

Årsredovisning

för

Real Nissaholmen Fastigheter AB

556414-1058

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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:

Michael Derk, Styrelseledamot

2025-06-03

Styrelsen för Real Nissaholmen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Gislaved.
Företaget har sitt säte i Gislaved.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Real Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680 med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	11 823	12 614	12 380	12 498
Resultat efter finansiella poster	-907	-636	2 108	4 580
Balansomslutning	117 402	113 826	114 304	112 389
Soliditet (%)	37,9	39,0	43,0	42,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	48 999 352	21 816	-12 397	-4 727 936	44 380 835
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-4 727 936	4 727 936	0
Uppskrivningsfond		-1 081 306		1 081 306		0
Uppskrivningsfond rättelse 2020		536 052		-536 052		0
Årets resultat					84 162	84 162
Belopp vid årets utgång	100 000	48 454 098	21 816	-4 195 079	84 162	44 464 997

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 195 079
årets vinst	84 162
	-4 110 917
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 110 917
	-4 110 917

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

11 822 559

12 614 114

Övriga rörelseintäkter

13 253

277 591

Summa intäkter

11 835 812

12 891 705

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-5 823 721

-5 451 215

Övriga externa kostnader

-1 856 739

-2 135 385

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 237 280

-2 062 872

-9 917 740

-9 649 472

Rörelseresultat

1 918 072

3 242 233

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

141 966

74 332

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 967 197

-3 952 806

-2 825 231

-3 878 474

Resultat efter finansiella poster

-907 159

-636 241

Bokslutsdispositioner

3

1 223 987

-4 372 235

Resultat före skatt

316 828

-5 008 476

Skatt på årets resultat

-525 057

0

Förändring av uppskjuten skattefordran

292 391

280 540

Årets resultat

84 162

-4 727 936

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	77 547 381	76 721 835
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 389 168	1 172 237
Pågående nyanläggningar	6	474 798	2 005 735
		79 411 347	79 899 807
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	21 970 230	19 817 118
Uppskjuten skattefordran	8	11 851	0
		21 982 081	19 817 118
Summa anläggningstillgångar		101 393 428	99 716 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 626 713	2 460 291
Fordringar hos koncernföretag		12 208 926	10 047 086
Aktuella skattefordringar		359 962	269 494
Övriga fordringar		74 192	444 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 262	79 015
		15 354 055	13 300 542
<i>Kassa och bank</i>		654 855	808 281
Summa omsättningstillgångar		16 008 910	14 108 823
SUMMA TILLGÅNGAR		117 402 338	113 825 748

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	9	48 454 098	48 999 352
Reservfond		21 816	21 816
		48 575 914	49 121 168
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 195 079	-12 397
Årets resultat		84 162	-4 727 936
		-4 110 917	-4 740 333
Summa eget kapital		44 464 997	44 380 835
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	12 571 214	12 851 755
Övriga avsättningar	11	923 986	1 105 374
Summa avsättningar		13 495 200	13 957 129
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		47 000 000	42 000 000
Förskott från kunder		4 513	0
Leverantörsskulder		1 465 061	2 905 390
Skulder till koncernföretag		7 398 300	6 557 160
Övriga skulder		978 568	1 401 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 595 699	2 623 892
Summa kortfristiga skulder		59 442 141	55 487 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 402 338	113 825 748

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperioden eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	1-2%
Tak	3-7%
Fasad	2-5%
Inre ytskikt	5-10%
Installationer	5-10%
Hysesgästanpassning	5-10%
Markanläggning	10%
Byggnadsinventarier	7%
Markinventarier	2-5%
Inventarier	20%

Komponentindelning

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

Skatt

Skatt på årets resultat iu resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare års inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner och händelser.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock ej för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras.

Nyckeltalsdefinitioner

Hyresintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Real Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680 med säte i Stockholm.

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	0	4 372 235
Erhållna koncernbidrag	1 223 987	0
	1 223 987	4 372 235

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 325 598	16 285 682
Inköp	0	250 000
Omklassificeringar	2 984 902	3 789 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 310 500	20 325 598
Ingående avskrivningar	-5 990 922	-5 322 604
Årets avskrivningar	-797 510	-668 318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 788 432	-5 990 922
Ingående uppskrivningar	62 387 158	63 749 004
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 361 846	-1 361 846
Utgående ackumulerade uppskrivningar	61 025 312	62 387 158
Utgående redovisat värde	77 547 380	76 721 834

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 288 447	500 961
Inköp	0	8 200
Omklassificeringar	294 854	779 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 583 301	1 288 447
Ingående avskrivningar	-116 210	-83 503
Årets avskrivningar	-77 924	-32 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 134	-116 210
Utgående redovisat värde	1 389 167	1 172 237

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 005 735	1 531 572
Inköp	1 748 820	2 720 171
Omklassificeringar	-3 279 756	-2 246 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	474 799	2 005 735
Utgående redovisat värde	474 799	2 005 735

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 817 118	24 113 848
Tillkommande fordringar	2 153 112	0
Avgående fordringar	0	-4 296 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 970 230	19 817 118
Utgående redovisat värde	21 970 230	19 817 118

Not 8 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran	0	0
Tillkommande	11 851	0
Utgående ackumulerade uppskjutna skattefordringar	11 851	0

Not 9 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	48 999 352	50 080 658
Omföring till fritt eget kapital	-1 081 306	-1 081 306
Justering hänförlig till rättelse fel från 2020	536 052	0
Belopp vid årets utgång	48 454 098	48 999 352

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	12 851 755	13 132 295
Under året ianspråktaga belopp	-280 540	-280 540
Belopp vid årets utgång	12 571 215	12 851 755

Not 11 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avsättningar	923 986	1 105 374
	923 986	1 105 374

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	179 651	290 611
Förutbetalda intäkter	2 299 747	2 124 529
Upplupna driftkostnader	116 300	208 752
	2 595 698	2 623 892

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	53 273 611	53 273 611
	53 273 611	53 273 611

Stockholm 2025-05-12

Michael Derk
Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Nissaholmen Fastigheter AB, org.nr 556414-1058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Nissaholmen Fastigheter AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Real Nissaholmen Fastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Nissaholmen 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Real Nissaholmen Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Real Nissaholmen 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företaget 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att debiterad skatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Sundsvall den 12 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor