

Årsredovisning för  
**S:t Nicolai Fastighets AB**  
556211-7118

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	6

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-24. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition..

Malmö 2024-05-24

*Rolf Skog*

Rolf Skog

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för S:t Nicolai Fastighets AB, 556211-7118, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheten består i att bedriva handel med värdepapper och förvalta fastigheter.

Genom en fusion med sitt dotterbolag 2013 blev bolaget ägare till fastigheten Minerva 36 i Helsingborg. Byggnaden är kulturminnesmärkt och utvecklad från skola till en modern kontorsbyggnad.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Skogskupan AB, 556081-0052, med säte i Malmö.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	18 624 277	17 092 723	15 466 259	16 441 783
Resultat efter finansiella poster	3 455 986	3 271 289	2 710 839	4 610 687
Soliditet, %	5	2	2	2

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	100 000	20 000	2 852 405	21 289
Omföring av föreg års resultat			21 288	-21 289
Årets resultat				5 180 235
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>2 873 693</b>	<b>5 180 235</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 5 960 000 kr (5 960 000 kr).

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 873 693
årets resultat	5 180 235
Totalt	8 053 928
disponeras för	
balanseras i ny räkning	8 053 928
Summa	8 053 928

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		18 624 277	17 092 723
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 624 277</b>	<b>17 092 723</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-6 567 568	-7 707 214
Övriga externa kostnader		-46 570	-107 319
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 097 554	-4 097 554
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 711 692</b>	<b>-11 912 087</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>7 912 585</b>	<b>5 180 636</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		275 144	317 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 731 743	-2 227 011
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 456 599</b>	<b>-1 909 347</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 455 986</b>	<b>3 271 289</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 063 339	-
Lämnade koncernbidrag		-	-3 250 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 063 339</b>	<b>-3 250 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 519 325</b>	<b>21 289</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 339 090	-
<b>Årets resultat</b>		<b>5 180 235</b>	<b>21 289</b>

2024061340111

fs WS  
②

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	159 647 543	163 745 097
Summa materiella anläggningstillgångar		159 647 543	163 745 097
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		159 647 543	163 745 097
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		389 206	634 200
Övriga fordringar		291	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 576 455	4 031 131
Summa kortfristiga fordringar		3 965 952	4 665 331
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 494 451	5 475 503
Summa kassa och bank		4 494 451	5 475 503
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 460 403	10 140 834
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		168 107 946	173 885 931

2024061340112

FS WS

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (0 aktier)		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 873 693	2 852 405
Årets resultat		5 180 235	21 289
Summa fritt eget kapital		8 053 928	2 873 694
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 173 928</b>	<b>2 993 694</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	89 035 000	91 635 000
Summa långfristiga skulder		89 035 000	91 635 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 600 000	2 600 000
Leverantörsskulder		646 057	634 178
Skulder till koncernföretag		61 700 411	73 082 500
Skatteskulder		1 376 077	36 987
Övriga skulder		329 689	131 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 246 784	2 771 837
Summa kortfristiga skulder		70 899 018	79 257 237
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 107 946</b>	<b>173 885 931</b>

2024061340113

RS UB

Ⓟ

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Markanläggningar	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansslutningen.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 24 (21) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Internvinsten på transaktioner inom koncernen uppgår till 0 tkr.

RS BS  
D

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	222 899 302	222 899 302
	<u>222 899 302</u>	<u>222 899 302</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-59 154 205	-55 056 651
-Årets avskrivning enligt plan	-4 097 554	-4 097 554
	<u>-63 251 759</u>	<u>-59 154 205</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>159 647 543</b>	<b>163 745 097</b>

## Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag		
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>130 000 000</b>	<b>130 000 000</b>

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

## Underskrifter

Malmö 2024-04-04

Rolf Skog  
Styrelseordförande

Karin Skog  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-05-23.  
KPMG AB

David Olow  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i S:t Nicolai Fastighets AB, org. nr 556211-7118

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för S:t Nicolai Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av S:t Nicolai Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 S:t Nicolai Fastighets AB enligt god revisionssed 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 S:t Nicolai Fastighets AB för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till S:t Nicolai Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den

23/5-2024

KPMG AB

David Olow

Auktoriserad revisor

Fotokopierens överensstämmelse  
med originalet intygas:

A. KANTOFT