

Årsredovisning för
PanEuropean Keflavik AB
559202-3229

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för PanEuropean Keflavik AB, 559202-3229, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Selfoss 4 i Kista.

Ekonomisk och teknisk förvaltning handläggs av Savills Förvaltning AB.

Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Ägarförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PanEuropean Investment S.a.r.l, Org. nr. B70884, registrerat i Luxemburg med adressen 40, Avenue Monterey, L-2163 Luxemburg. Koncernårsredovisning återfinns i Luxemburg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen väsentliga händelser under året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31(9 mån)
Nettoomsättning	16 931	16 352	11 395	-
Resultat efter finansiella poster	-41 143	-9 957	-9 228	-426
Soliditet %	2,40	5,70	2,82	0,1

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande balanserat resultat:	
Balanserat resultat	49 484 794
Årets resultat	-41 391 798
Totalt	8 092 996
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	8 092 996
Summa	8 092 996

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Förändringar eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Total</i>
Vid årets början	50 000	31 663 661	-10 128 867	21 534 794
Erhållna aktieägartillskott		28 000 000		28 000 000
Balanseras i ny räkning		-10 128 867	10 128 867	-
Årets resultat			-41 391 798	-41 391 798
Vid årets slut	50 000	49 534 794	-41 391 798	8 142 996

2024070522352

12

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	4	16 930 735	16 351 781
		<u>16 930 735</u>	<u>16 351 781</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-5 620 142	-3 971 481
Övriga externa kostnader		-1 724 302	-3 510 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 324 832	-5 500 413
Rörelseresultat		<u>-28 738 541</u>	<u>3 369 599</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	85 197	1 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-12 489 209	-13 328 603
Resultat efter finansiella poster		<u>-41 142 553</u>	<u>-9 957 380</u>
Resultat före skatt		<u>-41 142 553</u>	<u>-9 957 380</u>
Skatt på årets resultat	8	-249 245	-171 487
Årets resultat		<u>-41 391 798</u>	<u>-10 128 867</u>

2024070522353

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	325 000 000	363 324 832
		<u>325 000 000</u>	<u>363 324 832</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		827 674	1 015 312
		<u>827 674</u>	<u>1 015 312</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>325 827 674</u>	<u>364 340 144</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 612 815	2 534 187
Övriga fordringar		47 840	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	163 901	273 637
		<u>2 824 556</u>	<u>2 807 824</u>
Kassa och bank		<u>10 741 499</u>	<u>8 471 341</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 566 055</u>	<u>11 279 165</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>339 393 729</u>	<u>375 619 309</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		49 484 794	31 613 661
Årets resultat		-41 391 798	-10 128 867
		<u>8 092 996</u>	<u>21 484 794</u>
Summa eget kapital		<u>8 142 996</u>	<u>21 534 794</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter	11	1 823 368	1 898 604
		<u>1 823 368</u>	<u>1 898 604</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	168 800 000	168 800 000
Skulder till koncernföretag		148 115 788	176 115 788
Övriga långfristiga skulder		318 575	348 200
		<u>317 234 363</u>	<u>345 263 988</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		139 251	129 322
Skulder till koncernföretag		1 047 391	-
Skatteskulder		159 205	144 427
Övriga kortfristiga skulder		1 363 483	1 306 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	9 483 672	5 341 921
		<u>12 193 002</u>	<u>6 921 923</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>339 393 729</u>	<u>375 619 309</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter. Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Hysesintäkter klassas som operativa leasingavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Framtida bostadshyror beräknas för tre månader från räkenskapsårets utgång (uppsägningstiden), framtida lokalhyror beräknas utifrån respektive avtals löptid.

Inkomstskatt

Aktuell skatt beräknas utifrån på balansdagen gällande skattesats och skatteregler. Uppskjuten skatt beräknas utifrån vid balansdagen beslutade framtida skattesatser och skatteregler. Aktuell skatt liksom uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

De bedömda tekniska livslängderna är:

Anläggning	År
<i>Byggnadskomponenter</i>	
Tak	10 - 50
Hiss	10 - 40
Fönster	10 - 40
Stomme	50 - 150
EI / VVS	10 - 45
Kök / Inredning	10 - 20
Fasad / Balkong	20 - 70
Bad- / Våtutrymmen	10 - 30
Ventilation / Styr- & Regler	10 - 40

Finansiella instrument

Finansiell instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktkorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Soliditeten visar hur det egna kapitalet vid årets slut förhåller sig till totala balansomslutningen.

Not 2 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PanEuropean Investment S.a.r.l med org.nr B70884, registrerat in Luxemburg med adressen 40, Avenue Monterey, L-2163 Luxemburg. Koncernårsredovisning återfinns i Luxemburg.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

I dagsläget och nästkommande år uppskattas inga väsentliga risker förekomma i bolaget.

Not 4 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	16 930 735	16 351 781
Summa rörelsens intäkter	16 930 735	16 351 781

Operativa hyres- och leasingavtal som leasinggivare

Framtida lägsta leasingintäkter som erhålls från icke uppsägningsbara hyresavtal (leasingavtal).

	2023-01-01- 2023-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	4 694 858
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	471 941
Förfaller till betalning senare än fem år	-
Summa framtida hyresintäkter (leasingintäkter)	5 166 799

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftskostnader	-3 634 577	-2 759 259
Reparation och underhåll	-1 823 529	-1 050 191
Fastighetsskatt	-162 036	-162 031
Summa	-5 620 142	-3 971 481

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	85 197	1 624
Summa	85 197	1 624

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-8 682 509	-9 695 920
Räntekostnader, kreditinstitut	-3 614 021	-3 442 911
Räntekostnader, övriga	-192 679	-189 772
Summa	-12 489 209	-13 328 603

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-324 481	-246 723
Uppskjuten skatt	75 236	75 236
	-249 245	-171 487

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	41 142 553	9 957 380
Skatt enligt gällande skattesats	-8 475 366	-2 051 220
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	1 962 997	2 186 522
Skatteeffekt av ej skattepliktiga ränteintäkter	-217	-1
Skatteeffekt av ej avdragsgilla nedskrivningar	6 761 831	-
Justeringspost för återläggning av bokförda avskrivningar och avdrag för skattemässiga avskrivningar	75 236	75 236
Övrigt	-	36 186
Aktuell skatt för året	324 481	246 723

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	266 523 681	266 523 681
Utgående anskaffningsvärden	266 523 681	266 523 681
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 250 621	-2 750 208
Årets avskrivningar	-5 500 412	-5 500 413
Årets nedskrivningar	-32 824 420	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 575 453	-8 250 621
Redovisat värde byggnader vid årets slut	219 948 228	258 273 060
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	105 051 772	105 051 772
Redovisat värde mark vid årets slut	105 051 772	105 051 772
Summa redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	325 000 000	363 324 832
Taxeringsvärde byggnader	229 008 000	229 008 000
Taxeringsvärde mark	44 195 000	44 195 000
Summa taxeringsvärde	273 203 000	273 203 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter för parkering	100 000	170 000
Bevakningstjänster	6 001	-
Övriga poster	57 900	103 637
Summa	163 901	273 637

Not 11 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt värde på fastighet</i>	-1 823 368	-1 898 604
Summa balanserad uppskjuten skatt	-1 823 368	-1 898 604

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett men inom åtta år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	168 800 000	168 800 000
Skulder till koncernföretag	148 115 788	176 115 788
Mottagna depositioner	318 575	348 200
Summa	317 234 363	345 263 988

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	179 700	91 000
Upplupna kostnader för fjärrvärme	162 412	80 000
Upplupna kostnader för Vatten & Avlopp	113 400	34 000
Upplupna kostnader för sophämtning	12 825	35 600
Upplupna kostnader för snöröjning	30 000	-
Upplupna kostnader för löpande underhåll	501 985	71 873
Upplupna kostnader för förvaltningsarvode	43 088	42 572
Upplupna kostnader för revisionsarvodet	131 400	120 000
Upplupna räntekostnader, extern	282 646	103 929
Upplupna räntekostnader, koncern	6 541 616	2 443 903
Förutbetalda intäkter	1 187 545	1 109 052
Övriga upplupna kostnader	297 055	1 209 992
Summa	9 483 672	5 341 921

Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

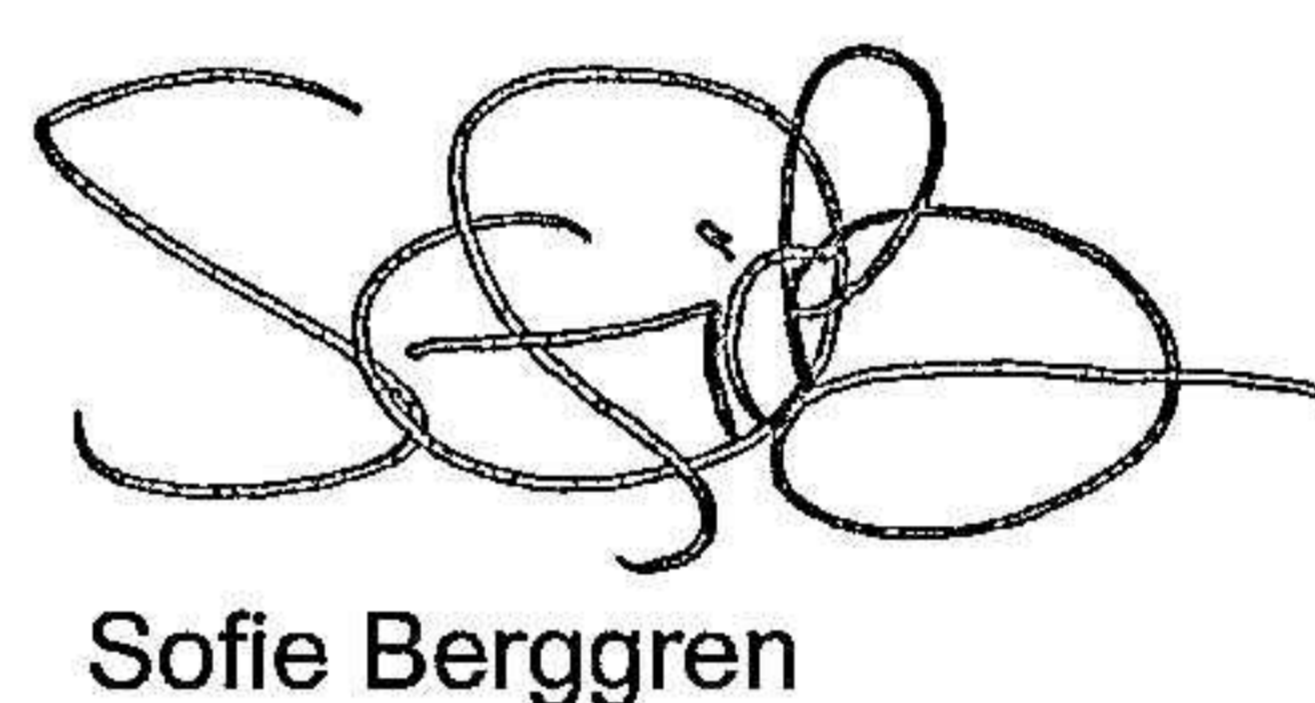
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	277 000 000	277 000 000
Summa ställda säkerheter	277 000 000	277 000 000

Underskrifter

Stockholm 2024-06-18




Anders Klingbell
Styrelseordförande



Sofie Berggren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-06-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i PanEuropean Keflavik AB, org.nr 559202-3229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PanEuropean Keflavik AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PanEuropean Keflavik 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 för PanEuropean Keflavik 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 PanEuropean Keflavik 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 PanEuropean Keflavik 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till PanEuropean Keflavik 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 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.

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.

Stockholm den 20 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB




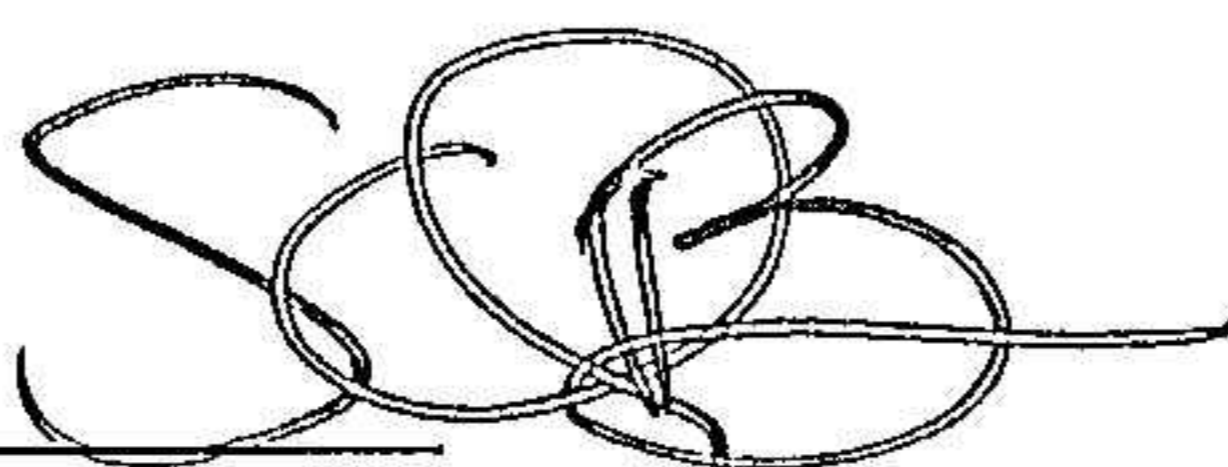
Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i PanEuropean Keflavik AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-


Anders Klingbell


Sofie Berggren