

**Årsredovisning**  
för  
**Cohen Fastigheter AB**  
556934-3105

Räkenskapsåret  
2023-10-01 - 2024-09-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-31.  
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:**

Mehrdad Gholami, Styrelseledamot  
2025-04-29

Styrelsen och verkställande direktören för Cohen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget registrerades 2013-06-12 och har som verksamhet att äga och förvalta aktier i dotter- och intresseföretag.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har av försiktighetsskäl tvingats skriva ner en kortfristig reversfordran om kronor 3.810.000 kr som betraktats som osäker.

Av samma anledning har bolagets dotterföretag skrivit ner en fordran som medfört att bolaget tvingats tillskjuta aktieägartillskott till dotterföretaget på 12.221.100 kr, aktieägartillskottet har sedan delvis skrivits ner.

#### *Dotterföretag*

Bolaget innehar andelar i dotterföretaget Planstaden AB med säte i Stockholm. Planstadens verksamhet är att äga aktier i dotterbolag samt bedriva konsultverksamhet inom fastighetsutveckling.

Bolaget har också ett helägt dotterbolag, Cohen Rosenhill 1 AB som inte bedriver någon verksamhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-15 414	10 519	429	923
Soliditet (%)	93,1	91,8	55,7	55,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	13 510 970	9 917 025	<b>23 477 995</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		9 917 025	-9 917 025	<b>0</b>
Årets resultat			-15 576 710	<b>-15 576 710</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>23 427 995</b>	<b>-15 576 710</b>	<b>7 901 285</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 427 995
årets förlust	-15 576 710
	<b>7 851 285</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 851 285
	<b>7 851 285</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-10-01  
-2024-09-30

2022-10-01  
-2023-09-30

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**0**

**0**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-93 885

-25 281

**Summa rörelsekostnader**

**-93 885**

**-25 281**

**Rörelseresultat**

**-93 885**

**-25 281**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

0

9 085 824

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

493 025

1 918 880

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar  
och kortfristiga placeringar

-15 800 000

-9 980

Räntekostnader och liknande resultatposter

-13 327

-449 958

**Summa finansiella poster**

**-15 320 302**

**10 544 766**

**Resultat efter finansiella poster**

**-15 414 187**

**10 519 485**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

0

-30 600

Förändring av periodiseringsfonder

-100 000

-353 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**-100 000**

**-383 600**

**Resultat före skatt**

**-15 514 187**

**10 135 885**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-62 523

-218 860

**Årets resultat**

**-15 576 710**

**9 917 025**

## Balansräkning

Not

2024-09-30

2023-09-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

2, 3

304 434

768 544

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**304 434**

**768 544**

**Summa anläggningstillgångar**

**304 434**

**768 544**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

5 613 608

9 319 090

Övriga fordringar

3 010 601

3 810 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 000

24 500

**Summa kortfristiga fordringar**

**8 643 209**

**13 153 590**

##### *Kassa och bank*

Bank

18 155

12 051 505

**Summa kassa och bank**

**18 155**

**12 051 505**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 661 364**

**25 205 095**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**8 965 798**

**25 973 639**

## Balansräkning

Not

2024-09-30

2023-09-30

### 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

23 427 995

13 510 970

Årets resultat

-15 576 710

9 917 025

**Summa fritt eget kapital**

**7 851 285**

**23 427 995**

**Summa eget kapital**

**7 901 285**

**23 477 995**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

560 000

460 000

**Summa obeskattade reserver**

**560 000**

**460 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

83 203

12 798

Skulder till koncernföretag

35 300

60 580

Skatteskulder

154 883

234 542

Övriga skulder

206 720

1 692 797

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24 407

34 927

**Summa kortfristiga skulder**

**504 513**

**2 035 644**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 965 798**

**25 973 639**

## 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2024-09-30	2023-09-30
Ingående anskaffningsvärden	778 524	768 544
Försäljningar	-50 000	0
Lämnade aktieägartillskott	12 221 100	9 980
Återbetalda aktieägartillskott	-635 210	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 314 414</b>	<b>778 524</b>
Ingående nedskrivningar	-9 980	0
Årets nedskrivningar	-12 000 000	-9 980
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-12 009 980</b>	<b>-9 980</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>304 434</b>	<b>768 544</b>

Av årets nedskrivningar avser 12 000 000 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

### Not 3 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Planstaden	66,6%	66,6%	333	254 434
Rosenhill 1	100%	100%	50 000	50 000
				<b>304 434</b>

  

	Org.nr	Säte
Planstaden	559076-6753	Stockholm
Rosenhill 1	559204-3367	Stockholm

**Not 4 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf  
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Stockholm 2025-03-31

*Mehrdad Gholami*  
Mehrdad Gholami  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-31

Forvis Mazars AB

*Johan Tilander*  
Johan Tilander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cohen Fastigheter AB, org.nr 556934-3105

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cohen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-10-01 -- 2024-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cohen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 september 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Cohen Fastigheter AB enligt god revisorsred 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.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-10-01 -- 2023-09-30 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-10-01 -- 2024-09-30 har därmed inte utförts.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Cohen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-10-01 -- 2024-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Cohen Fastigheter 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

2025-03-31

Forvis Mazars AB

*Johan Tilander*

Johan Tilander

Auktoriserad revisor