

Årsredovisning

för

Real Nissaholmen Fastigheter AB

556414-1058

Räkenskapsåret

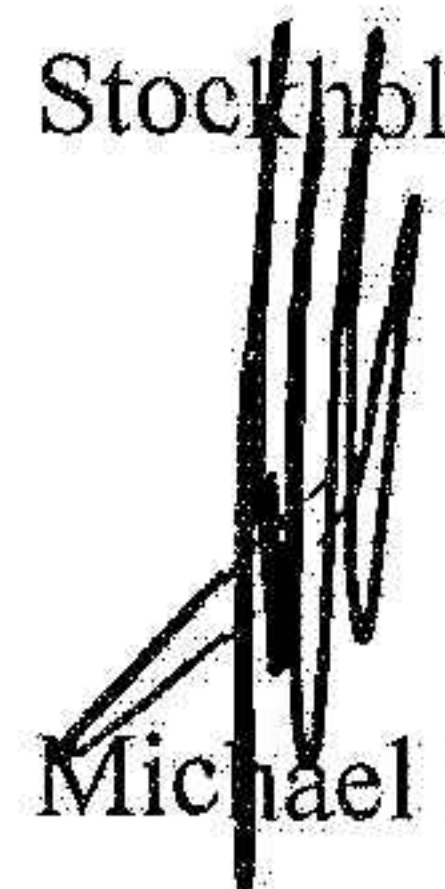
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Real Nissaholmen Fastigheter 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 Nissaholmen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Gislaved.

Företaget har sitt säte i Gislaved.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Real Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680 med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	12 380	12 498	13 307	12 155
Resultat efter finansiella poster	2 108	4 580	-739	508
Balansomslutning	114 304	112 389	116 444	117 388
Soliditet (%)	43	42	39	45

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	50 942 801	21 816	-6 072 933	1 774 657	46 766 341
Disposition enligt beslut av årsstämman:				1 774 657	-1 774 657	0
Omf Uppskrivningsfond		-862 143		862 143		0
Årets resultat					2 342 431	2 342 431
Belopp vid årets utgång	100 000	50 080 658	21 816	-3 436 133	2 342 431	49 108 772

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 436 133
årets vinst	2 342 431
	-1 093 702
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 093 702
	-1 093 702

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

2023052215625

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		12 380 057	12 498 001
Övriga rörelseintäkter		627 649	50 060
Summa intäkter		13 007 706	12 548 061
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-6 084 539	-5 099 458
Övriga externa kostnader		-1 733 754	-2 966 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 675 246	-1 514 653
Summa rörelsekostnader		-9 493 539	-9 580 988
Rörelseresultat		3 514 167	2 967 073
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	2 697 356
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 281	302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 411 938	-1 084 584
Summa finansiella poster		-1 406 657	1 613 074
Resultat efter finansiella poster		2 107 510	4 580 147
Bokslutsdispositioner	3	1 501 662	-2 898 581
Resultat före skatt		3 609 172	1 681 566
Skatt på årets resultat		-1 490 421	-130 588
Förändring uppskjuten skattefordran		223 680	223 679
Årets resultat		2 342 431	1 774 657

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	74 712 083	75 922 659
Inventarier, verktyg och installationer	5	417 458	430 518
Pågående nyanläggningar	6	1 531 572	486 656
		76 661 113	76 839 833
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	24 113 848	23 581 824
		24 113 848	23 581 824
Summa anläggningstillgångar		100 774 961	100 421 657
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 455 778	2 938 269
Fordringar hos koncernföretag		9 711 086	7 868 660
Övriga fordringar		1 000	126 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		286 384	43 222
		13 454 248	10 976 184
<i>Kassa och bank</i>		75 056	991 622
Summa omsättningstillgångar		13 529 304	11 967 806
SUMMA TILLGÅNGAR		114 304 265	112 389 463

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

8

50 080 658

50 942 801

Reservfond

21 816

21 816

50 202 474

51 064 617

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 436 133

-6 072 933

Årets resultat

2 342 431

1 774 657

-1 093 702

-4 298 276

Summa eget kapital

49 108 772

46 766 341

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

13 132 295

13 355 975

Summa avsättningar

13 132 295

13 355 975

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

42 000 000

0

Summa långfristiga skulder

42 000 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

2 000 000

46 000 000

Förskott från kunder

4 463

0

Leverantörsskulder

1 114 333

616 720

Skulder till koncernföretag

1 224 160

695 411

Aktuella skatteskulder

1 013 918

0

Övriga skulder

1 549 937

1 201 703

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

3 156 387

3 753 313

Summa kortfristiga skulder

10 063 198

52 267 147

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 304 265

112 389 463

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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	4%
Fasad	2%
Inre ytskikt	4,5%
Installationer	2,5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 års inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner och händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock ej för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatt.

Soliditet (%)

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat från försäljning av andelar	0	-2 697 356
	0	-2 697 356

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-2 898 581
Mottagna koncernbidrag	1 501 662	0
	1 501 662	-2 898 581

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 841 856	13 543 309
Inköp	443 827	2 298 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 285 683	15 841 855
Ingående avskrivningar	-4 754 024	-4 331 523
Årets avskrivningar	-568 580	-422 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 322 604	-4 754 024
Ingående uppskrivningar	64 834 828	65 920 652
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 085 824	-1 085 824
Utgående ackumulerade uppskrivningar	63 749 004	64 834 828
Utgående redovisat värde	74 712 083	75 922 659

2023052215650

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	74 712 083	75 922 659
Verkligt värde	99 700 000	103 000 000
Bokfört värde byggnader	74 525 884	75 736 460
Bokfört värde mark	186 199	186 199
	74 712 083	75 922 659

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 890 355	2 619 487
Inköp	7 782	270 868
Försäljningar/utrangeringar	-2 397 176	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 961	2 890 355
Ingående avskrivningar	-2 459 837	-2 453 509
Försäljningar/utrangeringar	2 381 210	
Årets avskrivningar	-4 876	-6 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 503	-2 459 837
Utgående redovisat värde	417 458	430 518

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	486 656	1 449 922
Inköp	1 488 742	1 606 150
Omklassificeringar	-443 826	-2 569 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 531 572	486 656
Utgående redovisat värde	1 531 572	486 656

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 581 824	26 930 997
Tillkommande fordringar	532 024	0
Avgående fordringar	0	-3 349 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 113 848	23 581 824
Utgående redovisat värde	24 113 848	23 581 824

Not 8 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	50 942 801	51 804 946
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-862 143	-862 145
Belopp vid årets utgång	50 080 658	50 942 801

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	13 355 975	13 579 654
Under året ianspråktaga belopp	-223 680	-223 679
Belopp vid årets utgång	13 132 295	13 355 975

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 44 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	42 000 000	0
	42 000 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 000 000	46 000 000
	2 000 000	46 000 000

2023052215632

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	200 383	162 534
Förutbetalda intäkter	2 640 756	2 868 616
Upplupna driftskostnader	315 249	722 163
	3 156 388	3 753 313

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	51 673 611	51 673 611
	51 673 611	51 673 611

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-05-02


Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Nissaholmen Fastigheter AB, org.nr 556414-1058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Nissaholmen Fastigheter 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 Nissaholmen Fastigheter 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 Nissaholmen Fastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Nissaholmen Fastigheter 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 revisionsssed 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 Real Nissaholmen Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Nissaholmen Fastigheter 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.

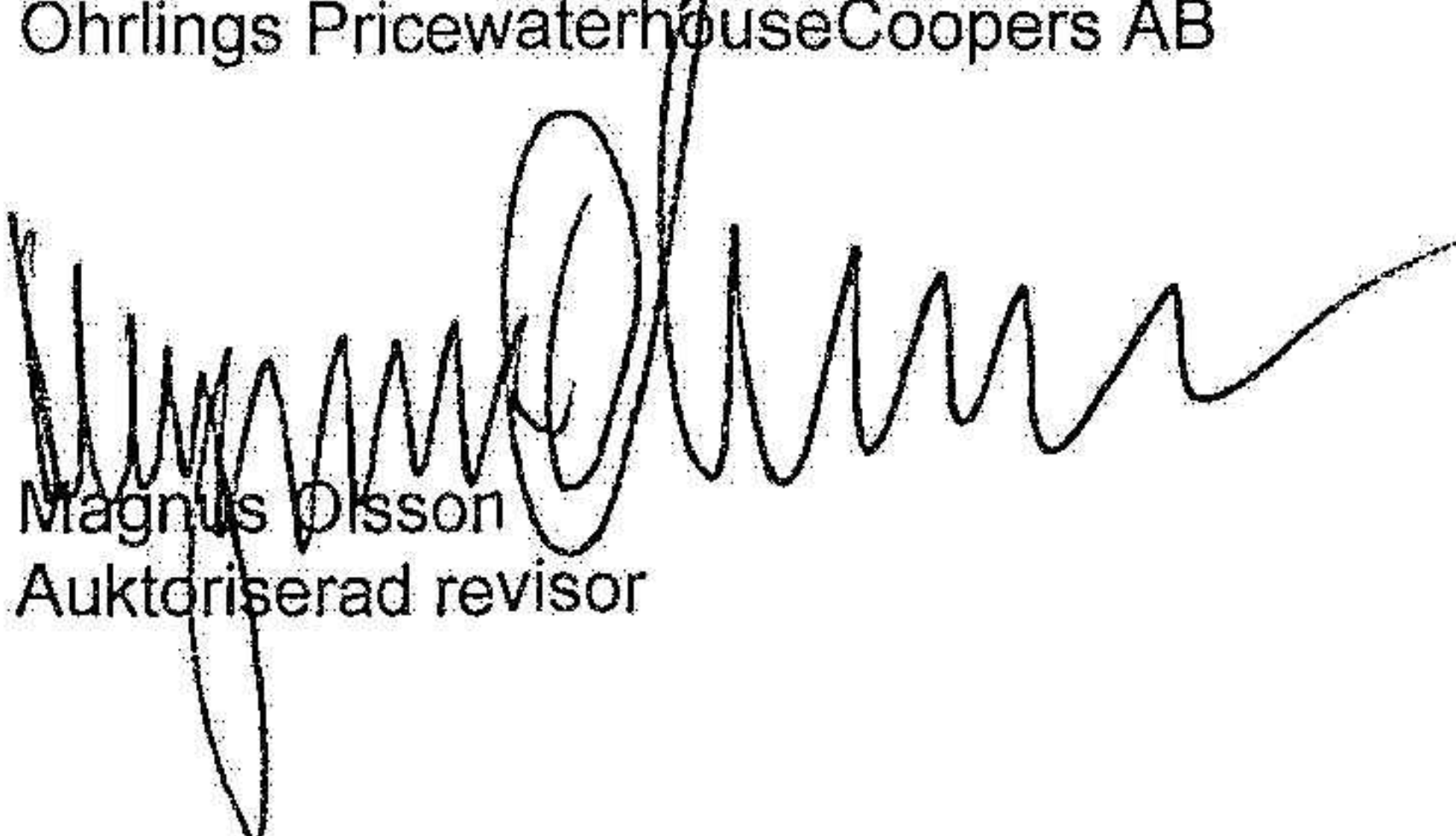
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundvall den 8 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson
Auktoriserad revisor