

# Årsredovisning

för

## AEVS Jove II AB

559017-8439

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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:

Emil Haraldsson, Styrelseledamot  
2024-05-28

Styrelsen för AEVS Jove II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ägs till 95,5% av AEVS Raingutter AB, org. nr. 556905-2128, med säte i Stockholm.

Som framgår av balansräkningen är bolagets kapital förbrukat per 2023-12-31. Styrelsens bedömning är dock att marknadsvärdet på bolagets fastigheter överstiger det bokföringsmässiga restvärdet och överstiger kapitalbristen väsentligt.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

2023 har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet, hög inflation och stigande marknadsräntor. Bolaget följer den ekonomiska utvecklingen framöver.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	10 488	9 347	12 791	11 011
Resultat efter finansiella poster	-1 363	-1 804	2 011	-2 914
Soliditet (%)	-12,4	0,0	-14,4	5,6

#### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	-5 912	-2 531	<b>-8 393</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 531	2 531	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		16 463		<b>16 463</b>
Årets resultat			-12 363	<b>-12 363</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>8 020</b>	<b>-12 363</b>	<b>-4 293</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	8 020 143
årets förlust	-12 363 090
	<b>-4 342 947</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 342 947
	<b>-4 342 947</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		10 488	9 347
Övriga rörelseintäkter		9	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 496</b>	<b>9 347</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-2 857	-3 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-825	-781
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 682</b>	<b>-4 385</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 815</b>	<b>4 962</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	1	-8 179	-6 766
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 178</b>	<b>-6 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 363</b>	<b>-1 804</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag		-11 000	-1 000
Förändring av överavskrivningar		0	273
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-11 000</b>	<b>-727</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 363</b>	<b>-2 531</b>

Årets resultat

-12 363

-2 531

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	89 252	90 033
Inventarier, verktyg och installationer	3	830	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	664
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 082</b>	<b>90 697</b>

**Summa anläggningstillgångar** 90 082 90 697

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		28 936	14 550
Övriga fordringar		531	810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		363	714
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 830</b>	<b>16 074</b>

**Summa omsättningstillgångar** 29 830 16 074

**SUMMA TILLGÅNGAR** 119 912 106 771

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 020

-5 912

Årets resultat

-12 363

-2 531

**Summa fritt eget kapital**

**-4 343**

**-8 443**

**Summa eget kapital**

**-4 293**

**-8 393**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6

52 470

53 407

Skulder till koncernföretag

56 476

56 476

Övriga skulder

1 747

1 747

**Summa långfristiga skulder**

**110 693**

**111 630**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

938

938

Leverantörsskulder

47

159

Skulder till koncernföretag

11 000

0

Skatteskulder

47

46

Övriga skulder

249

312

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 231

2 079

**Summa kortfristiga skulder**

**13 512**

**3 534**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**119 912**

**106 771**

## Noter

Tkr

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### 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.

#### Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-4 581	-4 581
Övriga räntekostnader	-3 598	-2 185
	<b>-8 179</b>	<b>-6 766</b>

## Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	104 051	104 051
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 051</b>	<b>104 051</b>
Ingående avskrivningar	-14 018	-13 237
Årets avskrivningar	-781	-781
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 799</b>	<b>-14 018</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 252</b>	<b>90 033</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 078	30 078
Omklassificeringar	874	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 952</b>	<b>30 078</b>
Ingående avskrivningar	-30 078	-30 078
Årets avskrivningar	-44	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 122</b>	<b>-30 078</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>830</b>	<b>0</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	664	0
Inköp	210	664
Omklassificeringar	-874	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>664</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>664</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	56 476	56 476
Skulder minoritet	1 747	1 747
Skulder kreditinstitut	48 720	49 657
	<b>106 942</b>	<b>107 880</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 53 407 584 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	52 470	53 407
	<b>52 470</b>	<b>53 407</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	938	938
	<b>938</b>	<b>938</b>

### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Sveafastigheter Fersen AB med organisationsnummer 559017-0923 med säte i Stockholm.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	82 550	82 550
Pant i bankräkning	17 053	14 550
	<b>99 603</b>	<b>97 100</b>

Stockholm 2024-05-27

*Annika Fridolf*  
Annika Fridolf  
Ordförande

*David Brandemark*  
David Brandemark

*Emil Haraldsson*  
Emil Haraldsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27

KPMG AB

*Fredrik Sjölander*  
Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AEVS Jove II AB , org.nr 559017-8439

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AEVS Jove II AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AEVS Jove II ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 AEVS Jove II 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 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 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 AEVS Jove II AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 AEVS Jove II 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 2024-05-27

KPMG AB

*Fredrik Sjölander*

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor