulder		433 906	1 145 391
Summa långfristiga skulder		5 497 464	7 391 968
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		218	182
Övriga skulder		21 279	21 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 000	28 000
Summa kortfristiga skulder		46 497	49 995
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 589 639</b>	<b>27 833 381</b>

*M*

## Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet, medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster.

### Not 2 Koncernuppgifter

Företaget utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 7. Moderföretaget upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 3§.

### Not 3 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utdelning	295 000	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	28 427	-
<b>Summa</b>	<b>323 427</b>	<b>-</b>

### Not 5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	10 155	15 055
Valutakursdifferens långfr.fordringar	38 538	48 830
<b>Summa</b>	<b>48 693</b>	<b>63 885</b>



**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	31 896	15 887
Valutakursdifferens	91 807	22 519
<b>Summa</b>	<b>123 703</b>	<b>38 406</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-266 812	-
Räntekostnader, övriga	-5 709	-
<b>Summa</b>	<b>-272 521</b>	<b>-</b>

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 626 086	15 626 086
Vid årets slut	15 626 086	15 626 086
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-9 705 314	-9 705 314
-Avyttring	-29 500	-
Vid årets slut	-9 734 814	-9 705 314
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 891 272</b>	<b>5 920 772</b>

**Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar i %	2024-12-31 Redovisat värde
Swirish Property 3 AB, 556959-1927, Trollhättan	100	236 686
Sitric Holdings AB, 556691-0765, Trollhättan	100	5 654 586
		<b>5 891 272</b>

h

**Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 108 543	7 108 543
-Förvärv	19 630	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 128 173</b>	<b>7 108 543</b>

**Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Ägarandelen av kapitalet avses.

<i>Intresseföretag/ org nr, säte</i>	<i>Antal andelar i %</i>	<i>2024-12-31 Redovisat värde</i>
Swirish Holding 2 AB, 559062-5769, Trollhättan	26,6	13 294
GH8 Holdings AB, 559070-1883, Trollhättan	12,4	468 244
Helvick Swedish Property AB, 556886-2303, Göteborg	31,1	15 576
Swirish International Ltd, 517617, Youghal, Co Cork, Irland	24,5	6 631 059
		<b>7 128 173</b>

**Not 10 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 929 515	11 929 515
-Tillkommande fordringar	1 262 334	-
-Reglerade fordringar	-3 764 782	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 427 067</b>	<b>11 929 515</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	637 875	637 875
Vid årets slut	637 875	637 875
Akkumulerade nedskrivningar		
-Vid årets början	-637 750	-637 750
Vid årets slut	-637 750	-637 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 361 280	1 412 450
-Reglerade fordringar	-102 396	-100 000
-Årets valutakursdifferenser	38 538	48 830
Vid årets slut	1 297 422	1 361 280
Akkumulerade nedskrivningar		
-Vid årets början	-1 061 280	-1 012 450
-Årets nedskrivningar	-38 538	-48 830
Vid årets slut	-1 099 818	-1 061 280
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>197 604</b>	<b>300 000</b>



### Not 13 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	400 000	400 000
Outnyttjad del	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 14 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>5 063 558</u>	<u>6 246 577</u>
	<b>5 063 558</b>	<b>6 246 577</b>

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier	<u>5 654 586</u>	<u>5 654 586</u>
	<b>5 654 586</b>	<b>5 654 586</b>

#### Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande till förmån för koncernföretag	<u>24 733 750</u>	<u>15 091 250</u>
	<b>24 733 750</b>	<b>15 091 250</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har investerat i ett nytt energiprojekt i Canada. Investeringen är ursprungligen gjord och finansierad av dotterföretaget Sitric Holdings AB.

*h*

## Underskrifter

Trollhättan 2025-06-10

  
Sampson Roch-Perks  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-10

  
Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swirish Property AB, org.nr 556660-6652

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swirish Property AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swirish Property ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Swirish Property AB enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Swirish Property AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Swirish Property AB enligt god revisors sed 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 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

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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser 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.

Trollhättan den 10 juni 2025

  
Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor