

Årsredovisning
för
PB Kopparn 14 AB
556745-5968


Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i PB Kopparn 14 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 26/6 - 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 26/6 - 2025



Richard Wollter

Årsredovisning
för
PB Kopparn 14 AB

556745-5968

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för PB Kopparn 14 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheten Kopparn 14 i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande företag är upplöst genom fusion per 2024-02-01 och har uppgått i PB Kopparn 14 AB: Merge Company Kpprn 14 AB, 559436-8002.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2022/23 (16 mån)	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	2 561	4 531	6 082	3 639
Resultat efter finansiella poster	-3 050	709	2 435	1 958
Balansomslutning	45 843	29 268	28 203	23 758
Soliditet (%)	0,5	2,4	1,2	9,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	233 519	354 598	688 117
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		354 598	-354 598	0
Fusion		-1 010 976		-1 010 976
Erhållna aktieägartillskott		4 000 000		4 000 000
Årets resultat			-3 433 597	-3 433 597
Belopp vid årets utgång	100 000	3 577 141	-3 433 597	243 544

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 577 141
årets förlust	-3 433 597
	143 544
disponeras så att	
i ny räkning överföres	143 544
	143 544

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

ank=20250627;2025063008139



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 561 452 2 561 452	4 530 820 4 530 820
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 135 187	-943 231
Övriga externa kostnader		-300 724	-600 988
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 234 307	-535 823
		-2 670 218	-2 080 042
Rörelseresultat		-108 766	2 450 778
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 073	8 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 940 423	-1 749 926
		-2 941 496	-1 741 382
Resultat efter finansiella poster		-3 050 262	709 396
Bokslutsdispositioner		-412 889	0
Resultat före skatt		-3 463 151	709 396
Skatt på årets resultat		29 554	-354 798
Årets resultat		-3 433 597	354 598

ank=20250627;2025063008140



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

38 933 193

9 653 813

Maskiner och andra tekniska anläggningar

4

346 299

363 363

39 279 492

10 017 176

Summa anläggningstillgångar

39 279 492

10 017 176

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

159 592

1 119 369

Fordringar hos koncernföretag

5 350 638

17 977 106

Aktuella skattefordringar

222 979

0

Övriga fordringar

4 820

3 080

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

94 196

82 932

5 832 225

19 182 487

Kassa och bank

731 331

68 507

Summa omsättningstillgångar

6 563 556

19 250 994

SUMMA TILLGÅNGAR

45 843 048

29 268 170

ank=20250627;2025063008141



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

3 577 141

233 519

Årets resultat

-3 433 597

354 598

143 544

588 117

Summa eget kapital

243 544

688 117

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

88 557

65 954

Summa avsättningar

88 557

65 954

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

40 750 755

26 438 421

Summa långfristiga skulder

40 750 755

26 438 421

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

52 110

9 832

Skulder till koncernföretag

1 382 889

770 000

Aktuella skatteskulder

0

94 002

Övriga skulder

196 163

195 850

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 129 030

1 005 994

Summa kortfristiga skulder

4 760 192

2 075 678

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 843 048

29 268 170

ank=20250627;2025063008142



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningar per år tillämpas:

Golv på mark	40 år
Stomme	35 år
Ytterväggar	40 år
Inneväggar	25 år
Värme/VVS	20 år
Fönster	15 år
Yttertak	25 år
El	20 år
Ventilation	20 år

Komponentindelning

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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

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

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

Fusion

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

De övertagna tillgångarna och skulderna har värderats enligt bokfört värde per fusionsdatum.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2022-09-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	2 939 891	569 401
Övriga räntekostnader	532	1 180 525
	2 940 423	1 749 926

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 583 022	13 285 922
Inköp	0	297 100
Anskaffningsvärde övertaget vid fusion	30 496 623	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 079 645	13 583 022
Ingående avskrivningar	-3 929 209	-3 416 106
Årets avskrivningar	-1 217 243	-513 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 146 452	-3 929 209
Utgående redovisat värde	38 933 193	9 653 813

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 200	390 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 200	390 200
Ingående avskrivningar	-26 837	-4 117
Årets avskrivningar	-17 064	-22 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 901	-26 837
Utgående redovisat värde	346 299	363 363

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 600 000	27 600 000
	27 600 000	27 600 000

ank=20250627;2025063008145



Not 6 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår är PB JV Holdings AB med organisationsnummer 559434-0415 med säte i Stockholm.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift


Anders Klingbeil
Ordförande

Richard Wollter
Richard Wollter

Gustav Pierrou
Gustav Pierrou

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

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg
Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550259834

Dokument

702 ÅR 559434-0423 PB HoldCo1 AB för 20240101-
20241231
Huvuddokument
116 sidor
Startades 2025-06-24 10:55:44 CEST (+0200) av Emma
Pauna (EP)
Färdigställt 2025-06-25 10:45:32 CEST (+0200)

Initierare

Emma Pauna (EP)
Broadgate Förvaltning AB
emma@broadgate.se
+460703025072

Signerare

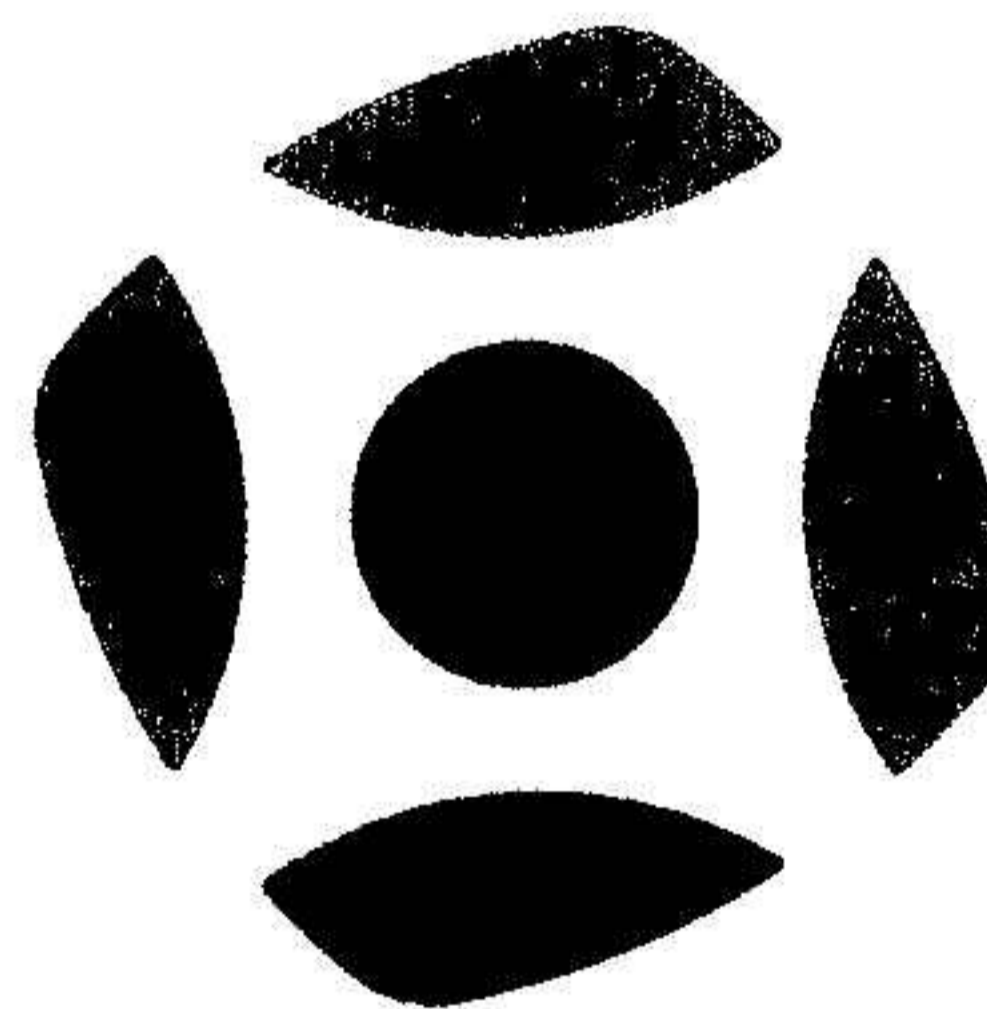
Richard Wollter (RW)
Identifierad med svenskt BankID som "Claes Richard
Magnus Wollter"
Broadgate Asset Management
Personnummer 810518-6673
richard@broadgate.se
+46707519015



Richard Wollter

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Richard Magnus Wollter"
Signerade 2025-06-24 13:23:16 CEST (+0200)

Anders Klingbeil (AK)
Identifierad av Onfido som "ANDERS SKOVGAARD
KLINGBEIL"
Patrizia
anders.klingbeil@patrizia.ag
+4525550208



Anders Klingbeil

Namnet som returnerades från Onfido var "ANDERS
SKOVGAARD KLINGBEIL"
Signerade 2025-06-25 09:34:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550259834

ank=20250627-2025063008148

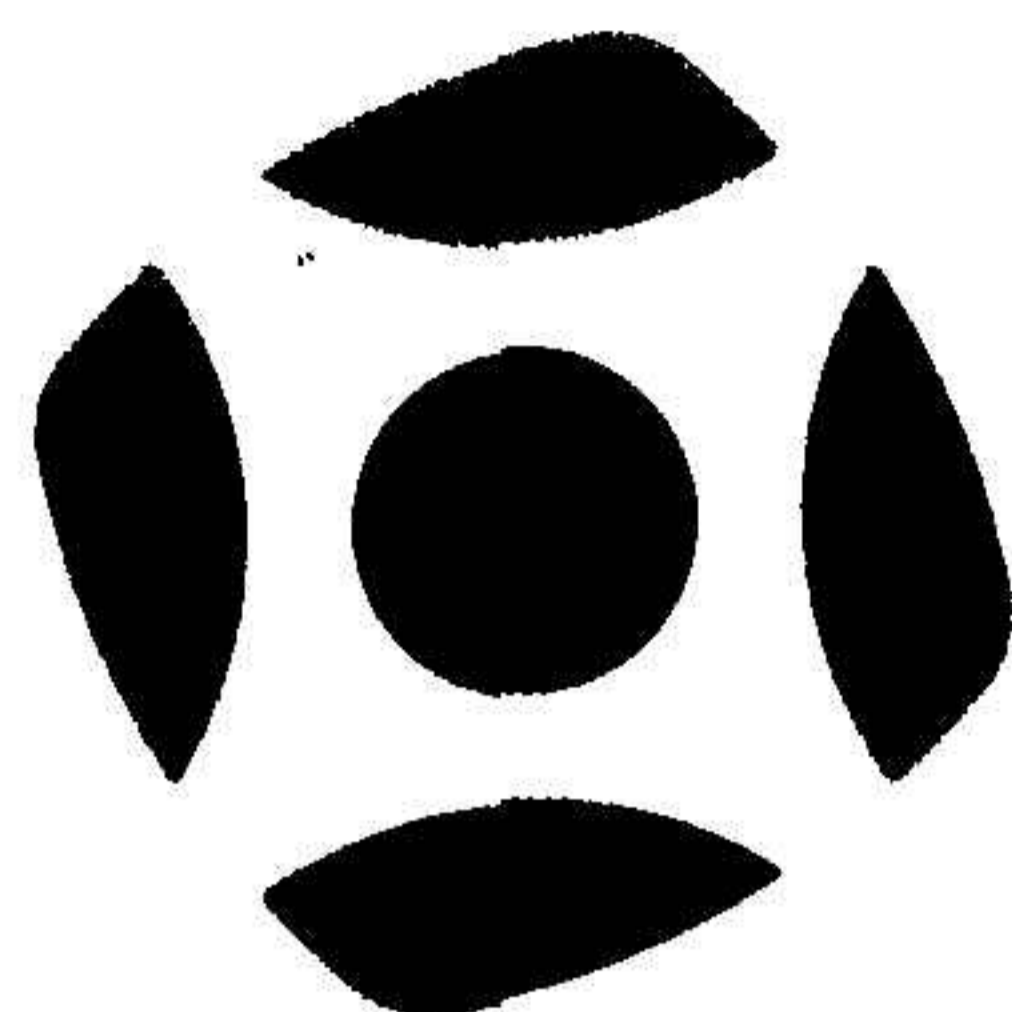
Gustav Pierrou (GP)

Identifierad av Onfido som "NILS GÜSTAV E ERIKSSON PIERROU"

Patrizia

gustav.pierrou@patrizia.ag

+46735769096



Gustav Pierrou

Namnet som returnerades från Onfido var "NILS GUSTAV E ERIKSSON PIERROU"

Signerade 2025-06-24 12:25:10 CEST (+0200)

Pernilla Rehnberg (PR)

Identifierad med svenskt BankID som "PERNILLA REHNBERG"

Deloitte

Personnummer 660628-5580

prehnberg@deloitte.se

+46733977453



Pernilla Rehnberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PERNILLA REHNBERG"

Signerade 2025-06-25 10:45:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i PB Kopparn 14 AB
organisationsnummer 556745-5968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PB Kopparn 14 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PB Kopparn 14 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till PB Kopparn 14 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.

Revisorers 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 PB Kopparn 14 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 PB Kopparn 14 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.

Jönköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Pernilla Rehnberg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-25 10:31:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: e17169d6848e4c69ad0b7b198ab40d6a

amk=20250627-2025063008151