

Årsredovisning
för
Nordic Forum Fastighetsaktiebolag
556664-8431

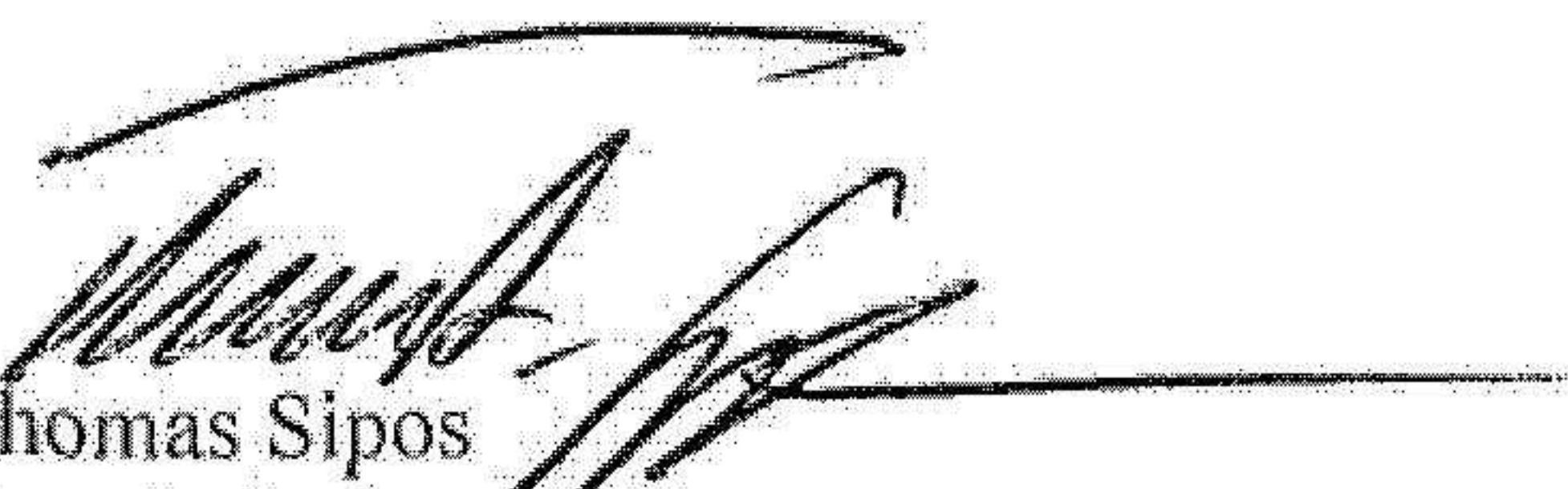
Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nordic Forum Fastighetsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 28/6-2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm, den 28/6 - 2024


Thomas Sipos
Styrelseledamot

Årsredovisning
för
Nordic Forum Fastighetsaktiebolag
556664-8431

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassflödesanalys	6
Noter	7-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Nordic Forum Fastighetsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget förvaltar en fastighet upplåten med tomträtt, Borgarfjord 2, i Kista utanför Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med fastigheten löpt på enligt affärsplan. Sedan tidigare år pågår ett stort anpassningsprojekt i fastigheten, vilket innebär att det under året investerats väsentliga belopp i fastigheten.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 2.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	70 636	62 495	55 618	50 437	46 325
Resultat efter finansiella poster	-55 665	-36 767	-25 484	-19 497	-14 412
Balansomslutning	901 523	882 249	715 586	717 422	635 327
Soliditet (%)	14	17	25	28	34

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	177 926	-24 916	153 130
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-24 916	24 916	0
Årets resultat				-31 359	-31 359
Belopp vid årets utgång	100	20	153 010	-31 359	121 771

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	153 010 974
årets förlust	-31 359 375
	121 651 599
disponeras så att	
i ny räkning överföres	121 651 599

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

2024071607410

Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

3

70 636

62 495

Övriga rörelseintäkter

2 213

13

Summa intäkter

72 849

62 508

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

-15 074

-12 465

Reparation och underhåll

-5 589

-2 190

Tomträttsavgäld

-7 325

-5 696

Fastighetsskatt

-4 830

-1 341

Fastighetsadministration

4

-8 925

-14 261

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-36 082

-29 616

Övriga rörelsekostnader

-498

-488

Summa rörelsens kostnader

-78 323

-66 057

Rörelseresultat

5, 6

-5 474

-3 549

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

2 463

1 752

Räntekostnader och liknande resultatposter

8

-52 654

-34 970

-50 191

-33 218

Resultat efter finansiella poster

-55 665

-36 767

Bokslutsdispositioner

9

18 102

12 739

Resultat före skatt

-37 563

-24 028

Skatt på årets resultat

10

6 204

-888

Årets resultat

-31 359

-24 916

2024071607411

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	558 011	573 806
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 117	2 135
Pågående nyanläggningar	13	288 527	258 767
Summa materiella anläggningstillgångar		848 655	834 708
Summa anläggningstillgångar		848 655	834 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	14	265	559
Fordringar hos koncernföretag		33 409	31 062
Aktuella skattefordringar		365	534
Övriga fordringar		1 791	4 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 115	2 476
Summa kortfristiga fordringar		37 945	38 884
Kassa och bank		14 923	8 657
Summa omsättningstillgångar		52 868	47 541
SUMMA TILLGÅNGAR		901 523	882 249

2024071607412

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		153 011	177 927
Årets resultat		-31 359	-24 916
Summa fritt eget kapital		121 652	153 011
Summa eget kapital		121 772	153 131
Obeskattade reserver	17	1 000	1 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	13 363	19 567
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19	334 832	334 832
Övriga skulder		3 953	4 072
Summa långfristiga skulder		338 785	338 904
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 982	2 559
Skulder till koncernföretag		405 785	348 675
Övriga skulder		228	246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 608	18 167
Summa kortfristiga skulder		426 603	369 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		901 523	882 249

2024071607413

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 473	-3 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	36 082	29 616
Erlagd ränta		-10	-34 970
Erhållen ränta		96	1 752
Betald skatt		165	-155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		30 860	-7 305
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		294	208
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 194	-1 411
Förändring av leverantörsskulder		4 423	-16 273
Förändring av kortfristiga skulder		26 912	189 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 295	165 176
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-50 028	-175 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 028	-175 953
Finansieringsverksamheten			
Långfristig koncernskuld		0	203
Årets kassaflöde		6 267	-10 574
Likvida medel vid årets början		8 657	19 231
Likvida medel vid årets slut	22	14 924	8 657

2024071607414

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Nordic Forum Fastighetsaktiebolag, organisationsnummer 556664-8431, med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Kista i Stockholms kommun. Bolagets adress är Döbelnsgatan 24, 113 52 Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Property IV Holding I AB, organisationsnummer 556984-6834, med säte i Stockholm. Property IV Holding I AB är in sin tur ett helägt dotterbolag till Revelop IV AB, organisationsnummer 556989-0105, med säte i Stockholm. Revelop IV AB upprättar koncernredovisning vari Nordic Forum Fastighetsaktiebolag ingår.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridisk person vid upprättandet av finansiella rapporter. Detta innebär att bolaget tillämpar International Financial Reporting Standards, IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Årsredovisningen är avgiven i svenska kronor och avser 1 januari - 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

Omklassificering har gjorts av ingående balanser avseende materiella anläggningstillgångar samt koncerninterna fordringar och skulder i balansräkningen.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

Nya standarder vilka trätt i kraft 2023

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering 2023.

Inga andra IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft förväntas få någon väsentlig påverkan på bolaget.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 11.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av kassa och bank i balansräkningen.

Intäktsredovisning

IFRS 15 behandlar hur redovisningen av intäkter ska ske. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontrollen över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Standarden innebär en utökad upplysningsskyldighet med information om bland annat intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt. Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Bolaget har identifierat att de debiterade intäkter omfattas av IFRS 15. Bolagets intäkter har delats upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m..

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag. Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra vid väsentliga belopp över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Bolaget klassificerar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 20,6 %.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighet innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastigheten klassificeras som en förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillämpade nyttjandeperioder framgår nedan.

Tillämpade nyttjandeperioder

Byggnad 100 år

Markanläggning 20 år

Byggnadsinventarier 5-20 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt hyresavtalets längd, normalt 3-7 år.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida fördelar som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo och del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 11.

Materiella anläggningstillgångar exkl förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I det fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IAS 39. Finansiella tillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificering av finansiella instrument sker utifrån för vilket syfte instrumentet förvärvats.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra när dessa har förfallit till betalning med 90 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde. Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, d v s den dag då bindande avtal ingås.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Bolaget aktiverar lånekostnader som är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital. Koncernbidrag som lämnas till eller erhålls från moderbolag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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 Risker och riskhantering

Bolaget är exponerat mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. Revelop IV koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. En beskrivning av riskhanteringen finns i Revelop IV ABs årsredovisning. De mest väsentliga riskerna som identifierats följer nedan tillsammans med information om hur riskerna bemöts.

Marknadsrisk

Med marknadsrisk avses i sammanhanget risken för förlust på grund av en nedgång på fastighetsmarknaden eller på annan marknad som bolaget är exponerat mot. För att minska risken följer bolaget utarbetad investeringspolicy och investeringsstrategi. Dessa föreskriver vilka objekt bolaget får förvärva och äga samt vilken verksamhetsinriktning som får bedrivas inom befintlig portfölj.

Operativa risker

Med operativa risker avses risken för förlust till följd av att interna processer och rutiner är felaktiga eller inte ändamålsenliga, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser inklusive legala risker. För att bemöta risken har bolaget skapat en god intern kontrollstruktur. Processer och rutiner har tagits fram och löpande kontroller görs för att säkerställa att dessa efterlevs. Bolaget har säkerställt att framtagna processer och rutiner är i linje med tillämpliga externa regelverk. Bolaget är särskilt beroende av fungerande systemstöd och säker digital lagring av information vilket säkerställs genom strukturerad systemadministration och regelbunden back-up.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken för förlust på grund av att motparter inte presterar i enlighet med deras åtaganden gentemot bolaget. För att bemöta risken värderas, kontrolleras och bedöms motparters kreditvärdighet och förmåga att prestera innan en affärsförbindelse inleds samt löpande därefter. Vidare försöker bolaget att begränsa exponeringen per motpart, det vill säga minska kreditkoncentrationen till någon viss kund eller annan motpart.

Kreditkvaliteten på kundfordringar bedöms god och redovisade fordringar är endast upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan betala skulder i takt med att de förfaller på grund av otillräckliga likvida medel. Risken bemöts genom att bolaget aktivt arbetar med likviditetsplanering inklusive likviditetsprognoser.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för förluster till följd av ökade finansiella kostnader till följd av förändrade marknadsräntor. För att minska ränterisken har bolaget en anpassad bankbelåning. Vidare har koncernen bundit en del av lånen till fast ränta samt räntesäkrat en del av låneportföljen med ränteswapar och räntetak.

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	17 593	17 333
Senare än ett år men inom fem år	60 338	40 124
Senare än fem år	0	0
	77 931	57 457
Hysesintäkter	60 324	53 565
Serviceintäkter	10 312	8 930
Utgående redovisat värde	70 636	62 495

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning. Arvodet för revisionsuppdraget för år 2023 har fakturerats moderbolaget i Revelop IV koncernen, Revelop IV AB.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,10 %	14,50 %

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	2 366	1 724
Övriga ränteintäkter	96	28
	2 463	1 752

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-52 644	-34 968
Övriga finansiella kostnader	-10	-2
	-52 654	-34 970

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	18 102	14 858
Lämnade koncernbidrag	0	-2 120
	18 102	12 739

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	6 204	-888
Totalt redovisad skatt	6 204	-888

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-55 665		-24 028
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-11 467	20,6	4 950
Ej avdragsgilla kostnader		-1 292		0
Skattepliktiga ej bokförda intäkter		-5		32
Andra ej bokförda kostnader (URB)		0		1 861
Återläggning redovisad avsk byggnad		5 571		-4 624
Tillkommer skattemässig avsk byggnad		-3 294		3 239
Erhållna koncernbidrag		3 729		0
Skatteeffekt på temp skillnad fastigheter		6 204		-888
Justering i räntenettot		7 721		-358
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskj skatt		0		-149
Erhållna räntenetto		0		-4 951
Utnyttjat förlusavdrag		-963		0
Redovisad effektiv skatt	11,2	6 204	-3,7	-888

2024071607422

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	848 891	815 436
Årets anskaffningar	19 774	37 236
Omklassificeringar	0	-3 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	868 665	848 891
Ingående avskrivningar	-275 085	-245 882
Årets avskrivningar	-35 569	-29 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-310 653	-275 085
Utgående redovisat värde	558 011	573 806

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Bolagets förvaltningsfastighet innehavs i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Värderingen har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen är enligt nivå 3 och har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en elvaårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. I de fall det finns byggrätter på fastigheterna har dessa värderats separat. Värderingen av byggrätterna har utgått från aktuella marknadsförutsättningar gällande värde per kvadratmeter, belåning och byggnationskostnader. Speciella förutsättningar för respektive byggrätt, såsom exploateringsgrad, exploateringstid och planrisk, har tagits i beaktande.

Verkligt värde för fastigheten uppgår till 969 000 000 kr.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 367	1 297
Tillkommande utgifter	495	2 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 861	3 367
Ingående avskrivningar	-1 231	-817
Årets avskrivningar	-513	-414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 744	-1 231
Utgående redovisat värde	2 117	2 135

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	258 767	118 338
Under året nedlagda kostnader	29 760	140 430
	288 527	258 767

Not 14 Hyresfordringar och kundfordringar

För nedanstående fordringar har bolaget inga säkerheter. För vissa tecknade hyresavtal har bolaget erhållit bankgarantier.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallna 0-30 dagar	238	609
Förfallna 31-360 dagar	4 904	725
Summa Hyres- och kundfordringar	5 141	1 334
Osäkra fordringar	-4 877	-775
Summa osäkra fordringar	-4 877	-775
Utgående redovisat värde	265	559

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	2 115	2 476
	2 115	2 476

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 17 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 000	1 000
	1 000	1 000

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	19 567	18 679
Förvaltningsfastigheter	-6 204	888
Belopp vid årets utgång	13 363	19 567

Not 19 Långfristig skuld till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till koncernföretag	334 832	334 832
	334 832	334 832

2024071607424

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	9 284	8 566
Övriga upplupna kostnader	4 324	9 601
	13 608	18 167

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	36 082	29 616
	36 082	29 616

Not 22 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	14 923	8 657
	14 923	8 657

Not 23 Eventualförpliktelser

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

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	467 000	467 000
	467 000	467 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har det inte skett några händelser som väsentligt skulle påverkat de finansiella rapporterna per 2023-12-31 om de varit kända innan balansdagen.

Nordic Forum Fastighetsaktiebolag
Org.nr 556664-8431

18 (18)

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Thomas Sipos
Styrelseledamot

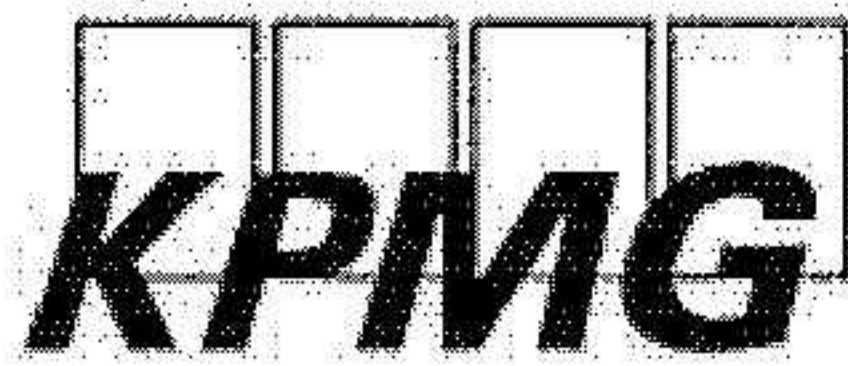
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

2024071607425

Penneo document key: 8KUNB-OEIQ8-BYU1X-C2EYE-VEYMQ-FSODY



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordic Forum Fastighetsaktiebolag, org. nr 556664-8431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Forum Fastighetsaktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic Forum Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Nordic Forum Fastighetsaktiebolag 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 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 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.

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 Nordic Forum Fastighetsaktiebolag 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



2024071607427

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 Nordic Forum Fastighetsaktiebolag 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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm den dag som som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo document key: 8KUNB-OEIQ8-BYU1X-C2EYE-VEYMQ-FSODY

2024071607428

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Thomas Andreas Sipos

Styrelseledamot

Serienummer: 8bc4602e457a76[...]8665d9ef1701e

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-06-26 09:44:01 UTC



MATTIAS JOHANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 73f4335d739088[...]531e07149be8a

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-06-26 18:43:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 8KUNB-OEIQ8-BYU1X-CZEYE-VEYWO-FSODY