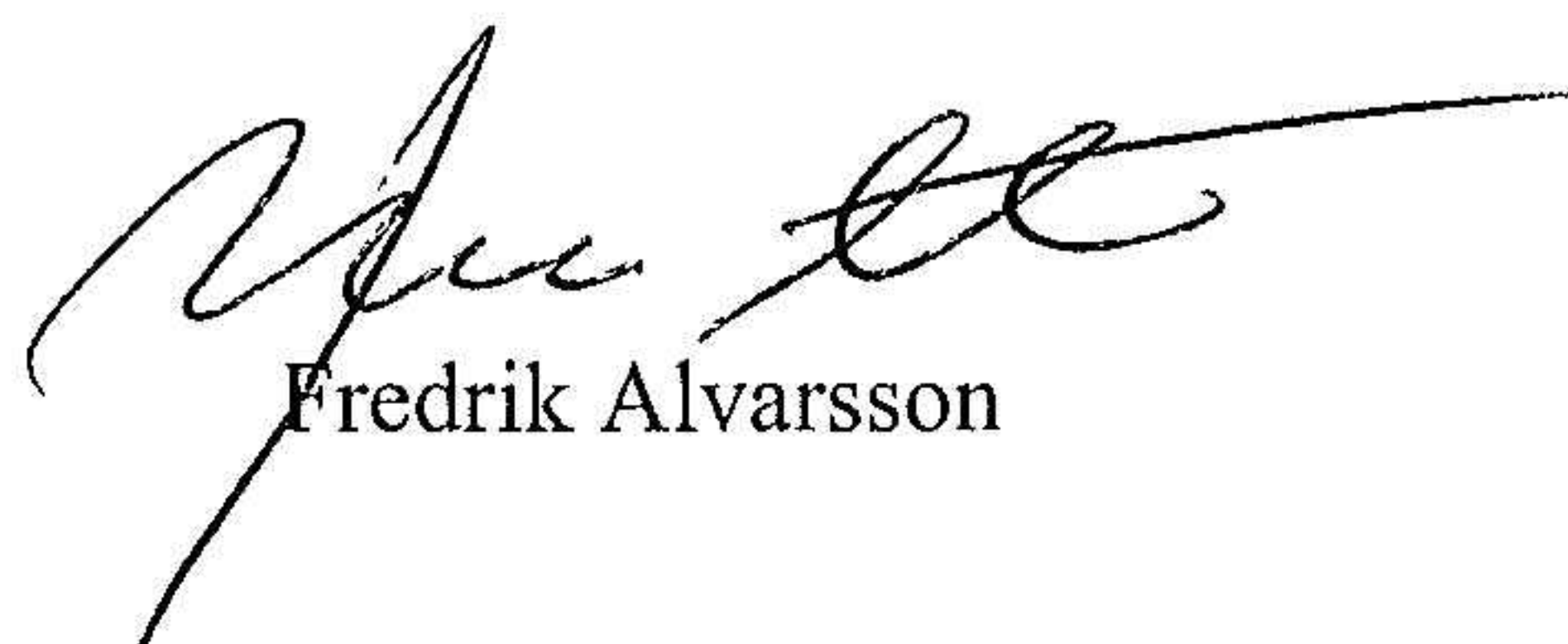


Årsredovisning
för
Selfoss Invest AB
559076-1044
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Selfoss Invest AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 10 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 10 april 2024


Fredrik Alvarsson

Årsredovisning
för
Selfoss Invest AB
559076-1044
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Selfoss Invest AB, org.nr. 559076-1044 med säte i Stockholm, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag förvärva, äga och förvalta fast egendom, bostadsfastigheter och/eller indirekt bedriva bostadsutveckling samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget finansierar verksamheten genom lån från intressebolag och koncernbolag. Upplåningen innebär att bolaget belastas med räntekostnader enligt gällande avtal. Dessa har påverkat bolagets finansnetto och därmed resultat.

Bolaget har i sin verksamhet lånat ut medel till andra koncernbolag. Denna utlåning innebär att bolaget debiterar ränta som redovisas som ränteintäkter i resultaträkningen. Dessa har påverkat bolagets finansnetto och därmed resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 536	-920	29 638	-557
Soliditet (%)	15,8	15,7	17,0	0,9

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 814 950
årets förlust	-3 758 199
	27 056 751
disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 056 751

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-643 914	-8 026
		-643 914	-8 026
Rörelseresultat		-643 914	-8 026
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	1 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 086 160	330 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 977 965	-2 742 450
		-2 891 805	-911 899
Resultat efter finansiella poster		-3 535 719	-919 925
Resultat före skatt		-3 535 719	-919 925
Skatt på årets resultat	6	-222 480	-15 901
Årets resultat		-3 758 199	-935 826

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7, 8

72 900 000

72 900 000

72 900 000

72 900 000

Summa anläggningstillgångar

72 900 000

72 900 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

9

97 470 000

122 841 925

Övriga kortfristiga fordringar

.1 529

452 627

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

1 415 230

330 167

98 886 759

123 624 719

Kassa och bank

27 006

46 800

Summa omsättningstillgångar

98 913 765

123 671 519

SUMMA TILLGÅNGAR

171 813 765

196 571 519

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

30 814 950

31 750 776

Årets resultat

-3 758 199

-935 826

27 056 751

30 814 950

Summa eget kapital

27 106 751

30 864 950

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

9

136 597 757

161 797 757

Aktuella skatteskulder

238 381

15 901

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

7 870 876

3 892 911

Summa kortfristiga skulder

144 707 014

165 706 569

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

171 813 765

196 571 519

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	31 750 776	31 800 776
Årets resultat		-935 826	-935 826
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	30 814 950	30 864 950
Årets resultat		-3 758 199	-3 758 199
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	27 056 751	27 106 751

Aktiekapitalet består av 500 st aktier

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.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Räntor

Bolaget aktiverar räntor avseende byggnation av fastighet och räknar därmed in det i anskaffningsvärdet.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar som påverkar bolagets räkenskaper har gjorts utifrån vad som är känt vid årsredovisningens avgivande. Uppskattningar och bedömningar kan vid senare tidpunkt komma att ändras bland annat på grund av ändrade omvärldsfaktorer.

Totala fordringar på koncernbolag och intressebolag uppgår per den 31 december 2023 till 97 470 (122 916) tkr. Fordringarna, såsom de upptagits i balansräkningen, har redovisats till upplupet anskaffningsvärde netto efter eventuell reservering för bedömda och konstaterade förluster.

Bedömningen av om en eventuell förlust innebär vilket kräver att en reservering redovisas, i det fall de ej är konstaterade, utgör en kritisk uppskattning. Reserveringar görs på individuell basis efter bedömning av varje enskild kunds betalningsförmåga. Per årsbokslutet har ledningen bedömt att motparterna kommer att kunna infria sina åtaganden och därmed att inget nedskrivningsbehov fanns. En förnyad bedömning kan leda till nedskrivningar av tidigare redovisade fordringar i kommande perioder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Koncernbidrag	0	1 500 000
	0	1 500 000

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 085 063	330 167
Övriga ränteintäkter	1 097	384
	1 086 160	330 551

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-3 977 965	-2 742 450
	-3 977 965	-2 742 450

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-15 901
Totalt redovisad skatt	0	-15 901

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 758 199		-919 925
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	774 189	20,60	189 505
Skatteeffekt på ej avdragsgilla räntekostnader		-595 938		-248 988
Ej skattepliktiga intäkter		226		79
Justering avseende skatter för föregående år		-222 480		0
Skatteeffekt årets underskott		44 003		43 504
Redovisad effektiv skatt		0		-15 900

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 900 000	72 400 000
Aktieägartillskott	0	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 900 000	72 900 000
Utgående redovisat värde	72 900 000	72 900 000

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Selfoss Produktion AB	100	100	50 000	250 000
Selfoss Projekt 1 AB	100	100	50 000	23 333 333
Selfoss Projekt 2 AB	100	100	50 000	23 333 333
Selfoss Projekt 3 AB	100	100	50 000	23 333 334
Selfoss Bostadsgaranti AB	100	100	50 000	2 650 000
				72 900 000

	Org.nr	Säte
Selfoss Produktion AB	559115-3787	Stockholm
Selfoss Projekt 1 AB	559075-2548	Stockholm
Selfoss Projekt 2 AB	559075-2555	Stockholm
Selfoss Projekt 3 AB	559075-2563	Stockholm
Selfoss Bostadsgaranti AB	559286-0265	Stockholm

Not 9 Transaktioner med närstående

Moderbolaget i den största koncernen där bolaget ingår och koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Birger Bostad AB, org nr 559007-1824 med säte i Stockholm. Med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning i Birger Bostad AB.

Inköp mellan koncernbolag har skett med 8 750 kr (6 250 kr) och försäljningar med 0 kr (0 kr).

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	1 415 230	330 167
	1 415 230	330 167

Not 11 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	30 814 950
årets förlust	-3 758 199
	27 056 751
disponeras så att i ny räkning överföres	27 056 751

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 870 876	3 892 911
	7 870 876	3 892 911

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 14 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 9 april 2024



Fredrik Alvarsson
Ordförande



Ando Wikström



Martin Hildebrandt