556984-6834

Årsredovisning

för

Property IV Holding I AB

556984-6834

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Property IV Holding I AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 30/6 2022

Thomas Sipos
Styrelseledamot

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20220715111742

Årsredovisning

för

Property IV Holding I AB

556984-6834

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

Styrelsen för Property IV Holding I AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget är moderbolag i en koncern med nio aktiebolag med tillhörande dotterbolag.
Bolaget förvaltar aktierna i dotterbolagen samt förser dem med koncerngemensamma tjänster såsom administration och ledning.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.
Koncernredovisningen upprättas av Revelop IV AB, org nr 556989-0105.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat 4 dotterbolag. Därutöver har avtal om försäljning ingåtts avseende ytterligare ett dotterbolag. Samtliga Bolagets lån som hade ordinarie förfall 2021-2022 har refinansierats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	203 821	28 314	289 722	-16 608
Soliditet (%)	29,5	26,6	29,4	17,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20220715111745

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	600 440 778	25 984 393	**626 475 171**
Disposition enl beslut av årets årsstämma		25 984 393	-25 984 393	**0**
Utdelning 2021 till Revelop IV AB		-250 000 000		**-250 000 000**
Årets resultat			195 362 466	**195 362 466**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**376 425 171**	**195 362 466**	**571 837 637**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	376 425 171
årets vinst	195 362 465
	571 787 636
disponeras så att	
i ny räkning överföres	571 787 636
	571 787 636

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter		11 412 057	12 943 981
Summa rörelseintäkter		**11 412 057**	**12 943 981**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-11 288 767	-12 127 252
Summa rörelsekostnader	3	**-11 288 767**	**-12 127 252**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		167 186 383	5 821 249
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	65 601 275	67 549 532
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-13 189 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-29 089 783	-32 684 160
Summa finansiella poster		**203 697 875**	**27 497 387**
Resultat efter finansiella poster		**203 821 165**	**28 314 116**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-9 182 873	-2 251 672
Summa bokslutsdispositioner		**-9 182 873**	**-2 251 672**
Resultat före skatt		**194 638 292**	**26 062 444**
Skatter			
Skatt på årets resultat		724 173	-78 051
Årets resultat		**195 362 465**	**25 984 393**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20220715111744

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	300 869 332	516 759 280
Fordringar hos koncernföretag	7	1 078 386 231	1 396 158 810
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 379 255 563**	**1 912 918 090**
Summa anläggningstillgångar		**1 379 255 563**	**1 912 918 090**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		536 156 545	410 265 835
Övriga fordringar		3 064 069	7 083 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 095 215	1 881 235
Summa kortfristiga fordringar		**543 315 829**	**419 230 663**
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 745 196	1 210 000
Summa kassa och bank		**12 745 196**	**1 210 000**
Summa omsättningstillgångar		**556 061 025**	**420 440 663**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 935 316 588**	**2 333 358 753**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**50 000**	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		376 425 171	600 440 778
Årets resultat		195 362 465	25 984 393
Summa fritt eget kapital		**571 787 636**	**626 425 171**
Summa eget kapital		**571 837 636**	**626 475 171**
Övriga avsättningar		5 891 640	15 764 290
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	971 371 276	441 048 982
Skulder till koncernföretag	9	349 088 608	349 088 608
Övriga skulder		509 751	397 186
Summa långfristiga skulder		**1 320 969 635**	**790 534 776**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 946 076	799 096 886
Leverantörsskulder		219 812	0
Skulder till koncernföretag		12 079 563	99 094 942
Övriga skulder		440 001	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 932 225	2 392 688
Summa kortfristiga skulder		**36 617 677**	**900 584 516**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 935 316 588**	**2 333 358 753**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20220735117745

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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 2 Uppgifter om moderföretag

Namn	**Org.nr**	**Säte**
Revelop IV AB	556989-0105	Stockholm

Not 3 Medelantalet anställda

	2021	**2020**
Medelantalet anställda	0	0

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	**2020**
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	65 601 275	67 494 500
Ränteintäkt SWAP	0	55 032
	65 601 275	**67 549 532**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-6 407 594	-4 624 538
Räntekostnad kreditinstitut	-19 411 204	-25 320 277
Räntekostnad swapar	-505 917	0
Övriga finansiella kostnader	-2 652 503	-3 100 195
Orealiserade värdeförändringar	-112 565	360 850
	-29 089 783	**-32 684 160**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	539 052 513	525 752 513
Aktieägartillskott	65 700 000	13 300 000
Årets försäljningar	-281 614 948	0
Årets förvärv	25 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**323 162 565**	**539 052 513**
Ingående nedskrivningar	-22 293 233	-9 024 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-80 000
Årets nedskrivningar	0	-13 189 233
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-22 293 233**	**-22 293 233**
Utgående redovisat värde	**300 869 332**	**516 759 280**

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 396 158 810	1 203 199 999
Tillkommande fordringar	0	192 958 811
Avgående fordringar	-317 772 579	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 078 386 231**	**1 396 158 810**
Utgående redovisat värde	**1 078 386 231**	**1 396 158 810**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20220715111744

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	971 371 276	441 048 982
	971 371 276	**441 048 982**

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till Revelop IV AB	349 088 608	349 088 608
	349 088 608	**349 088 608**

Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga skulder checkräkningskredit	0	15 792 560
Kortfristig andel av låneskuld	20 946 076	783 304 326
	20 946 076	**799 096 886**

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Andra ställda säkerheter	300 869 332	516 759 280
	300 869 332	**516 759 280**

Andra ställda säkerheter avser andelar i koncernföretag.

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgen för dotterbolagens skulder till kreditinstitut	1 130 371 428	500 724 428
	1 130 371 428	**500 724 428**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret har bolaget beslutat att avyttra fastigheten Kabelverket 2. I övrigt har inga händelser skett som väsentligt skulle ha påverkat de finansiella rapporterna per 2021-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

Stockholm den dag enligt vår elektroniska signatur

DocuSigned by:
271F3F16BEDF445...
Thomas Sipos

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

DocuSigned by:
9B0D15D33136421...
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20220715211748

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Property IV Holding I AB, org. nr 556984-6834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Property IV Holding I AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Property IV Holding I ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Property IV Holding I AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är *nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller* några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka *förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om* fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Property IV Holding I AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Property IV Holding I 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 styrelseledamoten 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 den dag enligt vår elektroniska signatur

KPMG AB

DocuSigned by:

9B0D15D33136421...

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: D74D4F08607443C99647C77E96D61932 Status: Completed

Subject: Please DocuSign: ÅR 2021 Property IV Holding I AB.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 12 Signatures: 3

Certificate Pages: 5 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Ulrika Backman
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
ulrika.backman@kpmg.se
IP Address: 212.107.142.204

Record Tracking

Status: Original
6/28/2022 4:07:31 PM

Holder: Ulrika Backman
ulrika.backman@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Thomas Sipos
thomas.sipos@revelop.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
271F3F16BEDF445...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to thomas.sipos@revelop.se
Using IP Address: 188.149.177.241

Timestamp

Sent: 6/28/2022 4:10:04 PM
Viewed: 6/28/2022 10:25:40 PM
Signed: 6/28/2022 10:25:45 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d284425a-2426-59a9-a3c5-c6fe74ab295b
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/28/2022 10:25:26 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/30/2020 10:55:17 AM
ID: 8d920ed0-5a4a-41e7-b8fc-79a96f300c54

Mattias Johansson
mattias.johansson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
950D15D33136421...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to mattias.johansson@kpmg.se
Using IP Address: 176.57.193.245

Sent: 6/28/2022 10:25:47 PM
Viewed: 6/30/2022 4:28:59 PM
Signed: 6/30/2022 4:29:06 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: a07319f5-522b-540a-8381-9cfb949d5b7d
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/30/2022 4:28:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

20220713113749

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/28/2022 4:10:04 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/30/2022 4:28:59 PM
Signing Complete	Security Checked	6/30/2022 4:29:06 PM
Completed	Security Checked	6/30/2022 4:29:06 PM

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 5/2/2019 7:34:36 AM
Parties agreed to: Thomas Sipos

20220731131750

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

20220715171757

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

20230105030005

Bolagsverket
851 81 Sundsvall

Stockholm 2023-01-04

Ärendenr: 9453451/2022
Bolag: Property IV Holding I AB, 556984-6834

Bifogat finns efterfrågade underlag:

1. kopia av moderföretagets koncernårsredovisning och revisionsberättelse som årsredovisningen hänvisar till.
2. Ny komplett utskrift av årsredovisningen innehållandes logg/verifikat som säkerställer att handlingen hör ihop med den elektroniska signeringen.

Med vänlig hälsning

Maria Kindroth,
Redovisningsansvarig Revelop
maria.kindroth@revelop.se

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

Ärende 9453451/2022

20230105030006

Årsredovisning

för

Property IV Holding I AB

556984-6834

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

Styrelsen för Property IV Holding I AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget är moderbolag i en koncern med nio aktiebolag med tillhörande dotterbolag.
Bolaget förvaltar aktierna i dotterbolagen samt förser dem med koncerngemensamma tjänster såsom administration och ledning.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.
Koncernredovisningen upprättas av Revelop IV AB, org nr 556989-0105.
Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat 4 dotterbolag. Därutöver har avtal om försäljning ingåtts avseende ytterligare ett dotterbolag. Samtliga Bolagets lån som hade ordinarie förfall 2021-2022 har refinansierats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	203 821	28 314	289 722	-16 608
Soliditet (%)	29,5	26,6	29,4	17,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20230105030007

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	600 440 778	25 984 393	**626 475 171**
Disposition enl beslut av årets årsstämma		25 984 393	-25 984 393	**0**
Utdelning 2021 till Revelop IV AB		-250 000 000		**-250 000 000**
Årets resultat			195 362 466	**195 362 466**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**376 425 171**	**195 362 466**	**571 837 637**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	376 425 171
årets vinst	195 362 465
	571 787 636

disponeras så att	
i ny räkning överföres	571 787 636
	571 787 636

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter		11 412 057	12 943 981
Summa rörelseintäkter		**11 412 057**	**12 943 981**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-11 288 767	-12 127 252
Summa rörelsekostnader	3	**-11 288 767**	**-12 127 252**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		167 186 383	5 821 249
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	65 601 275	67 549 532
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-13 189 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-29 089 783	-32 684 160
Summa finansiella poster		**203 697 875**	**27 497 387**
Resultat efter finansiella poster		**203 821 165**	**28 314 116**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-9 182 873	-2 251 672
Summa bokslutsdispositioner		**-9 182 873**	**-2 251 672**
Resultat före skatt		**194 638 292**	**26 062 444**
Skatter			
Skatt på årets resultat		724 173	-78 051
Årets resultat		**195 362 465**	**25 984 393**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20230105030008

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	300 869 332	516 759 280
Fordringar hos koncernföretag	7	1 078 386 231	1 396 158 810
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 379 255 563**	**1 912 918 090**
Summa anläggningstillgångar		**1 379 255 563**	**1 912 918 090**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		536 156 545	410 265 835
Övriga fordringar		3 064 069	7 083 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 095 215	1 881 235
Summa kortfristiga fordringar		**543 315 829**	**419 230 663**
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 745 196	1 210 000
Summa kassa och bank		**12 745 196**	**1 210 000**
Summa omsättningstillgångar		**556 061 025**	**420 440 663**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 935 316 588**	**2 333 358 753**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**50 000**	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		376 425 171	600 440 778
Årets resultat		195 362 465	25 984 393
Summa fritt eget kapital		**571 787 636**	**626 425 171**
Summa eget kapital		**571 837 636**	**626 475 171**
Övriga avsättningar		5 891 640	15 764 290
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	971 371 276	441 048 982
Skulder till koncernföretag	9	349 088 608	349 088 608
Övriga skulder		509 751	397 186
Summa långfristiga skulder		**1 320 969 635**	**790 534 776**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 946 076	799 096 886
Leverantörsskulder		219 812	0
Skulder till koncernföretag		12 079 563	99 094 942
Övriga skulder		440 001	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 932 225	2 392 688
Summa kortfristiga skulder		**36 617 677**	**900 584 516**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 935 316 588**	**2 333 358 753**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20230105030009

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 2 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Revelop IV AB	556989-0105	Stockholm

Not 3 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	65 601 275	67 494 500
Ränteintäkt SWAP	0	55 032
	65 601 275	**67 549 532**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-6 407 594	-4 624 538
Räntekostnad kreditinstitut	-19 411 204	-25 320 277
Räntekostnad swapar	-505 917	0
Övriga finansiella kostnader	-2 652 503	-3 100 195
Orealiserade värdeförändringar	-112 565	360 850
	-29 089 783	**-32 684 160**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	539 052 513	525 752 513
Aktieägartillskott	65 700 000	13 300 000
Årets försäljningar	-281 614 948	0
Årets förvärv	25 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**323 162 565**	**539 052 513**
Ingående nedskrivningar	-22 293 233	-9 024 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-80 000
Årets nedskrivningar	0	-13 189 233
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-22 293 233**	**-22 293 233**
Utgående redovisat värde	**300 869 332**	**516 759 280**

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 396 158 810	1 203 199 999
Tillkommande fordringar	0	192 958 811
Avgående fordringar	-317 772 579	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 078 386 231**	**1 396 158 810**
Utgående redovisat värde	**1 078 386 231**	**1 396 158 810**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20230105030010

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	971 371 276	441 048 982
	971 371 276	**441 048 982**

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till Revelop IV AB	349 088 608	349 088 608
	349 088 608	**349 088 608**

Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga skulder checkräkningskredit	0	15 792 560
Kortfristig andel av låneskuld	20 946 076	783 304 326
	20 946 076	**799 096 886**

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Andra ställda säkerheter	300 869 332	516 759 280
	300 869 332	**516 759 280**

Andra ställda säkerheter avser andelar i koncernföretag.

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgen för dotterbolagens skulder till kreditinstitut	1 130 371 428	500 724 428
	1 130 371 428	**500 724 428**

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret har bolaget beslutat att avyttra fastigheten Kabelverket 2. I övrigt har inga händelser skett som väsentligt skulle ha påverkat de finansiella rapporterna per 2021-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

Stockholm den dag enligt vår elektroniska signatur

DocuSigned by:
271F3F16BEDF445...
Thomas Sipos

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

DocuSigned by:
9B0D15D33136421...
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: D74D4F08-6074-43C9-9647-C77E96D61932

20230105030111

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Property IV Holding I AB, org. nr 556984-6834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Property IV Holding I AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Property IV Holding I ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Property IV Holding I AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Property IV Holding I AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Property IV Holding I 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 styrelseledamoten 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 den dag enligt vår elektroniska signatur

KPMG AB

DocuSigned by:

9B0D15D33136421...

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

20230105030012

Envelope Id: D74D4F08607443C99647C77E96D61932
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: ÅR 2021 Property IV Holding I AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 12 Signatures: 3
Certificate Pages: 5 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Ulrika Backman
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
ulrika.backman@kpmg.se
IP Address: 212.107.142.204

Record Tracking

Status: Original
6/28/2022 4:07:31 PM
Holder: Ulrika Backman
ulrika.backman@kpmg.se
Location: DocuSign

Signer Events

Thomas Sipos
thomas.sipos@revelop.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
271F3F16BEDF445...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to thomas.sipos@revelop.se
Using IP Address: 188.149.177.241

Timestamp

Sent: 6/28/2022 4:10:04 PM
Viewed: 6/28/2022 10:25:40 PM
Signed: 6/28/2022 10:25:45 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d284425a-2426-59a9-a3c5-c6fe74ab295b
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/28/2022 10:25:26 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/30/2020 10:55:17 AM
ID: 8d920ed0-5a4a-41e7-b8fc-79a96f300c54

Mattias Johansson
mattias.johansson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
9B0D15D33136421...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to mattias.johansson@kpmg.se
Using IP Address: 176.57.193.245

Sent: 6/28/2022 10:25:47 PM
Viewed: 6/30/2022 4:28:59 PM
Signed: 6/30/2022 4:29:06 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: a07319f5-522b-540a-8381-9cfb949d5b7d
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/30/2022 4:28:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events | Signature | Timestamp

Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/28/2022 4:10:04 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/30/2022 4:28:59 PM
Signing Complete	Security Checked	6/30/2022 4:29:06 PM
Completed	Security Checked	6/30/2022 4:29:06 PM

Payment Events	**Status**	**Timestamps**

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 5/2/2019 7:34:36 AM
Parties agreed to: Thomas Sipos

20230105030l3

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

20230105030314

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

Ärende 9453451 / 2022

20230105030015

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

för

Revelop IV AB

Org.nr 556989-0105

Styrelsen för Revelop IV AB får härmed avlämna
årsredovisning för tiden 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten
Revelop IV AB (Bolaget) bildades 2014 med syfte att direkt eller indirekt förvärva, förvalta, förädla och utveckla fastigheter. Bolagets ägare har utfäst ett kapital för att möjliggöra detta.

Bolaget skall investera kapital samt utveckla och förädla förvärvade fastigheter i enlighet med investeringsstrategin. Revelop Management AB svarar för den strategiska och operativa ledningen av Bolaget.

Revelop IV AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB. Mellan parterna har ingåtts ett långsiktigt förvaltningsavtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Namnbyte
Bolaget bytte under året namn till Revelop IV AB.

Investeringsverksamheten
Fastighetsportföljens uthyrbara area uppgick till ca 200 000 kvm på balansdagen. Under Q1 2021 avyttrades fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:316, Botkyrka Trädgårdsmästaren 14, Täby Degeln 1 och Täby Brandsprutan 2. I november tecknades avtal om att avyttra fastigheterna Jordbromalm 6:12 och 6:17. Affären är en så kallad "forward commitment" och fränträde är beräknat att ske Q4 2022/Q1 2023.

Uthyrning
Bruttouthyrningen 2021 uppgick till 23 874 kvm där den största uthyrningen avsåg en uthyrning i Jordbro till en livsmedelsaktör (12 800 kvm). Nettouthyrningen 2021 uppgick till 14 780 kvm. Den ekonomiska samt ytmässiga uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till 78% (78%) respektive 73% (78%).

Refinansieringar
I maj 2021 refinansierades banklånet för Tumba 7:150 i förtid med ett nytt 3-årigt säkerställt lån. Under Q4 refinansierades banklånen för Borgarfjord 2, Kabelverket 2 och Nattvakterna med 2-3 år nya säkerställda banklån. Finansieringen i Propertina, totalt 200 MSEK, förlängdes i förtid under Q4 med ytterligare 2 år. Därutöver säkrades finansiering till det pågående projektet i Jordbro.

Antagen detaljplan
I december antogs detaljplanen för Kabelverket 2.

Avkastning
Under året gjordes en neddragning av aktieägarlån uppgående till 30 MSEK för att finansiera investeringar i befintlig portfölj, i linje med affärsplanerna. Totalt har 615 MSEK distribuerats till investerare under året (exklusive ränteutbetalningar) vilket möjliggjorts av genomförda försäljningar och refinansieringar. Kapitalet har distribuerats genom återbetalning av aktieägarlån (343 MSEK), återbetalning av villkorade aktieägartillskott (224 MSEK) och som utdelning (48 MSEK).

Totalt har 2 099 MSEK utbetalats till investerarna, motsvarande 1,29x insatt kapital (DPI). Bolagets nettotillgångar (NAV INREV) uppgick vid periodens slut till 1 496 MSEK motsvarande 0,92x insatt kapital (RVPI). Totalt värde i förhållande till insatt kapital var 2,2x (TVPI). Sedan start har Revelop IV uppvisat en årlig genomsnittlig avkastning (IRR) på 30 %.

Förändring av finansiell hävstång
Bolaget använder finansiell hävstång (leverage) i form av banklån. Förvaltaren har beslutat att den högsta tillåtna hävstångsnivån är 800% enligt bruttometoden (gross method) och 650% enligt åttagandemetoden (commitment method).

Enligt bruttometoden (gross method) var hävstången 338% (277%) på balansdagen. Enligt åtagandemetoden (commitment method) var hävstången 248% (225%) på balansdagen.

Ägarförhållande
Revelop IV AB ägdes vid årets utgång av 18 långsiktiga professionella investerare.

20230105030016

Personal och tjänsteleverantörer

Personal

Koncernen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Tjänsteleverantörer

Under året har den löpande fastighetsförvaltningen upphandlats från Revelop Asset Management AB som är ett dotterbolag till Förvaltaren, Revelop Management AB. Förvaringsinstitut för Revelop IV AB är Intertrust Depositary Services (Sweden) AB.

Förvaltarens internrevisor har under året varit Lüsch & Co Revision AB, FCG Fonder AB agerat riskfunktion och Harvest Advokatbyrå AB har agerat Compliancefunktion. Nordlo har varit anlitad som uppdragstagare avseende IT.

Information om ersättningar

Information om ersättningar enligt 10 kap. 6 § lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder

	Belopp (tkr)	Antal ersättnings-mottagare (st)
Sammanlagt ersättningsbelopp till AIF-förvaltarens anställda	9 206	11
- Varav fasta ersättningar	8 627	11
- Varav rörliga ersättningar	579	3

Ersättningsbeloppen inkluderar Förvaltarens ersättning till anställda som under året arbetat både med Bolaget, andra AIFer samt inom Förvaltarens rådgivningsverksamhet. Inom Förvaltaren finns inte någon särskilt dedikerad anställd som endast arbetar med Revelop IV AB. Totalt ersättningsbelopp till Förvaltarens verkställande ledning och sådana anställda som väsentligt påverkar Bolagets riskprofil uppgick till 3 624 tkr.

Bolaget har inte betalat någon särskild vinstandel till Bolagets förvaltare under året.

Miljö och hållbarhet, ESG - Från brunt till grönt

Uppföljning av främjade miljörelaterade egenskaper

Revelop skapar hållbara värden genom resurseffektivt och innovativt ägande av kommersiella fastigheter. Varje investering genomgår under innehavsperioden en hållbarhetsresa där det övergripande målet är att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt. Genom att förbättra varje investerings hållbarhetsförutsättningar och göra stor positiv skillnad ska Bolaget ta varje fastighet från brun till grön.

För varje investering finns hållbarhetsaspekten med under hela innehavstiden, från investeringsbeslut till försäljning. Likt andra kommersiella frågor inkluderas hållbarhetsfrågor i den affärsplan som skapas i förvärvsprocessen. Under due diligence kontrolleras och utvärderas värdeskapande förändringsmöjligheter utifrån tekniska och miljömässiga aspekter. Efter förvärv implementeras de hållbarhetsförbättringar som finns i affärsplanen. Arbetet följs upp kontinuerligt under innehavstiden.

Ett exempel på hur Revelop arbetar med modern teknik för att minska förbrukningar är AI-styrning. Under året har Revelop påbörjat arbetet med lanseringen av AI-styrda energioptimeringssystem. Systemet har i de fall det testats visat sig kunna optimera driften i fastigheten väldigt effektivt vilket lett till en väsentligt minskad energianvändning, bättre inomhusklimat och lägre kostnader. AI-tekniken är snabb att reagera på förändringar och hålla en jämn nivå för energianvändning och ventilationsflöden.

För att kunna mäta varje investerings klimatpåverkan har nyckeltal tagits fram som vid varje aktuell period sätts i relation till utfallet från första året fastigheten ägdes. Genom den jämförelsen kan Bolaget mäta vilken förändring som skett under innehavsperioden (den hållbara resan). Därutöver möjliggör detta en utvärdering av varje investerings klimatpåverkan samt en utvärdering av effektiviteten av genomförda hållbarhetsinitiativ.

Det aktiva och dedikerade arbetet har medfört att totala utsläppen av CO2 (från energianvändningen) i befintlig portfölj i Revelop IV har minskat med 4 451 ton CO2, motsvarande en minskning på 59 %, sedan förvärv. Utsläppsintensiteten, som visar på resurseffektiviteten för en fastighet och mäts genom totala utsläpp av CO2 (från energianvändningen) i förhållande till omsättningen, har minskat med 62 %. Under innehavstiden har Revelop minskat fastigheternas energianvändning med totalt 20 % (motsvarande 7 301 mWh) i befintlig fastighetsportfölj. De minskade utsläppen beror främst på ett aktivt arbete med att minska energiförbrukningen, men Covid 19-pandemin har även påverkat positivt då fler har arbetat hemifrån jämfört med tidigare år.

Under året har investeringar uppgående till 18 MSEK genomförts kopplade till hållbarhetsarbetet. Investeringar i tekniska uppgraderingar och förbättringar uppgick till 13 MSEK och omfattande bland annat större åtgärder såsom byte av ventilationsaggregat och styr- och reglerutrustning samt mindre åtgärder såsom installation av laddningsstolpar. Exempelvis kan nämnas byte av ventilationsaggregat i fastigheten Borgarfjord 2, Kista, en investering som uppgick till ca 4 MSEK. Bytet medför en besparing på 239 mWh/år och ger en direktavkastning på 9%. Återbetalningstiden är 11 år, att jämföra med den tekniska livslängden på 25 år. I fastigheterna Borgarfjord 2 och Tumba 7:150 investerades totalt 4 MSEK i fastigheternas solcellsanläggningar. Solcellsanläggningarna har en återbetalningstid på 14 år vilket kan jämföras med den tekniska livslängden på ca 25-30 år. Det certifieringsarbete som pågår medförde direkta kostnader om 0,5 MSEK.

En certifiering innebär dels en oberoendestämpel på väl utfört hållbarhetsarbete, dels skapar det krav på att hållbarhetsarbetet fortlöper. En certifiering kan även innebära lägre avkastningskrav vid försäljning. Typfastigheten som förvärvas av Revelop saknar certifieringar och det kan ta lång tid att erhålla vedertagna certifieringar då dessa oftast är anpassade efter nybyggda fastigheter. Som ett led i att minska investeringarnas miljöpåverkan arbetar Revelop ändå aktivt för att certifiera de fastigheter där det är möjligt. Certifieringen av Kabelverket 2, tomträtterna Nattvakterna i Sollentuna och Tumba 7:150 är pågående. Samtliga med målet att erhålla BREEAM-in use. I Jordbro (Jordbromalm 6:12 och Jordbromalm 6:17) är målet att, när byggnaden är färdigställd, nå nivån Miljöbyggnad Silver och genomförandet av projektet inkluderar samtliga åtgärder för att nå detta mål. Själva certifieringsförfarandet kan först påbörjas när byggnaden är färdigställd. Certifieringen har varit dels en naturlig del i uppförandet av en modern produktionsanläggning, dels en förutsättning för att kunna marknadsföra fastigheten mot en internationell köpare som efterfrågar så kallade core-fastigheter.

Upplysningar lämnade med anledning av Disclosureförordningen
Enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella sektorn ("Disclosureförordningen") ska Bolaget och dess Förvaltare, Revelop Management AB, lämna viss information i Bolagets Årsredovisning. Informationskraven följer även av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/2088 ("Taxonomiförordningen").

Som nämnts ovan genomgår varje investering under Bolagets innehavsperiod en hållbarhetsresa där det övergripande målet är att genomföra initiativ som påverkar miljön och samhället positivt, det vill säga skapa positiv förändring. Taxonomiförordningen och de tekniska granskningskriterierna svarar dåligt mot den typ av hållbarhetsarbete som Bolaget och dess Förvaltare bedriver. Regelverken tar, givet den taxonomimässiga klassificeringen av Bolagets verksamhet (7.7 förvärv och ägande av byggnader), sikte på att en investering vid ett givet tillfälle ska uppfylla vissa kriterier (exempelvis energiklass A) snarare än på den förändring, det minskade klimatavtryck, som sker under innehavstiden. Bolaget och dess Förvaltare kommer alltid prioritera att göra skillnad framför att förvärva fastigheter som redan vid förvärvstillfället uppfyller Taxonomiförordningens krav. I sammanhanget ska även sägas att en del i Revelops affärsidé är att avyttra investeringar när de finansiella målen och hållbarhetskriterierna enligt affärsplan är uppfyllda, för att i stället ta sig an nya investeringar där en förändring kan ske. Detta innebär i praktiken att det är svårt för Bolaget uppfylla regelverkskraven då de mest hållbara löpande avyttras.

Av Disclosureförordningen följer att Bolagets förvaltare dels ska integrera relevanta hållbarhetsrisker som kan ha en negativ inverkan på avkastningen i Bolaget när investeringsbeslut fattas, dels integrera hållbarhetsrisker i investeringsrådgivningsprocessen. I enlighet med artikel 3 i Disclosureförordningen har Förvaltaren antagit Riktlinjer för integrering av hållbarhetsrisker. Förvaltaren har även antagit Riktlinjer för due diligence avseende beaktande av negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer.

Förvaltaren genomför analys av potentiella investeringar i Bolaget, och som en del av analysen identifieras hållbarhetsrisker relaterade till potentiella investeringsobjekt. Riskerna analyseras baserat på om de bedöms kunna ha faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde över tid, om risken skulle realiseras. Förvaltaren granskar alla potentiella investeringar utifrån möjligheterna att göra investeringen mer hållbar. Således integreras hållbarhetsrisker i investeringsbeslutsprocessen genom att en bedömning sker av bland annat investeringsobjektens förmåga till resurseffektiv omställning, från att exempelvis ha höga koldioxidutsläpp och hög energiförbrukning till att ha lägre koldioxidutsläpp och lägre energiförbrukning. Även hållbarhetsrisker relaterade till sociala frågor integreras i investeringsbeslutsprocessen. Investeringar som vid förvärvstillfället har en dålig ESG-KPIer utesluts inte förutsatt att de efter förvärv går att förbättra. Däremot utesluts investeringar som ej är möjliga att integrera ESG i.

20230105030317

Bolaget och dess Förvaltare ska enligt Disclosureförordningen lämna viss information, bland annat utifrån de krav som ställs av Taxonomiförordningen. Information ska lämnas om vilka miljörelaterade eller sociala egenskaper som Bolaget främjar och i vilken utsträckning dessa egenskaper har uppnåtts, vilket har beskrivits i föregående avsnitt. Information ska även lämnas om det eller de miljömål som anges i artikel 9 i Taxonomiförordningen som Bolaget och dess investeringar bidrar till. Därtill ska en beskrivning göras av hur och i vilken utsträckning Bolagets investeringar är i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt artikel 3 i Taxonomiförordningen. Denna information ska åtföljas av en förklaring om hur principen orsaka inte betydande skada enligt Disclosureförordningen är tillämplig på Bolagets underliggande investeringar.

Vid periodens slut var noll procent av Bolagets investeringar att anse som investeringar i miljömässigt hållbara verksamheter enligt Taxonomiförordningen. Det har inte heller gått att konstatera att investeringarna bidrog till något av miljömålen enligt artikel 9 i Taxonomiförordningen.

Principen orsaka inte betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Sammanfattningsvis vill vi ånyo förtydliga att Taxonomiförordningen och de tekniska granskningskriterierna svarar dåligt mot den typ av hållbarhetsarbete som Bolaget och dess Förvaltare bedriver. Regelverken tar sikte på att en investering vid ett givet tillfälle ska uppfylla vissa kriterier snarare än på den förändring, det minskade klimatavtryck, som sker under Bolagets innehavstid. Bolaget och dess Förvaltare kommer, som nämnts ovan, alltid prioritera att göra skillnad framför att förvärva fastigheter som redan vid förvärvstillfället uppfyller Taxonomiförordningens krav.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
Rysslands invasion av Ukraina skapar stor osäkerhet i världsekonomin. Bolaget utvärderar därför löpande det geopolitiska läget och följer utvecklingen på kapitalmarknaderna noga.

I mars 2022 ingicks ett avtal om att sälja fastigheten Kabelverket 2.

Bolagets förväntade framtida utveckling
Arbetet med att utveckla de befintliga fastigheterna och att aktivt förvalta fastighetsbeståndet i linje med respektive fastighets affärsplan kommer att fortsätta. Några väsentliga förändringar i fastighetsförvaltningen finns inte planerade.

Användning av finansiella instrument
Bolaget har ingått ränteswapavtal samt tecknat avtal om räntetak (capar) för att minska ränterisken i bankfinansieringen.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Huvudsakliga risker som förekommer i verksamheten som bedrivs utgörs av värdering av fastigheter, ränte- och finansieringsrisker samt risker vid genomförande av investeringar och projekt, samt motpartsrisker gentemot hyresgäster. För vidare information om koncernens riskhantering hänvisas till not 3.

Koncernens finansiella resultat och ställning

	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter (tkr)	236 109	273 181	315 111	290 104
Driftsöverskott (tkr)	117 986	146 764	180 927	169 514
Resultat före skatt (tkr)	325 730	272 522	498 344	183 956
Balansomslutning (tkr)	3 882 478	4 230 877	3 955 726	3 938 089
Soliditet (%)	38%	35%	33%	23%

Moderbolagets finansiella resultat och ställning

	2021	2020	2019	2018
Resultat före skatt (tkr)	351 621	237 020	33 836	125 567
Balansomslutning (tkr)	1 151 250	1 048 094	795 345	869 716
Soliditet (%)	56%	53%	47%	40%

Resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	286 560 763
årets resultat	351 621 223
	638 181 986
Styrelsen föreslår:	
Återbetalning av villkorade aktieägartillskott till aktieägare av serie pref B	222 989 959
att i ny räkning balanseras	415 192 027
	638 181 986

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande vid årsstämman 2022.

20230105030018

Resultaträkning koncernen

TSEK	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	4	236 109	273 181
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-90 223	-88 588
Underhållskostnader		-15 134	-24 058
Fastighetsskatt	6	-12 766	-13 771
Driftsöverskott		**117 986**	**146 764**
Central administration	8	-34 228	-39 909
Resultat fastighetsförsäljning		90 068	5 821
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	214 894	232 570
Rörelseresultat		**388 720**	**345 247**
Finansiella poster	11		
Finansiella intäkter		76	466
Finansiella kostnader		-57 036	-67 381
Tomträttsavgäld	7	-5 918	-5 918
Värdeförändring räntederivat	16	-113	110
Finansnetto		**-62 990**	**-72 724**
Resultat före skatt		**325 730**	**272 522**
Aktuell skatt	13	-988	-
Uppskjuten skatt	13, 21	-47 577	-57 914
Årets resultat		**277 164**	**214 608**

Rapport över totalresultat för koncernen

TSEK	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årets resultat	**277 164**	**214 608**
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	**277 164**	**214 608**

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

Balansräkning för koncernen

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	3 575 885	4 020 300
Leasingavtal/ Nyttjanderätt	7	169 083	169 083
Finansiella anläggningstillgångar			
Räntederivat	16	-	124
Uppskjuten skattefordran	21	-	53
Övrig Finansiell anläggningstillgång		2	-
Summa anläggningstillgångar		**3 744 970**	**4 189 560**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	705	417
Skattefordran		905	1 212
Övriga fordringar		28 659	11 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	11 438	9 575
Likvida medel		95 800	19 093
Summa omsättningstillgångar		**137 508**	**41 317**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 882 478**	**4 230 877**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	19		
Aktiekapital		1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		222 990	447 241
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		1 253 953	1 024 735
Summa eget kapital		**1 477 943**	**1 472 975**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	231 750	221 025
Övriga avsättningar		6 157	15 305
Summa avsättningar		**237 906**	**236 330**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	1 807 691	1 453 434
Räntederivat	16	220	-
Övriga skulder	7	204 014	203 918
Summa långfristiga skulder		**2 011 925**	**1 657 352**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	34 066	783 304
Leverantörsskulder		34 025	19 656
Skatteskulder		1 709	5 405
Övriga skulder		414	115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	84 489	55 739
Summa kortfristiga skulder		**154 702**	**864 219**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 882 478**	**4 230 877**

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

20230105030019

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2020-01-01	**1 000**	**451 320**	**855 625**	**1 307 944**
Utdelning			-45 498	-45 498
Återbetalt aktieägartillskott		-4 079		-4 079
Totalresultat för året			214 608	214 608
Utgående eget kapital per 2020-12-31	**1 000**	**447 241**	**1 024 735**	**1 472 975**
Ingående eget kapital per 2021-01-01	**1 000**	**447 241**	**1 024 735**	**1 472 975**
Utdelning			-47 946	-47 946
Återbetalt aktieägartillskott		-224 251		-224 251
Totalresultat för året			277 164	277 164
Utgående eget kapital per 2021-12-31	**1 000**	**222 990**	**1 253 953**	**1 477 943**

Rapport över kassaflöde för koncernen

TSEK	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	388 720	345 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återföring av värdeförändring förvaltningsfastigheter	-214 894	-221 170
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-90 068	-
Erhållna räntor	76	466
Betalda tomträttsavgälder	-5 918	-5 918
Betalda räntor till kreditinstitut	-46 186	-49 478
Betalda räntor till aktieägare	-9 699	-21 775
Betald inkomstskatt	0	380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	*22 031*	*47 751*
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-30 312	15 634
Förändring av rörelseskulder	51 643	-14 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	*43 363*	*48 803*
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd	-182 455	-102 713
Försäljning av förvaltningsfastigheter	883 003	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	*700 548*	*-102 713*
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	-224 251	-4 079
Upptagna lån från aktieägare	30 000	70 000
Upptagna lån från kreditinstitut	1 483 348	210 842
Amortering av lån från aktieägare	-343 168	-
Amortering av lån från kreditinstitut	-483 294	-222 952
Amortering av lån sålda bolag	-7 022	-
Lösen lån	-1 074 846	-
Utbetald utdelning	-47 972	-45 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	*-667 204*	*8 313*
Årets kassaflöde	**76 706**	**-45 597**
Likvida medel vid årets ingång	19 094	64 691
Likvida medel vid årets utgång	95 800	19 094

Revelop IV AB
Org.nr. 556989-0105

Resultaträkning moderbolaget

TSEK	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		17 122	18 957
		17 122	18 957
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-19 195	-20 875
		-19 195	-20 875
Rörelseresultat		**-2 073**	**-1 918**
Finansiella poster	11		
Utdelning från dotterföretag		350 000	250 000
Ränteintäkter		9 725	15 221
Räntekostnader		-14 865	-21 439
		344 860	243 782
Resultat efter finansiella poster		**342 787**	**241 864**
Bokslutsdispositioner	12	8 834	-4 843
Resultat före skatt		**351 621**	**237 020**
Skatt på årets resultat	13,21	-	1 402
Årets resultat		**351 621**	**238 423**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

TSEK	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årets resultat	**351 621**	**238 423**
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	**351 621**	**238 423**

20230105030320

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	301 046	301 046
Övriga finansiella anläggningstillgångar		2	-
Fordringar hos koncernföretag	27	494 089	494 089
Uppskjuten skattefordran	21	1 402	1 402
Summa anläggningstillgångar		*796 539*	*796 537*
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	-	-
Fordringar hos koncernföretag	27	350 000	250 000
Övriga fordringar		1 161	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	-	-
		351 161	250 122
Kassa och bank		3 551	1 436
Summa omsättningstillgångar		*354 711*	*251 558*
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 151 250**	**1 048 094**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		*1 000*	*1 000*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		286 561	320 361
Årets resultat		351 621	238 423
Summa fritt eget kapital		*638 182*	*558 783*
Summa eget kapital		*639 182*	*559 783*
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	-	313 168
Summa långfristiga skulder		*0*	*313 168*
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	6 191
Skulder till koncernföretag		511 390	165 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	678	3 322
Summa kortfristiga skulder		*512 068*	*175 143*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 151 250**	**1 048 094**

Revelop IV AB
Org.nr. 556989-0105

Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	**Balanserat resultat**	**Årets Resultat**	**Totalt eget kapital**
TSEK				
Ingående eget kapital 2020-01-01	**1 000**	**336 102**	**33 836**	**370 938**
Föregående års resultat omföres		33 836	-33 836	0
Återbetalt aktieägartillskott		-4 079		-4 079
Utdelning		-45 498		-45 498
Årets resultat			238 423	238 423
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	**1 000**	**320 360**	**238 423**	**559 784**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 000**	**320 360**	**238 423**	**559 784**
Föregående års resultat omföres		238 423	-238 423	0
Återbetalt aktieägartillskott		-224 251		-224 251
Utdelning		-47 972		-47 972
Årets resultat			351 621	351 621
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	**1 000**	**286 560**	**351 621**	**639 182**

Kassaflödesanalys moderbolaget

TSEK	**2021-01-01 -2021-12-31**	**2020-01-01 -2020-12-31**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 073	-1 918
Erhållna räntor	9 725	15 221
Betalda räntor	-8 052	-
Betalda räntor till aktieägare	-6 812	-21 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	*-7 212*	*-8 472*
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	595 760	51
Förändring av rörelseskulder	-9 934	-5 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	*578 614*	*-14 338*
Investeringsverksamheten		
Avyttring/förvärv av finansiella anläggningstillgångar	2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	*2*	*0*
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	-224 251	-4 079
Koncernbidrag	8 834	-4 843
Upptagande av lån från aktieägare	-	70 000
Amortering av lån från ägare	-313 168	-
Utbetald utdelning	-47 972	-45 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	*-576 556*	*15 579*
Årets kassaflöde	**2 060**	**1 241**
Likvida medel vid årets ingång	1 436	195
Likvida medel vid årets utgång	3 551	1 436

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

20230105030021

Not 1 Allmän information

Revelop IV AB, organisationsnummer 556989-0105, med säte i Stockholm, Sverige, utgör moderbolag för en koncern med dotterföretagen Propertina Holding AB, Property IV Holding I AB samt deras respektive dotterföretag. Bolagets adress är Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm. Koncernens verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i första hand i Storstockholm.

Revelop IV AB är en Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Revelop Management AB (f.d. Profi Förvaltning AB efter namnbyte under 2021).

Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRIC så som de antagits av EU.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 redovisning för juridiska personer vid upprättande av sina finansiella rapporter.

Koncernårsredovisning och moderbolagets årsredovisning är avgivna i svenska kronor och avser 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. I årsredovisningarna har värdering av poster skett till anskaffningsvärde utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt räntederivatavtal som värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

Kritiska bedömningar
För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Nya standarder som trätt i kraft 2020
Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på den förvärvade fastigheten så utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv uppstår ingen goodwill, utan övervärdet allokeras i sin helhet till fastigheten.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt förändringar i svenska regelverk bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder som träder i kraft 2021
Inga förändringar i IFRS standarder eller svenska regelverk som ännu inte trätt i kraft förväntas få någon väsentlig påverkan på koncernen.

Rörelsesegment
Då den högsta beslutsfattaren endast följer upp resultatet på totalnivå tillämpas inte IFRS 8 Rörelsesegment.

Koncernredovisning
Dotterföretag
Dotterföretag är de företag där koncernen har bestämmande inflytande, det vill säga har rätt att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än 50 procent av röstetalet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhölls ingår i koncernens egna kapital.
Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Hittintills har uteslutande tillgångsförvärv förekommit.
Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Vid efterföljande värderingar och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten inte att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten.

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.
Likvida medel i kassflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

Intäktsredovisning
Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en väsentligt reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.
Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.
Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktiägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

IFRS 15 behandlar hur redovisningen av intäkter ska ske. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontrollen över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden innebär en utökad upplysningsskyldighet med
information om bland annat intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt.

Koncernens intäkter består i övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Konceren har dock identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15. Koncernens intäkter kommer att delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m.

Leasing
Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden per 1 januari 2019. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Inkomstskatter
Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.
Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är från och med 2021 20,6 % efter beslut av Sveriges riksdag att sänka skattesatsen från 21,4%. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Vidare infördes en begränsning för räntor som i korthet innebär att avdrag för negativt räntenetto maximalt kan yrkas till ett belopp motsvarande 30 procent av ett bolags skattemässiga resultat före ränta, skatt och avskrivningar (EBITDA). Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot underskottsavdrag och koncernbidrag beaktas. Bolag med positiva räntenetton får i deklarationen ge bort dessa till bolag med negativa räntenetton. Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument, ackumulerade överavskrivningar på inventarier och periodiseringsfonder.

Förvaltningsfastigheter
Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställts genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en s k kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet eller per byggnad beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har CBRE anlitats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida fördelar som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo och del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny- , till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Baserat på den externa värderingen, gör förvaltarens värderingsfunktion bedömningen om vilket värde som ska redovisas. I sin bedömning har värderingsfunktionen använt sig av CBREs externa värdering.

Resultat av en fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

Nedskrivningar
Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s k återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Finansiella instrument
Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i nedanföljande kategorier.
Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumentet förvärvats.

IFRS 9 anger att finansiella tillgångar ska klassificeras i tre värderingskategorier, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över totalresultatet eller verkligt värde över resultaträkningen. Klassificeringen beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Den enskilt största posten
inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som fortsätt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Analysen visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion. Värdeförändringar i ingångna swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta redovisas löpande i resultatet. Räntekuponger kopplade till räntederivatavtalen redovisas som en ökning/minskning av finansiella kostnader.

Lånefordringar och kundfordringar
Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.
En nedskrivning av kundfordringar och lånefordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, d v s den dag då bindande avtal ingås. Samtliga finansiella instrument vilka inte värderas till verkligt värde, värderas inledningsvis till anskaffningskostnad plus transaktionskostnader.

20230105030022

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument
Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

Upplupet anskaffningsvärde
Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Likvida medel
I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.
Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.
Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Avsättningar och eventualförpliktelser
Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9 (ersätter IAS 39). Vad som i övrigt skrivits om finansiella instrument gäller dock även i moderbolaget.
I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Innehav i dotterföretag
Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvärvsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning
Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

Not 3 Risker och riskhantering

Revelop IV-koncernen är exponerad mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. De mest väsentliga riskerna som identifierats följer nedan tillsammans med information om hur riskerna bemötts.

Marknadsrisk
Med marknadsrisk avses i sammanhanget risken för förlust på grund av en nedgång på fastighetsmarknaden eller på annan marknad som bolaget är exponerat mot. Risken för en nedgång på fastighetsmarknaden går ej att minimera till fullo. För att minska risken följer bolaget utarbetad investeringspolicy och investeringsstrategi. Dessa föreskriver vilka objekt bolaget får förvärva och äga samt vilken verksamhetsinriktning som får bedrivas inom befintlig portfölj.

Operativa risker
Med operativa risker avses risken för förlust till följd av att interna processer och rutiner är felaktiga eller inte ändamålsenliga, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser inklusive legala risker. För att bemöta risken har bolaget skapat en god intern kontrollstruktur. Processer och rutiner har tagits fram och löpande kontroller görs för att säkerställa att dessa efterlevs. Bolaget har säkerställt att framtagna processer och rutiner är i linje med tillämpliga externa regelverk. Bolaget är särskilt beroende av fungerande systemstöd och säker digital lagring av information vilket säkerställs genom strukturerad systemadministration och regelbunden back-up.

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

20230105030023

Motpartsrisk
Med motpartsrisk avses risken för förlust på grund av att motparter inte presterar i enlighet med deras åtaganden gentemot bolaget. För att bemöta risken värderas, kontrolleras och bedöms motparters kreditvärdighet och förmåga att prestera innan en affärsförbindelse inleds samt löpande därefter. Vidare försöker bolaget att begränsa exponeringen per motpart, det vill säga minska kreditkoncentrationen till någon viss kund eller annan motpart.

Kreditkvalitén på kundfordringar bedöms god och redovisade fordringar är endast upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta. Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Hyres- och kundfordringar

TSEK	Koncern 2021	Koncern 2020	Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
Hyres- och kundfordringar	2 320	1 081	-	-
Reserv osäkra hyresfordringar	-1 614	-664	-	-
Summa kundfordringar	**705**	**417**	**0**	**0**

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan refinansiera sina krediter när de förfaller till återbetalning eller att refinansieringen leder till ökade kreditkostnader. Denna risk bemöts genom att krediter omförhandlas i god tid innan förfall, genom att belåningsgraden hålls på relativt låga nivåer, genom styrning av lånens förfallostrukturer samt genom att bolaget löpande har kontakt med flera kreditgivare för att utvärdera finansieringsmöjligheterna. Kapitalbindningsstrukturen per den 31 december 2021 framgår av nedanstående modell.

Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31

Förfallotidpunkt (år)	***Lånebelopp (Mkr)***	***Andel (%)***
2022	34	2%
2023	554	30%
2024 och framåt	1 253	68%
Summa	**1 842**	**100%**

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan betala skulder i takt med att de förfaller på grund av otillräckliga likvida medel. Risken bemöts genom att bolaget aktivt arbetar med likviditetsplanering inklusive likviditetsprognoser. Enligt finansieringspolicyn måste även en tillräcklig kassa finnas i bolaget. För att hantera tillfälliga slag i likviditeten på grund av timingseffekter har en checkräkningskredit tecknats.

Ränterisk
Med ränterisk avses risken för förluster till följd av ökade finansiella kostnader till följd av förändrade marknadsräntor. För att minska ränterisken har bolaget en relativt låg bankbelåning. Vidare har bolaget bundit en del av lånen till fast ränta samt räntesäkrat en del av låneportföljen med ränteswapar och räntetak.

Revelop IV-koncernen har en belåningsgrad som uppgår till 52 %. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,53 % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,2 år. En förändring av marknadsräntan med +/- en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +17 Mkr/+0 Mkr för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2021. Av räntebärande skulder på 1 842 Mkr löper 1 842 Mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M), 459 Mkr har säkrats med ränteswapar och 960 mkr har säkrats med räntetak (cap).

Räntebindningsstrukturen (inklusive snitträntor) och finansiella derivatinstrument per den 31 december 2021 framgår av nedanstående tabeller.

Räntebindningsstruktur 2021-12-31

Förfallotidpunkt (År)	***Volym (Mkr)***	***Snittränta (%)***	***Andel (%)***
2022	913	2,5%	50%
2023	470	2,5%	26%
2024 och framåt	459	0,0%	25%
Summa	**1 842**		**100%**

Finansiella derivatinstrument

Instrument	***Startdag***	***Förfallodag***	***Nominellt belopp (Mkr)***	***Orealiserad värdeförändring (Mkr) Sedan start***	***Under året***
Ränteswap	2021-05-26	2024-04-26	459	0	0
Räntetak (cap)	2018-02-12	2022-02-12	110	0	0
Räntetak (cap)	2019-02-27	2022-02-27	130	0	0
Räntetak (cap)	2019-12-09	2022-12-09	250	0	0
Räntetak (cap)	2020-03-30	2023-03-30	200	0	0
Räntetak (cap)	2020-12-28	2023-12-28	270	0	0
Summa			**1 419**	**0**	**0**

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknade räntetak (cap) innebär att belopp motsvarande räntetakets storlek är säkrat till en viss, med banken, överenskommen räntenivå. Om den faktiska räntan (STIBOR 3M) överstiger den överenskomna räntenivån (strike) betalas mellanskillnaden ut från banken, beräknat på nominella beloppet. Avgiften för räntetaket betalas dag 1 och periodiseras över löptiden. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen.

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

Not 4 Hyresintäkter

Fastighetsbeståndet utgjordes på balansdagen av cirka 201 000 kvm, huvudsakligen kommersiella lokalytor, med en kontraktsförfallostruktur enligt nedan:

TSEK	Koncern 2021	2020
Hyresintäkter	290 662	329 793
Garage och parkeringsplatser	12 748	14 304
Outhyrt, interna kontrakt m.m.	-67 301	-70 917
Summa hyresintäkter	**236 109**	**273 181**
Kronor per kvadratmeter	1 175	1 129

Kontraktsförfallostruktur	*Antal kontrakt*	*Kontraktsvärde*	*Andel av värdet (%)*
Kommersiellt, löptid			
2022	278	48 187	16%
2023	81	55 684	19%
2024	71	33 781	11%
2025	38	27 488	9%
≥2026	34	56 545	19%
	502	**221 683**	**74%**
Vakanta lokaler	285	67 303	22%
Garage och parkeringsplatser	46	11 026	4%
Summa	**833**	**300 013**	**100%**

Per den 31 december 2021 uppgick kontrakten till 502 stycken. Hyresavtal avseende lokaler ingås vanligen på 3-5 år med undantag för avtal avseende co-working-ytor där avtalen har kortare avtalslängd. Hyreskontraktet indexregleras vanligen årsvis. Kontraktsvärde avser årsvärden.

Not 5 Driftskostnader

TSEK	Koncern 2021	2020
Värmekostnader	11 071	13 951
Fastighetsadministration	15 489	11 038
Övriga driftskostnader	63 663	63 598
Summa driftskostnader	**90 223**	**88 588**
Kronor per kvadratmeter	442	366

Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under året.

Not 6 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 12 766 tkr (13 771 tkr). För lokaler uppgår fastighetsavgiften till 1 % på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler. För industrilokaler uppgår fastighetsskatten till 0,5 %. Lokalen som används för skola och vårdändamål belastas inte med fastighetsskatt.

Not 7 Tomträttsavgälder

Av koncernens 13 fastigheter innehas 8 stycken med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick 2021 till 5 918 tkr i resultaträkningen. Tomträttsavtalen är att anse som nyttjanderättsavtal och redovisas enligt IFRS 16. En tillgång avseende nyttjanderätter redovisas till ett värde av 169 093 tkr, samtidigt redovisas en finansiell skuld avseende nyttjanderättsavtal på samma belopp. I enlighet med IFRS 16 redovisas den löpande kostnaden för tomträttsavgälden i koncernens resultaträkning som finansiell kostnad.

Bindningstid (år)	*Area kvm*	TSEK
Mindre än 5 år	58 170	5 778
Mellan 5 och 10 år	-	-
Summa	**58 170**	**5 778**

Ingångna avtal om tomträttsavgälder förfaller enligt nedan:

	Koncern 2021	2020
Förfallotidpunkt inom ett år	4 630	5 918
Förfallotidpunkt inom 2 - 5 år	1 148	5 782
Förfallotidpunkt efter 5 år	-	-
Summa	**5 778**	**11 700**

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

20230105030324

Not 8 Central administration

I kostnaden för central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode.

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
KPMG				
Revisionsuppdrag	490	579	490	579
Skatterådgivning	-	120	-	120
Summa	**490**	**699**	**490**	**699**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisonsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 9 Medelantal anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

Anställd personal
Koncernen har inga anställda och några löner eller ersättningar förekommer inte. Styrelsens ledamöter är anställda i Revelop Management AB och erhåller ingen lön från något av koncernens bolag.

Avgångsvederlag
Avtal om avgångsvederlag har inte träffats med någon styrelseledmot eller annan ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

TSEK	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående orealiserade värden	743 415	516 667
Orealiserade värdeförändringar enligt resultaträkningen	214 894	232 570
Realiserade värdeförändringar under året	-90 068	-5 821
Kvarvarande orealiserade värdeförändringar	**868 242**	**743 415**

Not 11 Finansiella poster

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Finansiella intäkter				
Resultat försäljning JV-andelar	-	-	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	350 000	250 000
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	9 725	15 221
Ränteintäkter övriga	76	575	-	-
Summa finansiella intäkter	**76**	**575**	**359 725**	**265 221**
Finansiella kostnader				
Räntekostnader ägare	-6 812	-21 439	-14 865	-21 439
Räntekostnader kreditinstitut mm	-50 223	-45 942	-	-
Tomträttsavgälder	-5 918	-5 918	-	-
Räntekostnader övriga	-113	0	-	-
Summa finansiella kostnader	**-63 066**	**-73 299**	**-14 865**	**-21 439**
Finansnetto	**-62 990**	**-72 724**	**344 860**	**243 782**

Not 12 Bokslutsdispositioner

TSEK	Moderbolag	
	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	8 834	-4 843
Moderbolaget totalt	**8 834**	**-4 843**

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

Not 13 Skatt på årets resultat

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Skattekostnad				
Aktuell skattekostnad	-988	-	-	-
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad avseende temporära skillnader	-47 577	-57 914	-	1 402
Summa skattekostnad	**-48 566**	**-57 914**	**0**	**1 402**
Resultat före skatt	**325 730**	**272 522**	**351 621**	**237 020**
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (fg år 21,4%)	-67 100	-58 320	-72 434	-50 722
Skatteeffekt försäljning av fastighet/bolag	18 554	1 246	-	-
Omräkning uppskjuten skatt (20,6%)*	-	2 326	-	54
Skatteeffekt hänförlig till utdelning från dotterföretag	-	-	72 100	53 500
Skatteeffekt hänförlig till erhållna koncernbidrag	-	-	1 820	0
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	1 816	7 922	-1 393	-1 430
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8 084	577	-93	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 919	-11 665		
Summa skattekostnad	**-48 566**	**-57 914**	**0**	**1 402**

**Omräkningen sker i två steg, först 21,4% för räk år 2019-2020, därefter 20,6%*

Not 14 Förvaltningsfastigheter

CBRE är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen är enligt nivå 3 och har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en elvaårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. I de fall det finns byggrätter på fastigheterna har dessa värderats separat. Värderingen av byggrätterna har utgått från aktuella marknadsförutsättningar gällande värde per kvadratmeter, belåning och byggnationskostnader. Speciella förutsättningar för respektive byggrätt, såsom exploateringsgrad, exploateringstid och planrisk, har tagits i beaktande.

Följande antaganden och bedömningar har använts:
- inflation har antagits till 2 % för kalkylperioden
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition. Kalkylräntan beräknas till mellan 7,9 % och 8,7 %.
- Direktavkastningskraven är mellan 5,8 % till 6,6 %.

Känslighetsanalys

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan, Mkr
Marknadshyra lokaler	+/- 10 procent	+420 mkr/-420 mkr
Kostnader	+/- 5 procent	-77 mkr/+77 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-248 mkr/+292 mkr

Värdering av Jordbromalm 6:12 och 6:17
Projektet på fastigheterna Jordbromalm 6:12 och 6:17 har värderats utifrån färdigställandegrad.

Värderingsansvarig
Enligt vad som anges i not 2, avsnittet Förvaltningsfastigheter, är Bolagets Förvaltares värderingsfunktion ansvarig för att göra den slutliga bedömningen av marknadsvärdet. Till denna bedömning har CBREs värderingar och beräkningen av projektet på Jordbromalm 6:12 och 6:17 använts som underlag.

Avtalsenliga förpliktelser för förvaltningsfastigheterna
Det förekommer ett antal arbeten med att reparera och underhålla uthyrda lokaler enligt hyresavtalen. Kostnaderna att slutföra dessa hyresgästanpassningar beräknas per balansdagen inte uppgå till mer än 300 mkr.

Begränsningar i förfoganderätt till förvaltningsfastigheterna och rätten till att disponera hyresintäkter
Enligt låneavtal med kreditinstitut föreligger bl a begränsningar i möjligheten att sälja fastigheterna.

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

20230105030325

Not 15 Andelar i koncernföretag

TSEK	Moderbolag 2021-12-31	Moderbolag 2020-12-31
Ingående redovisat värde	301 046	301 046
Investeringar	-	-
Försäljningar	-	-
Utgående redovisat värde	**301 046**	**301 046**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag/organisationsnummer	*Säte*	*Antal andelar*	*Kapitalandel (%)*	*Bokfört värde* 2021-12-31	*Bokfört värde* 2020-12-31
Property IV Holding I AB 556984-6834	Stockholm	50 000	100	270 996	270 996
Propertina Holding AB 559016-4215	Stockholm	50 000	100	30 050	30 050
Utgående redovisat värde				**301 046**	**301 046**

Indirekt ägda aktier

Företag/organisationsnummer	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapitalandel (%)**
Fastighets AB Stockholm Öst 556670-7138	Stockholm	100 000	100
Kabelverksledningen i Älvsjö AB 559026-2035	Stockholm	50 000	100
Nattvakten fastighetsaktiebolag 559039-2188	Stockholm	50 000	100
Nordic Forum Fastighets AB 556664-8431	Stockholm	1 000	100
Hamradalen Holding AB 559079-7808	Stockholm	50 000	100
Cementhuset 6 AB 556742-3529	Stockholm	100 000	100
Handenterminalen Fastighetsaktiebolag 559074-2465	Stockholm	50 000	100
Jordbromalm 6:17 Fastighets AB 559136-0036	Stockholm	50 000	100
Rörvägen 12 Jordbromalm AB 559137-9242	Stockholm	50 000	100
Mårten Propco AB 559330-7605	Stockholm	25 000	100
KÄ Property AB 559344-9548	Stockholm	25 000	100

Under räkenskapsåret har koncernen avyttrat de helägda dotterbolagen Nytorpsvägen Täby AB, Fastighets AB Badkaret II, Kommanditbolaget Mareld och Trädgårdsmästaren 14 Fastighets AB.

Not 16 Räntederivat

TSEK	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	124	0
Premieavgifter räntetak	209	84
Nytecknade räntederivat	0	0
Värdeförändring	-113	40
Utgående redovisat värde	**220**	**124**

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Koncernen	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderde till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Räntederivat	-	-	-220	124	-	-
Kundfordringar	705	417	-	-	-	-
Övriga fordringar	29 565	12 232	-	-	-	-
Upplupna intäkter	4 288	5 831	-	-	-	-
Likvida medel	95 800	19 093	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-1 841 757	-2 236 739
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-34 025	-19 656
Skatteskulder	-	-	-	-	-1 709	-5 405
Övriga skulder	-	-	-	-	-204 428	-204 033
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	-	-	-	-	-44 772	-24 549
Summa	**130 357**	**37 574**	**-220**	**124**	**-2 126 691**	**-2 490 382**

Moderbolaget	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar	1 161	122	-	-	-	-
Kassa och bank	3 551	1 436	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-	-313 168
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-6 191
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	-	-	-	-	-678	-3 322
Summa	**4 711**	**1 558**	**0**	**0**	**-678**	**-322 680**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	0	-	-
Förutbetalda räntor	-	-	-	-
Förutbetalda tomträttsavgifter	1 479	1 479	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 671	2 264	-	-
Övriga upplupna intäkter	4 288	5 831	-	-
Summa	**11 438**	**9 575**	**0**	**0**

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

20230105030026

Not 19 Eget kapital

Koncernen

Aktiekapital

Aktier finns utgivna i två serier, Preferensaktier och Stamaktier. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning först efter att preferensaktieägarna erhållit en utdelning upp till en viss nivå. Vid en likvidation av bolaget gäller motsvarande rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar. Aktieslagen har även olika rösträtt. Aktier av serie Pref har en röst per aktie medan stamaktierna har tio röster per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital består av villkorade tillskott som tillskjutits av aktieägare samt av belopp som vid emission betalats utöver emitterade aktiers kvotvärde.

Reserver

Inga poster har under året redovisats mot posten resever inom eget kapital.

Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Moderbolaget

Aktiekapital

Aktiekapitalet består vid årets slut av 2 000 000 stamaktier samt 8 000 000 preferensaktier. Stamaktierna har ett röstvärde på 10 medan preferensaktierna betingar en röst per aktie. Alla aktier har ett kvotvärde på 0,1 kr per aktie.

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av tidigare års resultat reducerat för vinstutdelningar samt erhållna aktieägartillskott reducerat för återbetalda aktieägartillskott. Vid bokslutstillfället uppgick de inbetalda och ej återbetalda aktieägartillskotten till 222 990 (447 241) tkr. Balanserat resultat tillsammans med årets resultat utgör moderbolagets fria egna kapital. Återbetalning av aktieägartillskotten är villkorade av att olika villkor, avtalade mellan tillskottsgivarna och samtliga aktieägare, har uppfyllts.

Not 20 Upplåning

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 807 691	1 140 267	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	313 168	-	313 168
Summa räntebärande långfristig upplåning	**1 807 691**	**1 453 434**	**0**	**313 168**
Amortering inom 2-5 år	1 807 691	1 055 667	-	-
Amortering senare än 5 år	0	397 768	0	313 168
Kortfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	34 066	783 304	-	-
Övriga räntebärande skulder	0	0	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**34 066**	**783 304**	**0**	**0**
Ej räntebärande skulder	120 636	80 915	512 068	175 143
Summa kortfristig upplåning	**154 702**	**864 219**	**512 068**	**175 143**

Villkor och återbetalningstider

Kreditfaciliteten från kreditinstitut

Låntagare är de fastighetsägande dotterbolagen eller holdingbolag i koncernen. Krediternas slutförfall inträffar mellan juli 2021 och februari 2027. Faciliteterna löper generellt med en årlig ränta motsvarande STIBOR 3 månader (74% av lånen har ett räntegolv vid noll) plus en räntemarginal. Ränta betalas kvartalsvis och amortering sker med en årlig amorteringstakt på i genomsnitt 1,5%. I facilitetsavtalen finns finansiella åtaganden (så kallade covenanter). Dessa åtaganden rör räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Per balansdagen har de finansiella åttagandena efterlevts.

Lån från aktieägare

Övriga räntebärande skulder föregående räkenskapsår avsåg lån som moderbolaget upptagit från aktieägarna. Aktieägarlånen är efterställda övriga skulder och belöpte med kvartalsvis ränta på 1,9427%. I låneavtalen med aktieägarna förekommer inga finansiella åtaganden. Inga aktieägarlån finns kvar per 2021-12-31.

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

Not 21 Uppskjuten skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skatt avseende:				
Skattemässiga underskott	-	-		
Ingående balans	-	-	1 402	-
Förändring i resultaträkningen	-	-1 920	-	1 402
Utgående redovisat värde	**0**	**-1920**	**1 402**	**1 402**
Finansiella instrument				
Ingående balans	53	252	-	-
Förändring i resultaträkningen	-53	-199	-	-
Utgående redovisat värde	**0**	**53**	**0**	**0**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde				
Ingående balans	222 946	163 174	-	-
Förvärvad uppskjuten skatt	-	-	-	-
Förändring hänförlig till sålda fastigheter	-56 717	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	47 577	59 772	-	-
Övrig förändring	17 944		-	-
Utgående redovisat värde	**231 750**	**222 946**	**0**	**0**
Summa utgående redovisat värde	**231 750**	**220 879**	**1 402**	**1 402**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	5 202	5 279	2 887	2 887
Förutbetalda hyresintäkter	39 717	31 189	-	-
Övriga poster	39 570	19 270	-2 209	435
Summa	**84 489**	**55 739**	**678**	**3 322**

Not 23 Ställda säkerheter

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	1 869 872	1 947 405	-	-
Övriga ställda säkerheter	1 434 815	1 594 975	-	-
	3 304 687	**3 542 380**	**0**	**0**

Not 24 Eventualförpliktelser

TSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga borgensåtaganden	1 986 371	700 724	1 986 371	517 000
	1 986 371	**700 724**	**1 986 371**	**517 000**

Not 25 Händelser efter balansdagen

Rysslands invasion av Ukraina skapar stor osäkerhet i världsekonomin. Bolaget utvärderar därför löpande det geopolitiska läget och följer utvecklingen på kapitalmarknaderna noga.

I mars 2022 ingicks ett avtal om att sälja fastigheten Kabelverket 2. I övrigt har inga händelser har skett som väsentligt skulle ha påverkat de finansiella rapporterna per 2021-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

20230105030027

Not 26 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.
Följande transaktioner har skett med närstående:

TSEK	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Koncernen						
Närståenderelation						
Inga	-	-	-	-	-	-
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Moderbolaget						
Närståenderelation						
Property IV Holding I AB (dotterbolag)	10 975	12 468	5 673	4 607	-	-
Propertina Holding AB (dotterbolag)	6 147	6 488	-4 303	10 614	-	-
Summa	**17 122**	**18 956**	**1 370**	**15 221**	**0**	**0**

Not 27 Fordringar hos närstående

TSEK	Fordringar hos närstående	
	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Närståenderelation		
Inga	-	-
Summa	**0**	**0**
Moderbolaget		
Närståenderelation		
Property IV Holding I AB (dotterbolag)	699 089	599 089
Propertina Holding AB (dotterbolag)	145 000	145 000
Summa	**844 089**	**744 089**

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står:
(SEK)

balanserat resultat	286 560 763
årets resultat	351 621 223
	638 181 986
Styrelsen föreslår:	
Återbetalning av villkorade aktieägartillskott till aktieägare av serie pref B	222 989 959
att i ny räkning balanseras	415 192 027
	638 181 986

Revelop IV AB
Org.nr. 556989-0105

Stockholm

DocuSigned by:
Thomas Sinos
2171...16BEDF445...
Styrelseordförande

DocuSigned by:
Per Afrell
FA28E17B6926419...

DocuSigned by:
Anders Sjöman
...53A9545A...

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

DocuSigned by:
Mattias Johansson
...5B6D15D53136421...
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 6FA8A124-0527-4309-80CB-A1C1FEE8BEA9

20230105030028

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Revelop IV AB, org. nr 556989-0105

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Revelop IV AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Revelop IV AB för år 2021 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 2022-04-29

KPMG AB

DocuSigned by:

9B0D15D33136421...

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

20230105030229

Envelope Id: 6FA8A1240527430980CBA1C1FEE8BEA9 Status: Completed

Subject: Please DocuSign: ÅRSREDOVISNING KONCERN Revelop IV AB 2021.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 28 Signatures: 5

Certificate Pages: 6 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Ulrika Backman
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
ulrika.backman@kpmg.se
IP Address: 90.129.217.216

Record Tracking

Status: Original
4/29/2022 5:47:30 PM

Holder: Ulrika Backman
ulrika.backman@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Anders Sylvén
anders.sylven@revelop.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
1FC5A7653A9545A...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to anders.sylven@revelop.se
Using IP Address: 185.113.96.124
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 4/29/2022 5:53:06 PM
Viewed: 4/29/2022 6:03:10 PM
Signed: 4/29/2022 6:04:48 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: b760c6f8-fd04-5dc5-84f5-613295ae40f3
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2022 6:02:53 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/29/2022 6:03:10 PM
ID: 64357586-95b0-4a33-8aab-2c17f8fed18a

Per Afrell
per.afrell@revelop.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

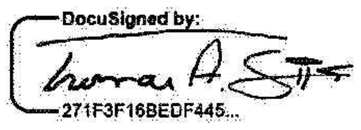
DocuSigned by:
FA28E17B6926419...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to per.afrell@revelop.se
Using IP Address: 178.30.150.83
Signed using mobile

Sent: 4/29/2022 5:53:06 PM
Viewed: 4/29/2022 6:08:15 PM
Signed: 4/29/2022 6:09:12 PM

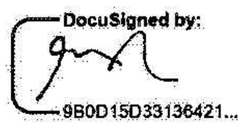
Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: feb263ac-e507-5b9b-859e-3adba223e547
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2022 6:07:56 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/29/2022 6:08:15 PM
ID: 53364ab6-f306-4054-9d74-f06f5a8c29c5

Signer Events	Signature	Timestamp
Thomas Sipos thomas.sipos@revelop.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  271F3F16BEDF445...	Sent: 4/29/2022 5:53:05 PM Viewed: 4/30/2022 1:15:55 PM Signed: 4/30/2022 1:17:01 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to thomas.sipos@revelop.se Using IP Address: 188.149.187.141	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 5570133f-593c-5060-ae54-4a140e1a1eac
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/30/2022 1:15:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/30/2020 10:55:17 AM
ID: 8d920ed0-5a4a-41e7-b8fc-79a96f300c54

Mattias Johansson mattias.johansson@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  9B0D15D33136421...	Sent: 4/30/2022 1:17:03 PM Viewed: 4/30/2022 5:47:09 PM Signed: 4/30/2022 5:47:23 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to mattias.johansson@kpmg.se Using IP Address: 90.129.204.234 Signed using mobile	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: c0056067-e4fe-5086-8358-78a819315a04
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/30/2022 5:46:54 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/29/2022 5:53:07 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/30/2022 5:47:09 PM
Signing Complete	Security Checked	4/30/2022 5:47:23 PM
Completed	Security Checked	4/30/2022 5:47:23 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

20230105030030

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 5/2/2019 7:34:36 AM
Parties agreed to: Anders Sylvén, Per Afrell, Thomas Sipos

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

20230105030031

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.