

ÅRSREDOVISNING

för

P Dahlqvist Förvaltning AB

Org.nr. 556315-1421

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-06.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av
Peter Dahlqvist, Styrelseledamot
2026-05-18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar fast och lös egendom.

Företagets säte är Lund.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	15 403 263	14 779 380	14 030 166	12 848 010
Resultat efter finansiella poster	5 328 012	2 680 810	153 698	1 211 992
Soliditet (%)	13,95	13,88	10,03	5,07
Balansomslutning	139 031 673	139 460 556	135 026 570	127 449 075

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	9 838 736	4 335 010	14 293 746
Balanseras i ny räkning			4 335 010	-4 335 010	0
Årets resultat				1 959 226	1 959 226
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	14 173 746	1 959 226	16 252 972

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	14 173 745
Årets resultat	1 959 226
	<u>16 132 971</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	16 132 971
	<u>16 132 971</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

P Dahlqvist Förvaltning AB

Org.nr. 556315-1421

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		15 403 263	14 779 380
Övriga rörelseintäkter		<u>681</u>	<u>21 115</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		15 403 944	14 800 495
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 961 479	-4 645 750
Personalkostnader	2	-1 250 265	-902 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 823 679</u>	<u>-2 843 631</u>
Summa rörelsekostnader		-9 035 423	-8 392 288
Rörelseresultat		6 368 521	6 408 207
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 006 404	2 710 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-4 046 913</u>	<u>-6 437 519</u>
Summa finansiella poster		-1 040 509	-3 727 397
Resultat efter finansiella poster		5 328 012	2 680 810
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		0	5 000 000
Lämnade koncernbidrag		-2 666 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-91 980	-1 865 250
Förändring av överavskrivningar		<u>4 988</u>	<u>0</u>
Summa bokslutsdispositioner		-2 752 992	3 134 750
Resultat före skatt		2 575 020	5 815 560
Skatter			
Skatt på årets resultat		-565 824	-1 465 702
Övriga skatter		-49 970	-14 849
Årets resultat		<u>1 959 226</u>	<u>4 335 009</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	72 720 798	75 539 489
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>0</u>	<u>4 988</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>72 720 798</u>	<u>75 544 477</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	400 000	400 000
Fordringar hos koncernföretag	7	31 175 707	29 285 707
Andra långfristiga fordringar	8	<u>7 423 075</u>	<u>0</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>38 998 782</u>	<u>29 685 707</u>
Summa anläggningstillgångar		111 719 580	105 230 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		11 285 592	14 776 396
Övriga fordringar		429 610	15 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>279 799</u>	<u>140 845</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>11 995 001</u>	<u>14 932 408</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>12 849 199</u>	<u>15 355 802</u>
Summa kortfristiga placeringar		<u>12 849 199</u>	<u>15 355 802</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 467 893</u>	<u>3 942 162</u>
Summa kassa och bank		<u>2 467 893</u>	<u>3 942 162</u>
Summa omsättningstillgångar		27 312 093	34 230 372
SUMMA TILLGÅNGAR		139 031 673	139 460 556

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 173 745	9 838 736
Årets resultat		1 959 226	4 335 010
Summa fritt eget kapital		<u>16 132 971</u>	<u>14 173 746</u>
Summa eget kapital		16 252 971	14 293 746
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		3 960 682	3 868 702
Akkumulerade överavskrivningar		0	4 988
Summa obeskattade reserver		<u>3 960 682</u>	<u>3 873 690</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		112 817 000	113 834 000
Övriga skulder		1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>114 317 000</u>	<u>115 334 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 200 000	2 200 000
Leverantörsskulder		227 748	257 677
Skatteskulder		0	2 842 677
Övriga skulder		550 790	322 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 522 482	336 079
Summa kortfristiga skulder		<u>4 501 020</u>	<u>5 959 120</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 031 673	139 460 556

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Immateriella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Antal år

Hysesrätter och liknande rättigheter 25

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Antal år

Byggnader 33-50

Inventarier, verktyg och installationer 5

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2025	2024
-------	----------------------	------	------

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	3,00	2,00
--------------------------------	------	------

Noter till balansräkningen

Not 3	Hysesrätter och liknande rättigheter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	400 000	400 000
-----------------------------	---------	---------

Utgående anskaffningsvärden	400 000	400 000
-----------------------------	---------	---------

Ingående avskrivningar	-400 000	-400 000
------------------------	----------	----------

Utgående avskrivningar	-400 000	-400 000
------------------------	----------	----------

Redovisat värde	0	0
-----------------	---	---

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>133 053 128</u>	<u>133 053 128</u>
	Utgående anskaffningsvärden	133 053 128	133 053 128
	Ingående avskrivningar	-57 513 639	-54 694 948
	Årets avskrivningar	<u>-2 818 691</u>	<u>-2 818 691</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-60 332 330</u>	<u>-57 513 639</u>
	Redovisat värde	72 720 798	75 539 489
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	79 290 000	80 198 000
	Byggnader	<u>113 771 000</u>	<u>96 935 000</u>
		193 061 000	177 133 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>381 389</u>	<u>381 389</u>
	Utgående anskaffningsvärden	381 389	381 389
	Ingående avskrivningar	-376 401	-351 461
	Årets avskrivningar	<u>-4 988</u>	<u>-24 940</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-381 389</u>	<u>-376 401</u>
	Redovisat värde	0	4 988
Not 6	Andelar i koncernföretag		
	Företag		
	Organisationsnummer	Antal	Eget kapital
	Säte	Kap.andel %	Resultat
			Redovisat värde
	Fastighets AB Hardebergabanan		
	556752-0605	1 000	14 652 342
	Lund	100,00%	558 719
			<u>400 000</u>

NOTER

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
Redovisat värde	400 000	400 000
Not 7 Fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 285 707	29 545 707
Årets förändring	<u>1 890 000</u>	<u>-260 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>31 175 707</u>	<u>29 285 707</u>
Redovisat värde	31 175 707	29 285 707
Not 8 Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	<u>7 423 075</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>7 423 075</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	7 423 075	0
Not 9 Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 5 år	105 517 000	106 534 000
Övriga noter		
Not 10 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	127 575 000	127 575 000

NOTER

Not 11	Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>30 148 000</i>	<i>30 148 000</i>

Not 12 Koncernförhållande

Bolaget är helägt dotterbolag till P Dahlqvist Development AB, org.nr 556752-0597, säte i Lund.
Bolaget är även moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06

Peter Dahlqvist
Peter Dahlqvist
Verkställande direktör
2026-05-06

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2026.

Helene Sjöström
Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i P Dahlqvist Förvaltning AB, org.nr 556315-1421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för P Dahlqvist Förvaltning AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av P Dahlqvist Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till P Dahlqvist Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för P Dahlqvist Förvaltning AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till P Dahlqvist Förvaltning AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund
2026-05-06

Helene Sjöström
Helene Sjöström
Auktoriserad revisor