

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighets AB Flodmynningen

Org.nr. 556349-1082

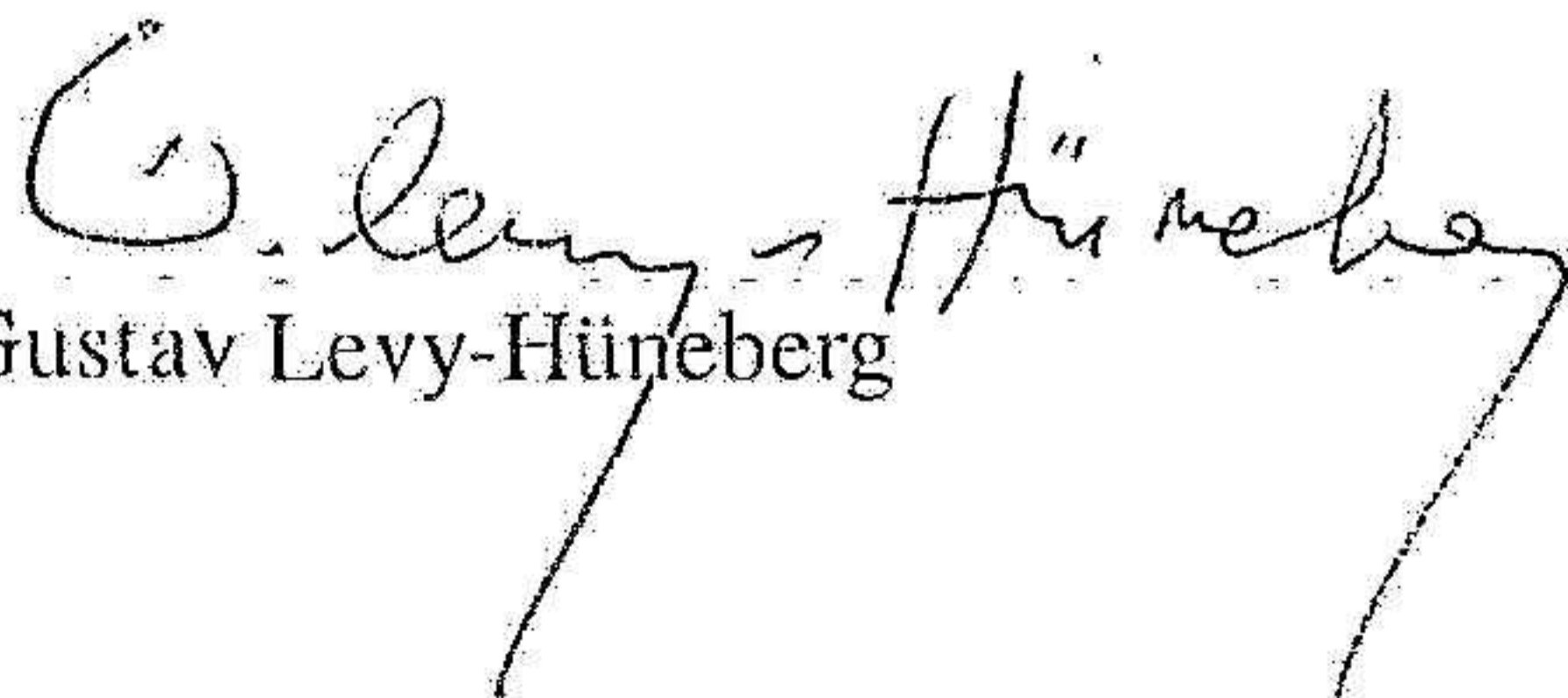
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Flodmynningen intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2023-06-19.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 19 juni 2023


Gustav Levy-Hüneberg

Fastighets AB Flodmynningen

Org.nr. 556349-1082

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av fastigheter i Tyskland.

Företagets säte är Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kronan har under räkenskapsåret försvagats mot Euron med ca 8,8 %. Kursförlusten avseende räkenskapsåret, om 5,8 mkr är främst hänförlig till bolagets upplåning i Euro. För 2022 var den genomsnittliga växelkursen ca 5,4 % högre än kursen för jämförelseåret. Omräkningsdifferenser redovisas under resultat från finansiella poster.

Under året har modernisering och ombyggnad av lägenheten i Eppendorfer Baum, som friställdes föregående år, påbörjats.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i kkr

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 557	12 091	12 000	12 019
Resultat efter finansiella poster	-1 843	3 724	6 250	4 555
Soliditet (%)	32,3	34,5	32,9	27,9

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	43 138 418
Årets resultat			-2 366 731
Belopp vid årets utgång	500 000	100 000	40 771 687
		2022-12-31	2021-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		34 340 796	34 340 796

Fastighets AB Flodmynningen

Org.nr. 556349-1082

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	43 138 418
Årets resultat	<u>-2 366 731</u>
	40 771 687

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>40 771 687</u>
	40 771 687

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023062137015

Fastighets AB Flodmynningen

Org.nr. 556349-1082

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		13 556 836	12 090 924
Övriga rörelseintäkter		7 629	65 403
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>13 564 465</u>	<u>12 156 327</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-6 674 780	-4 839 442
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-1 298 291	-1 298 358
Summa rörelsekostnader		<u>-7 973 071</u>	<u>-6 137 800</u>
Rörelseresultat		5 591 394	6 018 527
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	65 596	670 318
Ränteintäkter		604	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 500 736	-2 964 933
Summa finansiella poster		<u>-7 434 536</u>	<u>-2 294 615</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 843 142	3 723 912
Resultat före skatt		-1 843 142	3 723 912
Skatter			
Skatt på årets resultat	5	-523 589	-652 564
Årets resultat		<u>-2 366 731</u>	<u>3 071 348</u>

2023062137016

Fastighets AB Flodmynningen

Org.nr. 556349-1082

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	6	107 811 220	109 096 701
Inventarier och installationer	7	59 206	72 015
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 145 525	0
Summa materiella anläggningstillgångar		109 015 951	109 168 716

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 634 910	603 996
Andra långfristiga fordringar	10	561 017	744 718
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 195 927	1 348 714

Summa anläggningstillgångar

112 211 878 110 517 430

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		394 493	438 435
Övriga fordringar		602 009	979 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 656	0
Summa kortfristiga fordringar		1 001 158	1 417 974

Kassa och bank

Kassa och bank		14 811 626	14 760 030
Summa kassa och bank		14 811 626	14 760 030

Summa omsättningstillgångar

15 812 784 16 178 004

SUMMA TILLGÅNGAR

128 024 662 126 695 434

2023062137017

Fastighets AB Flodmynningen

Org.nr. 556349-1082

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital	500 000	500 000
Reservfond	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital	600 000	600 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	43 138 418	40 067 070
Årets resultat	-2 366 731	3 071 348
Summa fritt eget kapital	40 771 687	43 138 418

Summa eget kapital

41 371 687 43 738 418

Långfristiga skulder

II

Övriga skulder till kreditinstitut	21 640 897	22 825 048
Övriga skulder	0	55 061 630
Summa långfristiga skulder	21 640 897	77 886 678

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	3 195 953	2 669 431
Leverantörsskulder	403 731	107 303
Övriga skulder	60 501 989	285 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	910 405	2 008 549
Summa kortfristiga skulder	65 012 078	5 070 338

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

128 024 662 126 695 434

2023062137018

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader och mark

50

Inventarier, verktyg och installationer

7 - 15

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta har räknats om till balansdagens kurs. Poster i resultaträkningen har räknats om till respektive års genomsnittskurs.

Noter till resultaträkningen**Not 2 Medelantal anställda**

Bolaget har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret eller jämförelseåret.

**Not 3 Resultat från övriga
finansiella
anläggningstillgångar**

	2022	2021
Utdelningar	65 596	61 584
Realisationsresultat	65 596	608 734
	<hr/>	<hr/>
	65 596	670 318

**Not 4 Räntekostnader och
liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader	-1 727 195	-1 680 440
Valutakursdifferenser	-5 773 541	-1 284 493
	<hr/>	<hr/>
	-7 500 736	-2 964 933

Not 5 Skatter

	2022	2021
Aktuell skatt Tyskland	512 675	602 822
Aktuell skatt Sverige	10 914	49 742
	<hr/>	<hr/>
	523 589	652 564

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 301 958	126 301 958
Utgående anskaffningsvärden	126 301 958	126 301 958
Ingående avskrivningar	-17 205 257	-15 919 775
Årets avskrivningar	-1 285 481	-1 285 482
Utgående avskrivningar	-18 490 738	-17 205 257
Redovisat värde	107 811 220	109 096 701
<i>Fördelning byggnad och mark</i>		
Mark	62 027 852	62 027 852
Byggnader	45 783 368	47 068 849
	107 811 220	109 096 701
Not 7 Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408 877	408 877
Utgående anskaffningsvärden	408 877	408 877
Ingående avskrivningar	-336 862	-323 986
Årets avskrivningar	-12 809	-12 876
Utgående avskrivningar	-349 671	-336 862
Redovisat värde	59 206	72 015
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	1 145 525	0
Utgående anskaffningsvärden	1 145 525	0
Redovisat värde	1 145 525	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	603 996	1 657 807
Inköp	2 030 914	0
Försäljningar	0	-1 053 811
Utgående anskaffningsvärden	2 634 910	603 996
Redovisat värde	2 634 910	603 996

Marknadsvärde per bokslutsdagen uppgår till 4 054 657 (f å 2 632 356)

Fastighets AB Flodmynningen

Org.nr. 556349-1082

NOTER

Not 10 Långfristig fordran på hyresgäst	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	744 718	955 826
Årets omföring till kortfristig del	-249 341	-229 144
Omräkningsdifferens	65 640	18 036
Utgående anskaffningsvärden	<u>561 017</u>	<u>744 718</u>
Redovisat värde	561 017	744 718

Not 11 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	12 298 968	66 443 263
Förfaller senare än 5 år	<u>9 341 929</u>	<u>11 443 415</u>
	21 640 897	77 886 678

De långfristiga skulderna är upptagna i Euro och uppgår till 1 944 672 Euro (f å 7 615 864 Euro)

Kortfristig skuld till kreditinstitut är den del av långfristiga skulden som förfaller till villkorsförhandling eller ska amorteras under nästkommande räkenskapsår. Av den kortfristiga skulden ska 287 191 Euro (f å 261 021 Euro) amorteras under kommande räkenskapsår medan 0 Euro (f å 0 Euro) kommer att förfalla för omförhandling av villkor. Ett lån om totalt totalt 979 665 Euro har omförhandlats till en ny lägre ränta från mars 2023.

Ägarnas finansiering om totalt 5 384 000 Euro som förfaller i januari 2023 har ersatts med ett nytt långfristigt lån om 5 300 000 Euro.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	63 431 310	58 293 330

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den friställda lägenheten i Eppendorfer Baum planeras att renoveras för en uppskattad kostnad om 700 000 EUR och vara klar 2024.

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

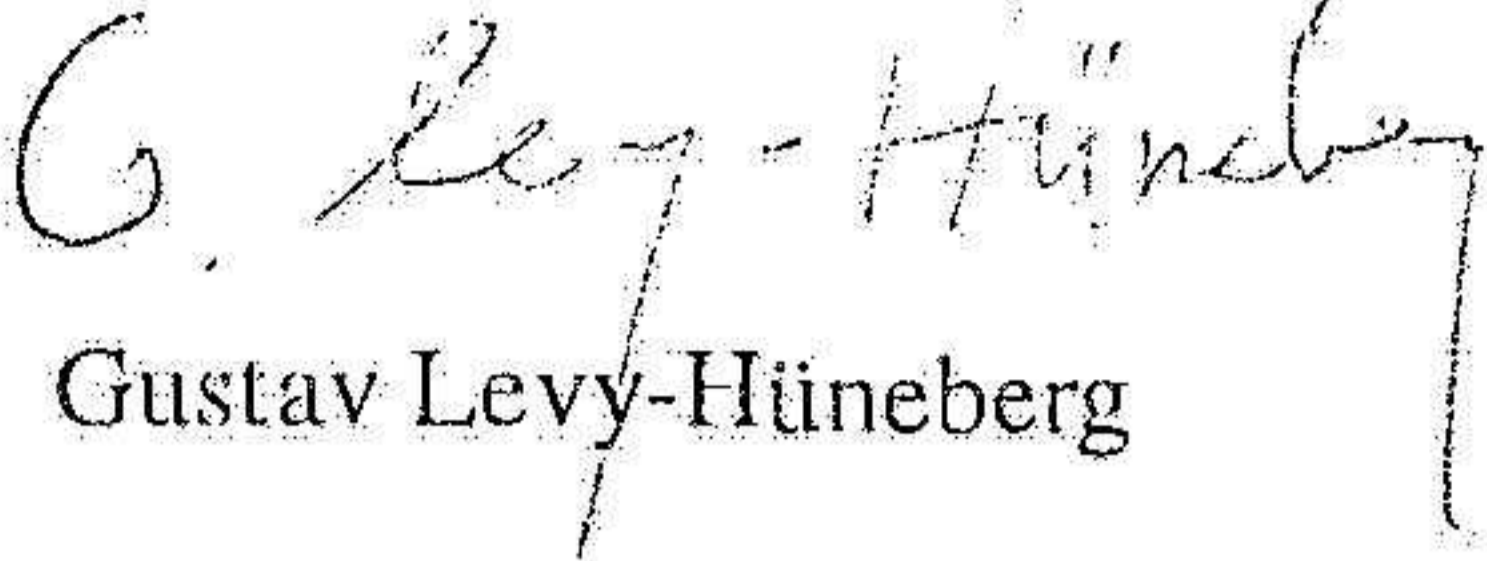
2023062137021

Fastighets AB Flodmynningen

Org.nr. 556349-1082

NOTER

Stockholm den 15 juni 2023


Gustav Levy-Hüneberg


Ingrid Levy-Hüneberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2023.


Maria Tellström
Auktoriserad revisor

2023062137022

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Flodmynningen
Org. nr 556349-1082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Flodmynningen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Flodmynningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Flodmynningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Flodmynningen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Flodmynningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 17 juni 2023


Maria Tellström
Auktoriserad revisor

Vidimeras
Klas Ah
Klas Ah
08/7963700