

# Årsredovisning

## Kontorsskylten 5 AB

Org.nr 559362-6665

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kontorsskylten 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Carl-Adam Von Schéele

# Årsredovisning

## Kontorsskylten 5 AB

Org.nr 559362-6665

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Kontorsskylten 5 AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt och indirekt förvalta fast och lös egendom, bedriva investerings- verksamhet och i samband därmed äga och förvalta aktier och andra värdepapper samt bedriva annan verksamhet som styrelsen anser vara förenlig därmed.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kontorsskylten 5 i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bytt till att redovisa enligt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för Juridiska personer. Jämförelsesiffror har anpassats till de nya principerna.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Kontorsskylten 5 AB, org.nr. 559362-6665, är ett dotterbolag till Vällingby Centrum Holding AB, org.nr. 559308-4865, med säte i Stockholm, som ingår i en koncern vars moderbolag är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org. nr. B260570, med säte i Luxemburg.

NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership upprättar koncernredovisningen för koncernen.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Bolagets riskhantering är centraliserad till NREP Nordic Strategies Fund V LP och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Hysesintäkter	46 884	44 561	19 544
Rörelseresultat	-10 028	-12 773	1 129
Soliditet (%)	2	8	6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förändringar av eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång*	50	46 005	-23 145	<b>22 910</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-23 145	23 145	<b>0</b>
Årets resultat			-16 377	<b>-16 377</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>22 860</b>	<b>-16 377</b>	<b>6 533</b>

\* Se not 23 Rättelse av fel

**Klassificering av eget kapital**

*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.  
Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 860 067
årets förlust	-16 376 762
	<b>6 483 305</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 483 305
	<b>6 483 305</b>

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

ank=20250704;2025070826612

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	4	46 884	44 561
		<b>46 884</b>	<b>44 561</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-30 240	-27 812
Övriga externa kostnader	6	-9 626	-12 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 23	-17 046	-16 891
		<b>-56 912</b>	<b>-57 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 028</b>	<b>-12 773</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 726	-11 523
		<b>-11 682</b>	<b>-11 484</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 710</b>	<b>-24 257</b>
Bokslutsdispositioner	9	0	1 112
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-21 710</b>	<b>-23 145</b>
Skatt på årets resultat	10	5 333	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 377</b>	<b>-23 145</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-16 377	-23 145
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-16 377</b>	<b>-23 145</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11, 23	223 682	226 016
Inventarier, verktyg och installationer	12, 23	34 173	48 164
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 346	134
		<b>259 201</b>	<b>274 314</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	14	5 333	0
		<b>5 333</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>264 534</b>	<b>274 314</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 657	1 692
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 169	543
		<b>3 827</b>	<b>2 236</b>
<i>Kassa och bank</i>	21	10 509	14 393
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 336</b>	<b>16 629</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>278 870</b>	<b>290 943</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
	16		
Balanserad vinst eller förlust	23	22 860	46 005
Årets resultat	23	-16 377	-23 145
		<b>6 483</b>	<b>22 860</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 533</b>	<b>22 910</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	17	247 898	245 554
Övriga skulder	18	216	74
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>248 114</b>	<b>245 628</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 381	1 005
Skulder till koncernföretag	17	4 365	5 718
Aktuella skatteskulder		9 134	5 746
Övriga skulder		1 098	1 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 245	8 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 223</b>	<b>22 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>278 870</b>	<b>290 943</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-10 028	-12 773
Avskrivningar		17 046	16 891
Erhållen ränta		44	39
Erlagd ränta		-11 726	-11 523
Inkomstskatt		3 389	4 950
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 275</b>	<b>-2 416</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 591	58 958
Förändring av kortfristiga skulder		-1 571	-1 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 437</b>	<b>54 995</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 933	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	29
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	123
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 933</b>	<b>152</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder hos koncernföretag	20	2 344	-46 153
Förändring av övriga långfristiga skulder	20	142	74
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 486</b>	<b>-46 079</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 884</b>	<b>9 068</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	21		
Likvida medel vid årets början		14 393	5 325
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 509</b>	<b>14 393</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

#### Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Då bolaget tidigare tillämpade sig utav Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) har jämförelsesiffror, där det behövs, räknats om för att ge en rättvisande bild.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalanden från IFRIC har trätt i kraft under 2024 som har påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen förutom icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden vilka omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

#### Hysesintäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultat avräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

### **Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

### **Styrelse och befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	0%
Andel män i styrelsen	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%

### **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 skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Pågående fastighetsarbeten**

Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/komponenternas restvärde.

Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Leasade tillgångar**

I bolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

### **Hyses- och kundfordringar**

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

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

### Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av anläggningstillgångar kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid värdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

### Not 3 Övergång till nya redovisningsregler

Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på bolagets redovisning. Förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

### Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	2024	2023
Kontraktsvärde som förfaller inom ett år	8 249	36 049
Kontraktsvärde som förfaller mellan ett och fem år	110 826	97 118
Kontraktsvärde som förfaller senare än fem år	81 826	100 093
	<b>200 901</b>	<b>233 261</b>

**Not 5 Fastighetskostnader**

	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-25 290	-22 862
Fastighetsskatt	-4 950	-4 950
	<b>-30 240</b>	<b>-27 812</b>

**Not 6 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>PwC AB</b>		
Revisionsuppdrag	-64	-38
	<b>-64</b>	<b>-38</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024	2023
Årets avskrivningar Förvaltningsfastigheter *	-3 055	-3 036
Årets avskrivningar Inventarier *	-13 991	-13 852
	<b>-17 046</b>	<b>-16 891</b>

\* Se not 23 Rättelse av fel.

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-11 520	-11 474
Övriga räntekostnader	-167	-33
Valutakursdifferenser	-39	-15
	<b>-11 726</b>	<b>-11 523</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Periodiseringsfond	0	1 287
Lämnade koncernbidrag	0	-176
	<b>0</b>	<b>1 112</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	5 333	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>5 333</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-21 710		-23 145
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	4 472	27,36	4 768
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	-9,74	2 114	14,45	2 518
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,00	0	-0,26	-46
Effekt av ej avdragsgill ränta	7,07	-1 535	-4,37	-762
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokföra kostnader	10,80	-2 344	-7,57	-1 320
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter och ej avdragsgilla kostnader	2,73	-594	-15,15	-2 640
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	-14,83	3 219	-14,45	-2 518
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-24,57</b>	<b>5 333</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden*	230 838	232 983
Inköp	721	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>231 559</b>	<b>230 838</b>
Ingående avskrivningar*	-4 823	-1 787
Årets avskrivningar*	-3 055	-3 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 878</b>	<b>-4 823</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>223 682</b>	<b>226 016</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 347 000 tkr (307 000 tkr). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

\* Se not 23 Rättelse av fel.

### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden*	69 946	67 967
Inköp	0	1 979
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 946</b>	<b>69 946</b>
Ingående avskrivningar*	-21 781	-7 929
Årets avskrivningar*	-13 991	-13 852
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 772</b>	<b>-21 781</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 173</b>	<b>48 164</b>

\* Se not 23 Rättelse av fel.

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134	0
Inköp	1 212	134
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 346</b>	<b>134</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 346</b>	<b>134</b>

**Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Förvaltningsfastigheter	5 333	5 333
	<b>5 333</b>	<b>5 333</b>

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Förvaltningsfastigheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	0	5 333	5 333
	<b>0</b>	<b>5 333</b>	<b>5 333</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 441	101
Upplupna hyresintäkter	728	442
	<b>2 169</b>	<b>543</b>

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

balanserad vinst	22 860 067
årets förlust	-16 376 762
	<b>6 483 305</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 483 305
	<b>6 483 305</b>

**Not 17 Skulder till koncernföretag**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	247 898	245 554
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	4 365	5 718
<b>Summa</b>	<b>252 263</b>	<b>251 272</b>

**Not 18 Övriga skulder**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år från balansdagen	216	74
	<b>216</b>	<b>74</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Upplupna kostnader	145	1 856
Förutbetalda hyresintäkter	8 100	6 302
	<b>8 246</b>	<b>8 158</b>

**Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	245 628	291 707
Förändring skulder hos koncernföretag	2 344	-46 153
Förändring av övriga skulder	142	74
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>248 114</b>	<b>245 628</b>

**Not 21 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	10 509	14 393
	<b>10 509</b>	<b>14 393</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	184 024	184 024
	<b>184 024</b>	<b>184 024</b>

**Not 23 Rättelse av fel**

Under 2022 och 2023 aktiverades och avskrevs Inventarier, verktyg och installationer felaktigt under Byggnader och mark. Till följd av detta har jämförelsetalen omarbetats där samtliga förändringar presenteras nedan:

**Förändringar i Materiella anläggningstillgångar, avskrivningar och eget kapital ÅR 2023 Justering**

	ÅR 2023	Justering	Efter rättelse
Förvaltningsfastigheter	292 752	-66 737	226 016
Inventarier, verktyg och installationer	1 720	46 444	48 164
Avskrivningar och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	4 074	12 817	16 891
Balanserat resultat	-53 481	7 476	-46 005
	<b>245 066</b>	<b>0</b>	<b>245 066</b>

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 25 Transaktioner med närstående**

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 0% (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025- -

Carl-Adam von Schéele  
Ordförande

Mikael Fastén

Martin Sandgärde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Lars Martin Sandgärde

Styrelseledamot

Serienummer: d5a1a047fed06f[...]3aa0ba6b99391

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-30 14:24:34 UTC



## CARL-ADAM VON SCHÉELE

Styrelseordförande

Serienummer: abf371d5e1f0cc[...]767e69fa8ad0d

IP: 78.82.xxx.xxx

2025-06-01 19:51:47 UTC



## BENGT MIKAEL FASTÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 546462674a14f1[...]159f621221482

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-06-02 04:12:30 UTC



## Daniel Kenny Martin Algotsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: e5f1c4265f7cfc[...]f1d8a16918521

IP: 62.119.xxx.xxx

2025-06-02 08:09:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ank=20250704;2025070826620

Penneo dokumentnyckel: VPS7S-XYRMMW-7R4YH-UC17N-W6X20-LFSJB

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kontorsskylten 5 AB, org.nr 559362-6665

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kontorsskylten 5 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kontorsskylten 5 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kontorsskylten 5 AB.

### 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 Kontorsskylten 5 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 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](http://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 Kontorsskylten 5 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 ledamöter 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 Kontorsskylten 5 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-02 07:22:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070826622