

Årsredovisning

för

AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafan 21

559114-4257

Räkenskapsåret

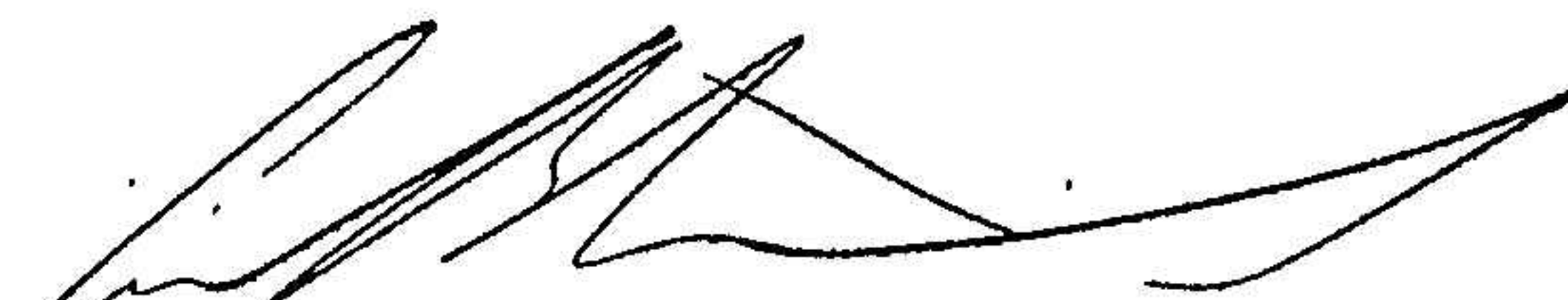
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Industricentralen Strandvägen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023- 04 -12



Carl Hirsch

Styrelsen och verkställande direktören för AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafen 21 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafen 21 äger fastigheten Telegrafan 21 i Nynäshamns kommun.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AB Industricentralen Nynäshamn 2 (Org nr 559114-4240).

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen som bolaget ingår i där AB Industricentralen Nynäshamn (org nr 559114-5064) är moderbolag, har under året bytt ägare. Moderföretag i den största koncern som bolaget ingår i är Aktiebolaget Industricentralen (org nr 556022-0641). I samband med detta har bolaget bytt namn från Viva Bostad 414 AB till AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafan 21.

Under året har fastigheten Telegrafan 21 blivit färdigbesiktigad och hyresgäster har flyttat in.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	15 526	4 673	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 113	32 181	1 679	-374
Soliditet (%)	12,9	11,5	1,0	1,0

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	2 479	32 181	34 710
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
· Balanseras i ny räkning		32 181	-32 181	0
Årets resultat			3 113	3 113
Belopp vid årets utgång	50	34 660	3 113	37 823

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 657 tkr (1 657 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	34 659 832
årets vinst	3 113 150
	37 772 982
disponeras så att	
i ny räkning överföres	37 772 982
	37 772 982

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

15 526

4 674

Övriga rörelseintäkter

35

382

15 561

5 056

Rörelsens kostnader

Råvaror och förnödenheter

0

-1 190

Övriga externa kostnader

-5 772

-3 249

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-5 119

-6

-10 891

-4 445

Rörelseresultat

4 670

611

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

2

0

31 433

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

966

554

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-2 523

-417

-1 557

31 570

Resultat efter finansiella poster

3 113

32 181

Resultat före skatt

3 113

32 181

Årets resultat

3 113

32 181

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	253 721	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	54	69
		253 775	69

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	8	30 266	0
		30 266	0
Summa anläggningstillgångar		284 041	69

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Färdiga varor och handelsvaror	9	0	265 048
		0	265 048

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 758	0
Fordringar hos koncernföretag		85	12
Övriga fordringar		1 440	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		325	205
		5 608	311

Kassa och bank

		3 598	37 673
Summa omsättningstillgångar		9 206	303 032

SUMMA TILLGÅNGAR

293 247 303 101

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

34 660

2 479

Årets resultat

3 113

32 181

37 773

34 660

Summa eget kapital

37 823

34 710

Långfristiga skulder

10

Skulder till koncernföretag

0

40 754

Summa långfristiga skulder

0

40 754

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

11

0

225 101

Skulder till kreditinstitut

100 000

0

Leverantörsskulder

45

167

Skulder till koncernföretag

130 665

801

Aktuella skatteskulder

96

58

Övriga skulder

39

26

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

24 579

1 484

Summa kortfristiga skulder

255 424

227 637

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

293 247

303 101

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen BFNAR 2016:10 (K2).

Övergången till K3 har inte inneburit några förändringar av värdering eller presentation i årsredovisningen, varken för 2021 eller 2022.

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen består huvudsakligen av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser, och inte vid aviseringstillfället. Betalningar, rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	100 år
Stomkomplettering	60 år
Fönster, Fasad, Yttertak	32 år
Installationer	20 år
Hiss	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enligt med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker till anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran 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.

Leasingavtal

Företagets uthyrning klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

2023041402985

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovias endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	31 433
	0	31 433

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	966	0
Övriga ränteintäkter	0	554
	966	554

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernbolag	0	0
Övriga räntekostnader	-2 523	-417
	-2 523	-417

4

Not 5 Byggnader och mark

Under året har projektfastigheten Telegrafen 21 färdigbesiktigats och omklassificerats till byggnad och mark från tidigare omsättningsfastighet klassificerad som varulager.

Bolaget har under år 2022 erhållit 35 291 tkr i investeringsstöd från Boverket vilket har minskat anläggningstillgångens anskaffningsvärde.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	29 068	0
Omklassificeringar	265 048	0
Investeringsstöd	-35 291	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 825	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 104	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 104	0
Utgående redovisat värde	253 721	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	229 400	260 000
	229 400	260 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75	75
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75	75
Ingående avskrivningar	-6	0
Årets avskrivningar	-15	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21	-6
Utgående redovisat värde	54	69

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	30 266	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 266	0
Utgående redovisat värde	30 266	0

Not 9 Varulager

Varulageret avser en projektfastigheten Nynäshamn 21 som under året tagits i bruk och omklassificerats till en anläggningstillgång.

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	265 048	187 613
Försäljning	0	-14 071
Årets inköp	0	91 506
Omklassificering	-265 048	0
	0	265 048

Not 10 Långfristiga skulder

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 0 tkr (40 754 tkr) till betalning efter mer än fem år. Varav 0 tkr (40 754 tkr) avseende koncernföretag.

Not 11 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit avser byggnadskreditiv som under året har återbetalats (225 101 tkr)

Not 12 Upplupna kostnader

Bolaget har upplupna kostnader från byggbolaget som är tvistiga, men kommer att ersättas genom byggherren(Magnolia) genom moderbolaget för det fall dessa behöver betalas till byggbolaget.

Not 13 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Aktiebolaget Industricentralen med organisationsnummer 556022-0641 med säte i Stockholm.


2023041402988

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen som bolaget ingår i där AB Industricentralen Nynäshamn (org nr 559114-5064) är moderbolag, ska den 3 april 2023 byta ägare från Aktiebolaget Industricentralen till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Stockholm 2023-03-29


Björn Fröling
Ordförande



Kenny Frohde

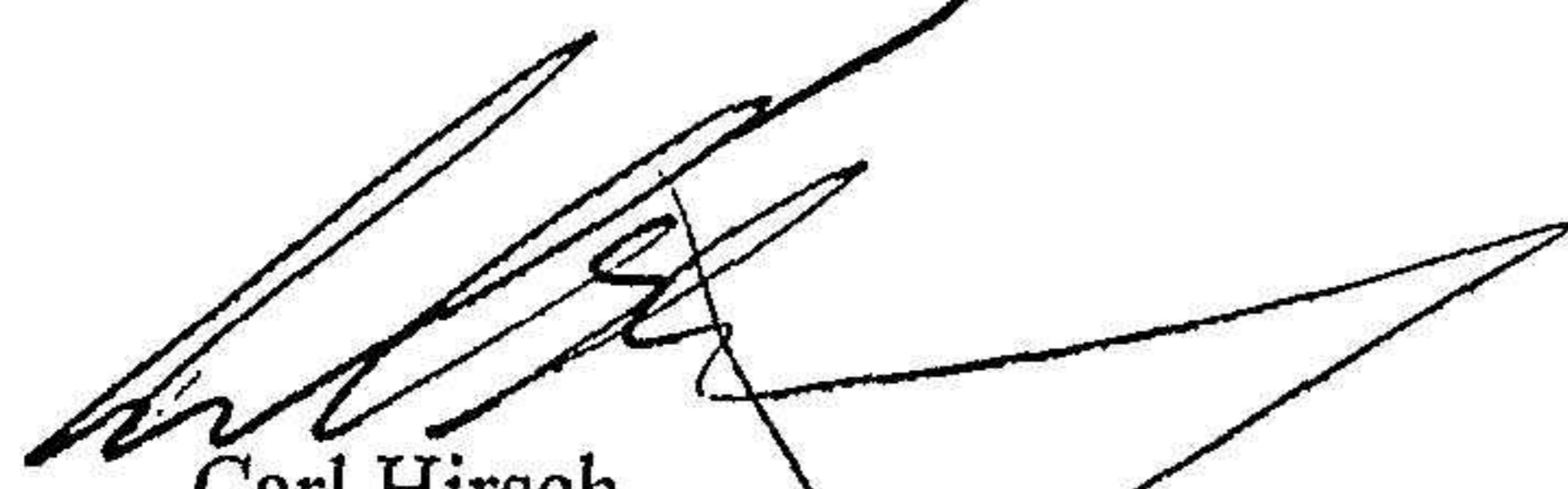
Adam Kling




Frank Werner


Olof Wästberg


Elias Wästberg


Carl Hirsch
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-29

PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafen 21, org.nr 559114-4257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafen 21 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafen 21s 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 AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafen 21.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafen 21 enligt god revisors sed 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 januari 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisions sed 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 och verkställande direktörens förvaltning för AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafan 21 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 AB Industricentralen Nynäshamn Telegrafan 21 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. Den 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 29 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor