

# Årsredovisning

för

## Real Fastigheter i Karlskrona AB

559009-4834

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Real Fastigheter i Karlskrona AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-05-11



Michael Derk

Styrelsen för Real Fastigheter i Karlskrona AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall genom dotterbolag äga och förvalta fastigheter såsom affärs- och handelscentrum, butiksfastigheter och liknande fastighetstyper, samt därmed förenlig verksamhet.

#### *Koncern*

Företaget är helägt dotterbolag till Real Samhällsfastigheter AB, org nr 556998-0823, med säte i Stockholm.

Moderföretaget ingår i en koncern där Real Fastigheter AB (publ), org nr 556865-1680, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning för den större koncernen.

Företaget har sitt säte i Karlskrona.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	4 072	4 105	4 488	4 331
Resultat efter finansiella poster	-12	1 007	1 501	1 156
Balansomslutning	45 451	46 824	45 020	44 875
Soliditet (%)	25,8	25,3	27,9	29,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	9 780 008	2 741 958	-214 182	12 357 784
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-214 182	214 182	0
Omf Uppskrivningsfond		-148 168	148 168		0
Årets resultat				-624 695	-624 695
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>9 631 840</b>	<b>2 675 944</b>	<b>-624 695</b>	<b>11 733 089</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 675 944
årets förlust	-624 695
	<b>2 051 249</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 051 249
	<b>2 051 249</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		4 071 687	4 104 988
Övriga rörelseintäkter		2 110	860
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 073 797</b>	<b>4 105 848</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 365 253	-1 221 769
Övriga externa kostnader		-975 285	-394 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045 081	-779 805
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 385 619</b>	<b>-2 395 935</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>688 178</b>	<b>1 709 913</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		425	1 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 586	-704 740
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-700 161</b>	<b>-702 919</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 983</b>	<b>1 006 994</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		277 210	0
Lämnade koncernbidrag		-888 392	-1 195 010
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-611 182</b>	<b>-1 195 010</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-623 165</b>	<b>-188 016</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-39 972	-64 607
Övriga skatter		38 442	38 441
<b>Årets resultat</b>		<b>-624 695</b>	<b>-214 182</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	42 500 397	42 699 664
Inventarier, verktyg och installationer	3	27 328	36 060
Pågående nyanläggningar	4	439 897	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 967 622</b>	<b>42 735 724</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 967 622</b>	<b>42 735 724</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		636 485	1 364 332
Fordringar hos koncernföretag		1 404 063	2 419 544
Övriga fordringar		80 117	17 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 168	8 792
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 144 833</b>	<b>3 810 628</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		338 667	277 798
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>338 667</b>	<b>277 798</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 483 500</b>	<b>4 088 426</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 451 122</b>	<b>46 824 150</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	9 631 840	9 780 008
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 681 840</b>	<b>9 830 008</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 675 944	2 741 959
Årets resultat		-624 695	-214 182
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 051 249</b>	<b>2 527 777</b>

**Summa eget kapital** 11 733 089 12 357 785

#### Avsättningar

Övriga avsättningar	6	2 525 158	2 563 600
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 525 158</b>	<b>2 563 600</b>

#### Långfristiga skulder 7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut		18 120 300	18 758 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 120 300</b>	<b>18 758 700</b>

#### Kortfristiga skulder 8

Övriga skulder till kreditinstitut		638 400	638 400
Leverantörsskulder		263 007	310 432
Skulder till koncernföretag		11 269 485	10 975 995
Skatteskulder		39 972	16 948
Övriga skulder		183 801	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	677 910	1 202 290
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 072 575</b>	<b>13 144 065</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 45 451 122 46 824 150

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Skatt

Skatt på årets resultat i 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 räkenskapsårs inkomstskatt som ännu ej redovisats. Uppskjuten skattefordran avser ännu ej utnyttjade skattemässiga underskottsavdrag som värderats till 21,4% av underskottsavdraget. Bolaget bedömer sannolikheten för att dessa ska kunna utnyttjas som goda.

#### Materiella anläggningstillgångar

Bolaget genomför en gång per år en fastighetsvärdering utförd av oberoende värderingsman. Värderingen har gjorts enligt kassaflödeskalkyl med beaktande av driftnetto och restvärden. Värderingen ligger till grund för att fastställa att bokfört värde inte överstiger verkligt värde

#### Avskrivningar

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

Byggnaderna 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	2%
Tak	3,5%
Fasad	2-5%
Inre ytskikt	5-10%
Installationer	5-20%

### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 465 935	29 963 595
Inköp	837 082	3 502 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 303 017</b>	<b>33 465 935</b>
Ingående avskrivningar	-3 210 928	-2 625 333
Årets avskrivningar	-849 739	-585 595
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 060 667</b>	<b>-3 210 928</b>
Ingående uppskrivningar	12 444 657	12 631 268
Årets uppskrivningar		0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-186 610	-186 611
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 258 047</b>	<b>12 444 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 500 397</b>	<b>42 699 664</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	42 500 397	42 699 663
Verkligt värde	51 000 000	53 000 000
Bokfört värde byggnader	36 202 132	36 401 398
Bokfört värde mark	6 298 265	6 298 265
	<b>42 500 397</b>	<b>42 699 663</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 660	38 000
Inköp		5 660
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 660</b>	<b>43 660</b>
Ingående avskrivningar	-7 600	0
Årets avskrivningar	-8 732	-7 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 332</b>	<b>-7 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 328</b>	<b>36 060</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	94 209
Inköp	439 897	0
Omklassificeringar	0	-94 209
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>439 897</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>439 897</b>	<b>0</b>

**Not 5 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	9 780 008	9 928 177
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-148 168	-148 169
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 631 840</b>	<b>9 780 008</b>

**Not 6 Övriga avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar för uppskjutna skatter	2 525 158	2 563 600
	<b>2 525 158</b>	<b>2 563 600</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som förfaller inom 2-5 år	14 540 800	2 553 600
Skulder som förfaller senare än 5 år	3 579 500	16 205 100
	<b>18 120 300</b>	<b>18 758 700</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 18 758 700 (19 397 100) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 120 300	18 758 700
	<b>18 120 300</b>	<b>18 758 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	638 400	638 400
	<b>638 400</b>	<b>638 400</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda intäkter	539 543	1 096 385
Upplupna driftskostnader	138 367	105 905
	<b>677 910</b>	<b>1 202 290</b>


**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	27 694 354	27 694 354
	<b>27 694 354</b>	<b>27 694 354</b>

2023052215573

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

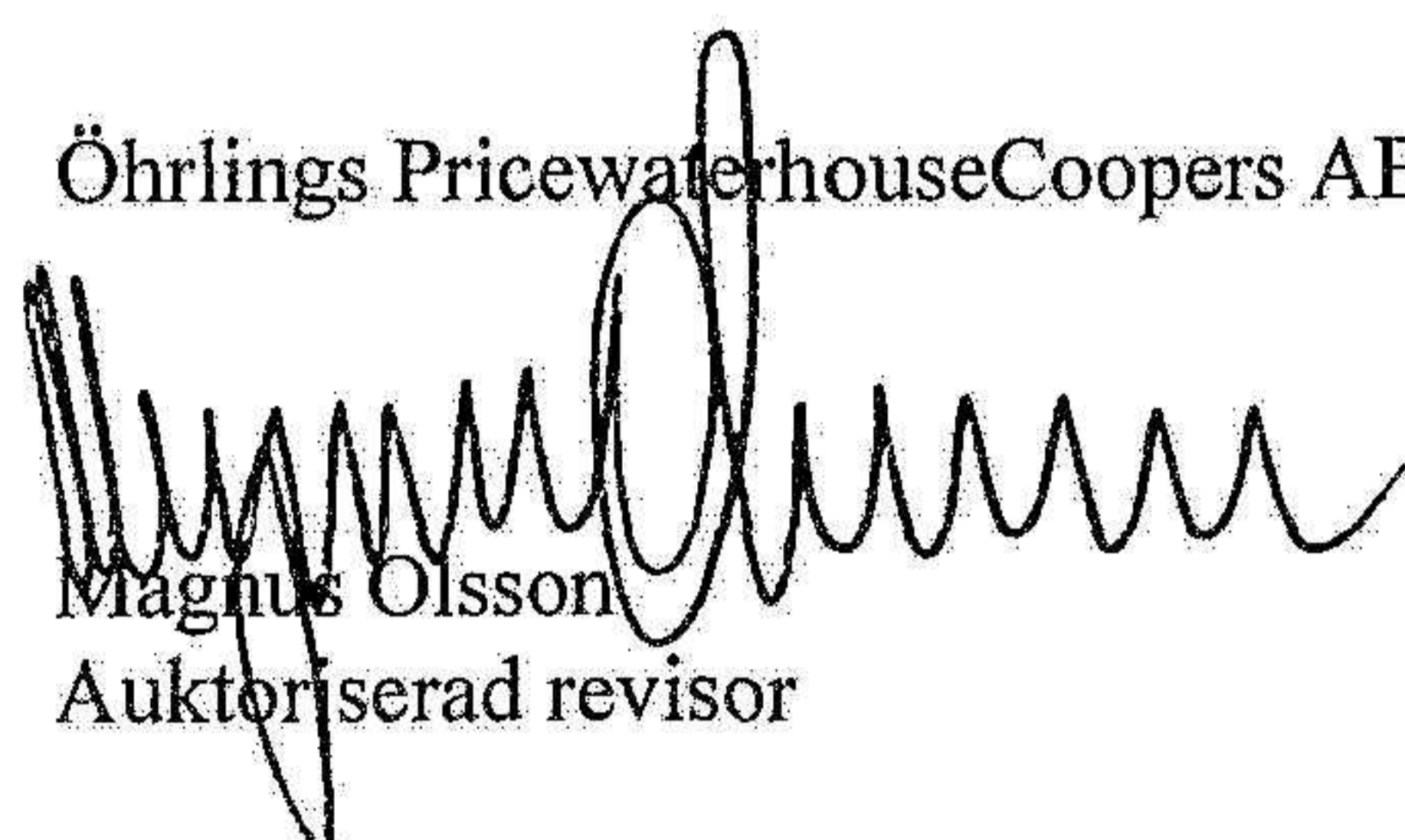
Karlskrona 2023-05-02



Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter i Karlskrona AB, org.nr 559009-4834

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Fastigheter i Karlskrona AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Fastigheter i Karlskrona ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastigheter i Karlskrona 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 Fastigheter i Karlskrona 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](http://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 Fastigheter i Karlskrona AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Fastigheter i Karlskrona 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.

## 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

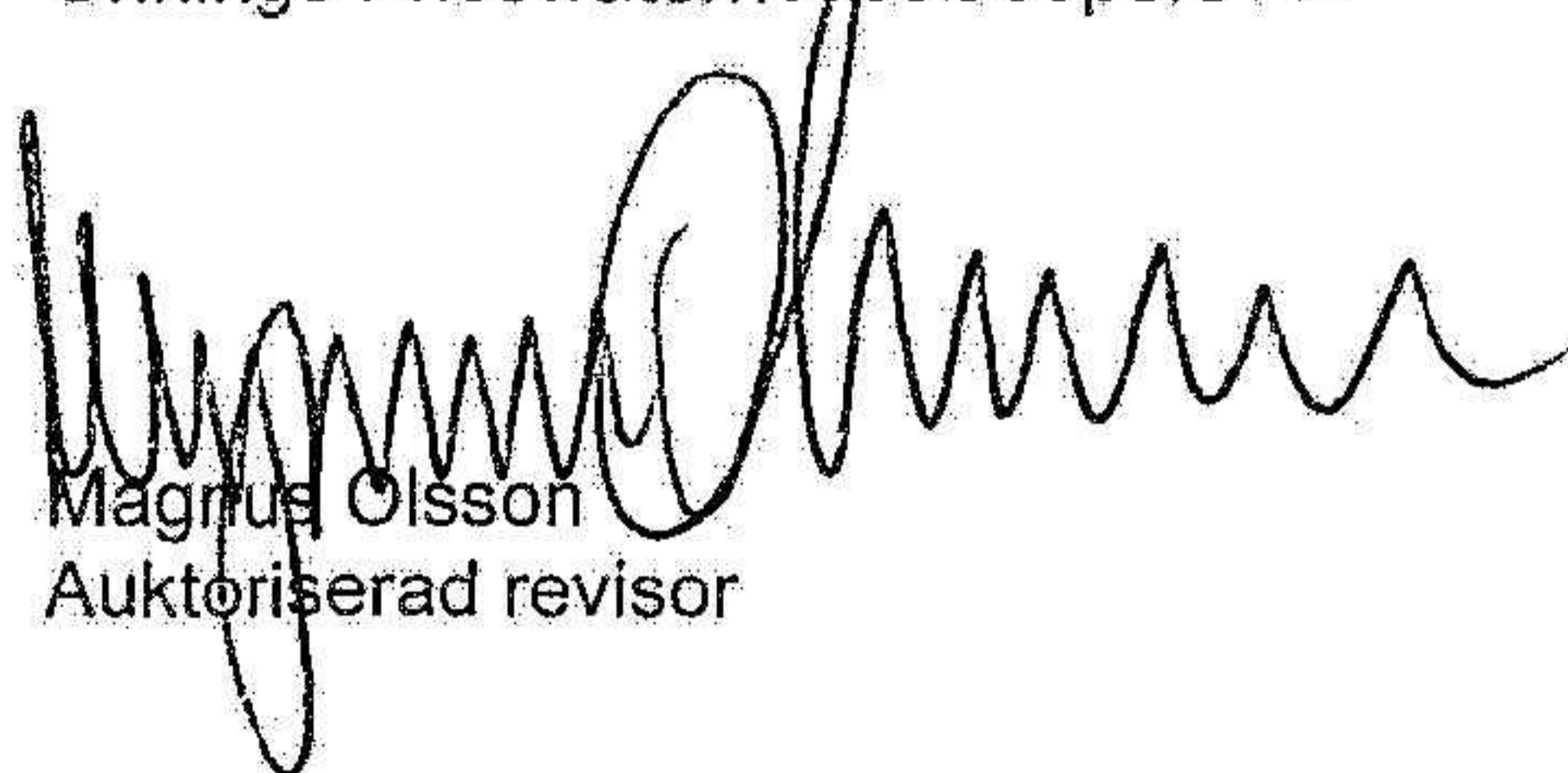
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 8 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor