

Årsredovisning
för
Fastigheten Fullriggaren 4 i Malmö AB
559468-0059

Räkenskapsåret
2024-01-15 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastigheten Fullriggaren 4 i Malmö AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *17 juni 2025*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 23 juni 2025



Hans Kreisel

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastigheten Fullriggaren 4 i Malmö AB, 559468-0059, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-15 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast- och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i> 2024-12-31
Nettoomsättning	6 395 361
Rörelsemarginal %	35,9
Balansomslutning	129 174 503
Soliditet %	3,4
Medeltal anställda	-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvade under mars månad fastigheten Fullriggaren 4, fastigheten ligger i Västra Hamnen i Malmö. Nordion Energi AB förvärvade den 25 oktober samtliga aktier i bolaget från Erik Selin Holding AB. Under räkenskapsåret har bolaget erhållit ovillkorade aktieägartillskott på 8 711 439 kr.

Ägarförhållanden

Fastigheten fullriggaren 4 i Malmö AB med säte i Malmö är ett helägt dotterbolag till Nordion Energi AB med säte i Malmö, org nr 556976-3765. Den översta koncernredovisningen upprättas av Nordion Energi Topholding AB, org nr 559164-7580.

Hållbarhetsrapport

Nordion Energi Topholding AB lämnar en omfattande hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative) för koncernen. Hållbarhetsredovisningen har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagens sjätte kapitel. Rapporten publiceras på www.nordionenergi.se

Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	-	-	-
Registrerat akitekapital	25 000	-	-
Resultatdisposition enligt stämman	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-
Ovillkorat aktieägartillskott	-	8 711 439	-
Årets resultat	-	-	-4 439 590
Vid årets utgång	25 000	8 711 439	-4 439 590

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 4 271 849, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-
Ovillkorat aktieägartillskott	8 711 439
Årets resultat	-4 439 590
Balanseras i ny räkning	4 271 849

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

ank=20250627;2025070116298

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-15- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning		6 395 361
		<u>6 395 361</u>
Rörelsens kostnader		
Operativ drift och underhåll		-3 112 512
Övriga externa kostnader	4	-57 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-928 947
Rörelseresultat		<u>2 296 173</u>
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 523 006
Resultat efter finansiella poster		<u>-4 214 125</u>
Bokslutsdispositioner	8	-139 000
Resultat före skatt		<u>-4 353 125</u>
Skatt på årets resultat	9	-86 465
Årets resultat		<u>-4 439 590</u>

ank=20250627;2025070116299

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	10	128 212 297
		<u>128 212 297</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>128 212 297</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>78 875</u>
		79 384
Kassa och bank		<u>882 822</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>962 206</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>129 174 503</u>

ank=20250627;2025070116300

Balansräkning

Belopp i kr Not 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

8 711 439

Årets resultat

-4 439 590

4 271 849

Summa eget kapital

4 296 849

Obeskattade reserver

11

Periodiseringsfonder

139 000

139 000

Långfristiga skulder

12

Skulder till koncernföretag

122 439 056

122 439 056

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

172 500

Leverantörsskulder

167 560

Skulder till koncernföretag

1 706 271

Skatteskulder

86 465

Övriga kortfristiga skulder

45 519

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

121 283

2 299 598

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

129 174 503

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År

100

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. En nedskrivning av goodwill återförs endast om nedskrivningen föranleddes av en särskild extern omständighet av ovanlig karaktär som inte förväntas upprepas och senare händelser har inträffat som upphäver verkningarna av denna omständighet.

Leasing

Leasetagare

Det är tillåtet att redovisa ett leasingavtal som finansiellt i juridisk person. Eftersom detta kräver

justeringar i inkomstdeklarationen är detta dock ovanligt. Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna får också fördelas på ett annat systematiskt sätt om det bättre återspeglar leasetagarens ekonomiska nytta under perioden oavsett om avgifterna fördelas på annat sätt eller om avgifterna är upplagda på ett sådant sätt att de endast ökar i takt med förväntad inflation i syfte att kompensera leasegivarens förväntade kostnadsökningar. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Det är tillåtet att redovisa ett leasingavtal som finansiellt i juridisk person. Eftersom detta kräver justeringar i inkomstdeklarationen är detta dock ovanligt. Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna får också fördelas på annat systematiskt sätt om det bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Kvittning av finansiell fodran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Inkomstskatter

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

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Medeltal anställda

Medelantalet anställda antalet heltidstjänster enligt de villkor som gäller på arbetsstället.

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

2024-01-15-

2024-12-31

Deloitte AB

Revisionsuppdrag

Bolagets revisionsarvode debiteras till Nordion Energi AB.

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

2024-01-15-

2024-12-31

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

Byggnader och mark

-928 947

Totalt

-928 947

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2024-01-15-

2024-12-31

Ränteintäkter

12 708

Summa

12 708

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

2024-01-15-

2024-12-31

Räntekostnader, koncernföretag

-1 094 760

Räntekostnader, övriga

-5 428 246

Summa

-6 523 006

Not 8 Bokslutsdispositioner

2024-01-15-

2024-12-31

Periodiseringsfond, årets avsättning

-139 000

Summa

-139 000

Not 9 Skatt på årets resultat

2024-01-15-

2024-12-31

Aktuell skattekostnad

86 465

86 465

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-15- 2024-12-31
	Belopp
Resultat före skatt	-4 353 125
Skatt enligt gällande skattesats	896 744
Ej avdragsgilla kostnader	-391
Ej skattepliktiga intäkter	343
Skattemässig justering, avskrivningar av byggnader och mark	158 874
Effekt räntenetto	-1 142 035
Redovisad skattekostnad	-86 465

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
-Nyanskaffningar	129 141 244
Vid årets slut	129 141 244
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	
-Årets avskrivning	-928 947
Vid årets slut	-928 947
Redovisat värde vid årets slut	128 212 297

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31
Periodiseringsfond 2024	139 000
Redovisat värde vid årets slut	139 000

Not 12 Långfristiga skulder

2024-12-31

Skulder som förfaller mellan 1 och 5 år

Skulder till koncernföretag

-

Summa

-

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen

Skulder till koncernföretag

122 439 056

Summa

122 439 056

Ställda säkerheter för övriga skulder

2024-12-31

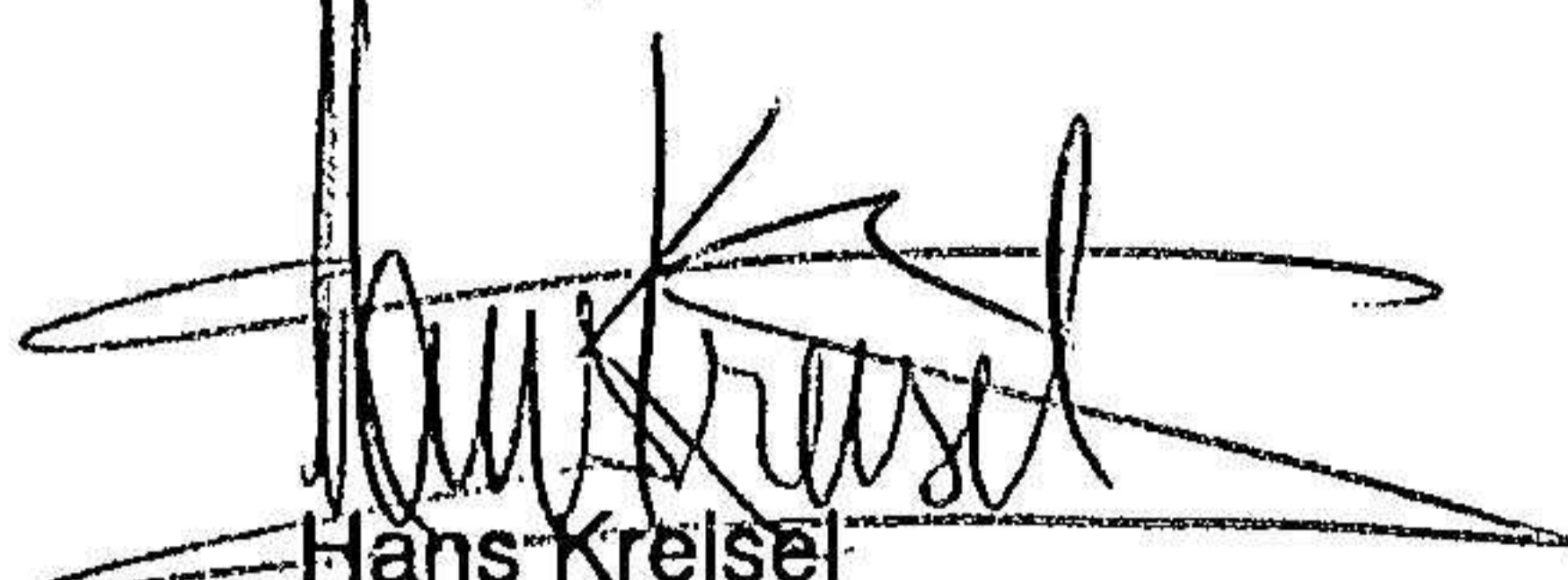
Inga ställda säkerheter och eventalförpliktelser finns i bolaget.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Malmö, 2025-05-07



Hans Kreisel
Styrelseordförande/Verkställande direktör



Henrik Nebrelius
Ledamot



Philip Redebrandt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-21
Deloitte AB



Richard Peters
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastigheten Fullriggaren 4 i Malmö AB organisationsnummer 559468-0059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Fullriggaren 4 i Malmö AB för räkenskapsåret 2024-01-15 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Fullriggaren 4 i Malmö ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

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 Fastigheten Fullriggaren 4 i Malmö 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastigheten Fullriggaren 4 i Malmö AB för räkenskapsåret 2024-01-15 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Fastigheten Fullriggaren 4 i Malmö 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Malmö 21 15 2025
Deloitte AB
Richard Peters
Auktoriserad revisor