

Årsredovisning

för

Guldnyckelns Fastigheter AB

559236-1207

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Irfan Turan, Styrelseledamot

2024-07-19

Styrelsen för Guldnyckelns Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Livi Fastigheter AB, Org.nr 559207-3729.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 758	10 907	11 592	11 123
Resultat efter finansiella poster	597	2 303	2 257	3 004
Balansomslutning	179 005	174 572	164 889	160 452
Soliditet (%)	47,6	48,7	49,6	49,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 863 709	-2 114 352	3 165 692	83 915 049
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 165 692	-3 165 692	0
Årets resultat			-383 902	-383 902
Belopp vid årets utgång	82 863 709	1 051 340	-383 902	83 531 147

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 051 340
årets förlust	-383 902
	667 438
disponeras så att i ny räkning överföres	667 438
	667 438

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	11 757 813	10 907 467
Övriga rörelseintäkter	330 846	114 851
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	12 088 659	11 022 318

Rörelsekostnader

Handelsvaror	-5 818 425	-4 418 978
Övriga externa kostnader	-1 236 203	-1 980 025
Personalkostnader	-6 000	11 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 288 430	-1 300 809
Summa rörelsekostnader	-8 349 058	-7 688 399
Rörelseresultat	3 739 601	3 333 919

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 761	789
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	320 652	260 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 468 090	-1 292 394
Summa finansiella poster	-3 142 677	-1 030 728
Resultat efter finansiella poster	596 924	2 303 191

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	-657 349	0
Summa bokslutsdispositioner	-657 349	0
Resultat före skatt	-60 425	2 303 191

Skatter

Skatt på årets resultat	-323 477	883 149
Övriga skatter	0	-20 648
Årets resultat	-383 902	3 165 692

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	139 111 135	140 358 964
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	190 360	230 961
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		139 301 495	140 589 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	36 047 413	31 889 637
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 047 413	31 889 637
Summa anläggningstillgångar		175 348 908	172 479 562
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Övriga lagertillgångar		0	130 612
Summa varulager		0	130 612
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 183 656	1 376 511
Fordringar hos koncernföretag		0	8 982
Övriga fordringar		30 121	56 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 638	57 522
Summa kortfristiga fordringar		2 221 415	1 499 352
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 434 978	462 658
Summa kassa och bank		1 434 978	462 658
Summa omsättningstillgångar		3 656 393	2 092 622
SUMMA TILLGÅNGAR		179 005 301	174 572 184

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		82 863 709	82 863 709
Summa bundet eget kapital		82 863 709	82 863 709
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 051 340	-2 114 352
Årets resultat		-383 902	3 165 692
Summa fritt eget kapital		667 438	1 051 340
Summa eget kapital		83 531 147	83 915 049
Obeskattade reserver	7		
Periodiseringsfonder		2 078 449	1 421 100
Summa obeskattade reserver		2 078 449	1 421 100
Avsättningar			
Övriga avsättningar	8	19 668 514	19 751 277
Summa avsättningar		19 668 514	19 751 277
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		67 353 540	63 886 156
Summa långfristiga skulder		67 353 540	63 886 156
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 482 616	1 382 616
Förskott från kunder		5 583	17 379
Leverantörsskulder		919 811	748 652
Skatteskulder		754 940	1 001 131
Övriga skulder		17 360	7 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 193 341	2 441 451
Summa kortfristiga skulder		6 373 651	5 598 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 005 301	174 572 184

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader, stomme	0,5 %
Byggnader, fasad	1,0 %
Byggnader, värme	2,0 %
Byggnader, sophus	2,0 %
Byggnader, el	2,5 %
Byggnader, rör	2,5 %
Byggnader, ventilation	2,5 %
Byggnader, tak	4,0 %
Markanläggningar	5,0 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 594 393	145 278 513
Inköp		6 315 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 594 393	151 594 393
Ingående avskrivningar	-11 235 429	-9 987 600
Årets avskrivningar	-1 247 829	-1 247 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 483 258	-11 235 429
Utgående redovisat värde	139 111 135	140 358 964
Bokfört värde byggnader	134 658 609	135 906 438
Bokfört värde mark	4 452 526	4 163 290
	139 111 135	140 069 728

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 375	371 625
Försäljningar/utrangeringar		-336 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 375	35 375
Ingående avskrivningar	-35 375	-359 246
Försäljningar/utrangeringar		336 250
Årets avskrivningar		-12 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 375	-35 375
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 183	180 183
Inköp		125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 183	305 183
Ingående avskrivningar	-74 222	-33 621
Årets avskrivningar	-40 601	-40 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 823	-74 222
Utgående redovisat värde	190 360	230 961

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 826 155
Inköp		1 400 555
Omklassificeringar		-6 226 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
Not 6 Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 889 637	0
Tillkommande fordringar	4 157 776	37 179 180
Avgående fordringar		-5 289 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 047 413	31 889 637
Utgående redovisat värde	36 047 413	31 889 637
Not 7 Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2021	667 000	667 000
Periodiseringsfond 2020	754 100	754 100
	1 421 100	1 421 100
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	5 679	
Not 8 Avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld	19 668 514	19 751 277
	19 668 514	19 751 277
Not 9 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas före ett år efter balansdagen	1 349 280	1 349 280
Skulder som ska betalas senare än två år men före fem år efter balansdagen	5 397 120	5 397 120
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	60 607 140	57 139 756
	67 353 540	63 886 156

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	105 574 627	92 524 627
<i>(varav står som pant för bolagets fastighetslån)</i>	<i>(67 353 540)</i>	<i>(63 886 156)</i>
	105 574 627	92 524 627

Not 11 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Livi Fastigheter AB, Org.nr. 559207-3729.

Stockholm 2024-06-30

Irfan Turan
Irfan Turan
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Tilander
Johan Tilander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Guldnyckelns Fastigheter AB, org.nr 559236-1207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Guldnyckelns Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Guldnyckelns Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Guldnyckelns Fastigheter AB 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 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 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 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 Guldnyckelns Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Guldnyckelns Fastigheter AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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
2024-06-30

Johan Tilander
Johan Tilander