

# Årsredovisning

för

## Reykjanes Fastigheter AB

556624-2466

Räkenskapsåret

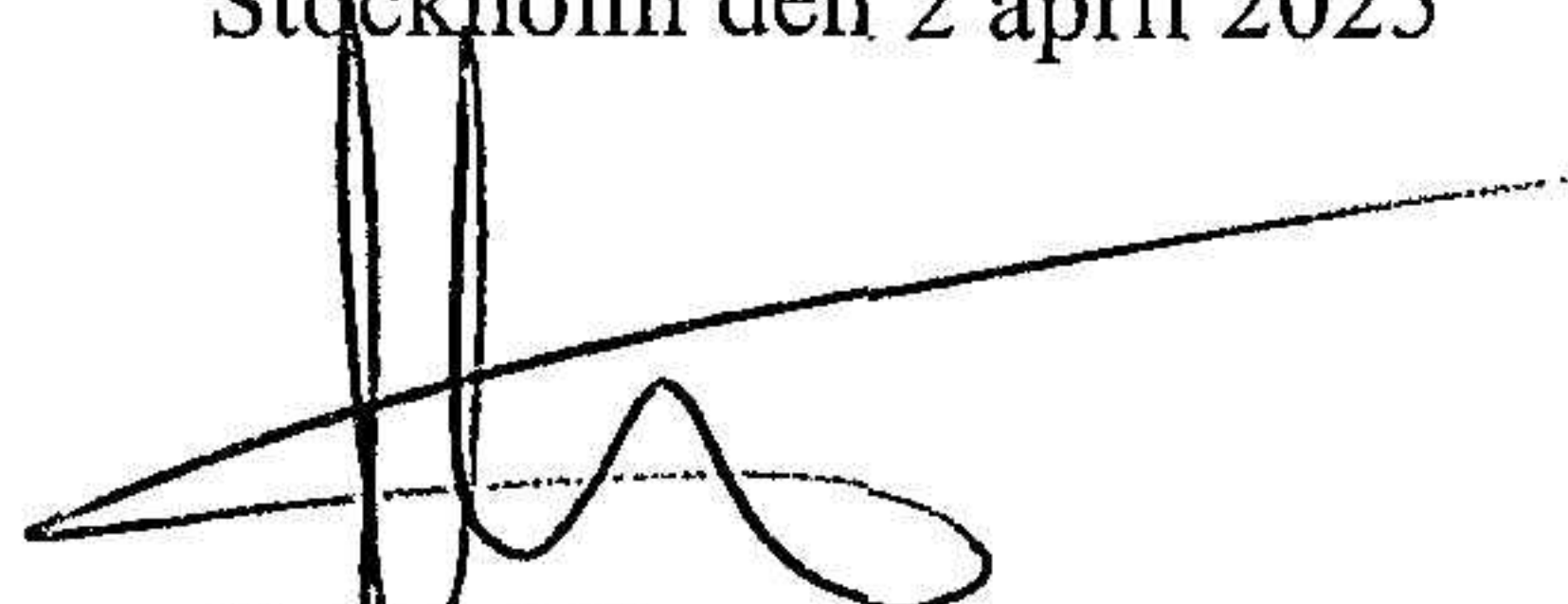
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Reykjanes Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 2 april 2025



Gabriel Cronstedt

**Årsredovisning**  
för  
**Reykjanes Fastigheter AB**  
556624-2466  
Räkenskapsåret  
2024



Styrelsen för Reykjanes Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Information om verksamheten

Bolaget ingår i en koncern vars affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förväva och förädla fastigheter i Sverige.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Reykjanes 1 i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I september såldes bolaget och förvärvades av Nordika Blue AB. I samband med förvärvet beslutade bolaget att byta namn till Reykjanes Fastigheter AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	35 266	33 034	30 278	34 239	32 333
Driftöverskott	16 361	13 408	11 554	16 823	18 035
Förvaltningsresultat	9 669	7 187	-2 355	4 080	7 942
Årets resultat	-5 444	-6 663	3 472	-1 546	-2 112
Eget kapital	97 078	102 522	54 185	50 713	52 260
Balansomslutning	284 444	252 969	306 562	298 232	294 608
Soliditet (%)	33	41	18	17	18

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

### Information om risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	92 512 326
årets förlust	-5 444 418
	<b>87 067 908</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	87 067 908
	<b>87 067 908</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning	4, 5	35 266 327	33 034 302
Fastighetskostnader	6	-18 904 898	-19 625 690
<b>Driftöverskott</b>		<b>16 361 429</b>	<b>13 408 613</b>
Avskrivningar	14	-6 692 161	-6 219 968
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9 669 268</b>	<b>7 188 645</b>
Administrationskostnader	7, 8	-9 761 589	-5 925 433
Övriga rörelsekostnader		0	-99 104
Övriga rörelseintäkter		2 661 086	911 410
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 568 765</b>	<b>2 075 517</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	480 035	138 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 152 840	-9 777 034
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 672 805</b>	<b>-9 638 491</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 104 040</b>	<b>-7 562 974</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 104 040</b>	<b>-7 562 974</b>
Skatt på årets resultat	12	-340 378	900 263
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 444 418</b>	<b>-6 662 711</b>
<b>Rapport över resultat och övrigt totalresultat</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 444 418</b>	<b>-6 662 711</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-5 444 418</b>	<b>-6 662 711</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	235 119 508	233 628 544
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	2 195 343	2 015 876
Inventarier, verktyg och installationer	16	100 436	131 104
Pågående nyanläggningar	17	20 793 721	206 041
		<b>258 209 008</b>	<b>235 981 565</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>258 209 008</b>	<b>235 981 565</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	18	2 383 283	73 315
Övriga fordringar		1 802 492	8 640 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 728 980	1 811 311
		<b>8 914 755</b>	<b>10 525 174</b>
<i>Kassa och bank</i>		17 320 360	6 462 539
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 235 115</b>	<b>16 987 713</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>284 444 122</b>	<b>252 969 278</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Reservfond		10 000	10 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 010 000</b>	<b>10 010 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		92 512 326	99 175 038
Årets resultat		-5 444 418	-6 662 711
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>87 067 909</b>	<b>92 512 326</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 077 909</b>	<b>102 522 326</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	2 541 383	2 541 383
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	13	10 399 756	10 059 378
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 399 756</b>	<b>10 059 378</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	20		
Skulder till kreditinstitut		114 600 000	117 000 000
Skulder till koncernföretag		35 741 691	5 746 328
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>150 341 691</b>	<b>122 746 328</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 400 000	2 400 000
Leverantörsskulder		11 737 403	1 352 579
Aktuella skatteskulder		394 140	3 322 028
Övriga skulder		1 944 858	2 661 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 606 984	5 364 170
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 083 384</b>	<b>15 099 863</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>284 444 122</b>	<b>252 969 278</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000</b>	<b>44 175 037</b>	<b>54 185 037</b>
Årets resultat			-6 662 711	-6 662 711
Aktieägartillskott			55 000 000	55 000 000
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000</b>	<b>92 512 326</b>	<b>102 522 326</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000</b>	<b>92 512 326</b>	<b>102 522 326</b>
Årets resultat			-5 444 418	-5 444 418
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000</b>	<b>87 067 908</b>	<b>97 077 908</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 568 765	2 075 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 692 161	6 219 968
Erhållen ränta		480 035	138 543
Erlagd ränta		-8 152 840	-9 051 839
Betald skatt		0	834 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 588 121</b>	<b>216 582</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 309 968	1 185 207
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 289 874	49 679 580
Förändring av leverantörsskulder		10 384 824	-306 022
Förändring av kortfristiga skulder		-1 300 620	-12 656 916
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 072 483</b>	<b>38 118 431</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-28 919 603	-1 646 649
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-28 919 603</b>	<b>-1 646 649</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	21		
Upptagna lån		35 704 941	-89 626 286
Lämnade koncernbidrag		0	0
Erhållna aktieägartillskott		0	55 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>35 704 941</b>	<b>-34 626 286</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10 857 821</b>	<b>1 845 496</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 462 539	4 617 043
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	22	<b>17 320 360</b>	<b>6 462 539</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inte annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkter redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter

redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Upplysningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av Not 14.

### **Avskrivningsprinciper för materiala anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	3-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknastillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Leasade tillgångar**

Bolaget använder sig av undantaget i RFR2 avseende tillämpningen av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att leasingavgifter från leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasinkostnaden i resultatet.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflytta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömning för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta belopp samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Belopp beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalningar beräknas ske.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in-eller utbetalningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Allmän information**

Reykjanes Fastigheter AB, org nr 556624-2466, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Nordika Blue AB, org nr 559387-1634, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolaget i den största och minsta koncernen som Reykjanes Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nordika Blue AB, org nr 559387-1634, med säte i Stockholm.

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisa värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

### Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per verksamhetsgren</b>		
Lokaler	33 760 134	32 178 186
Garage, p-platser och övrigt	1 506 193	856 116
	<b>35 266 327</b>	<b>33 034 302</b>

### Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan

	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	33 295 310	29 854 573
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	111 250 720	100 938 893
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	280 628 826	121 506 798
	<b>425 174 856</b>	<b>252 300 264</b>

De redovisade avtalade framtida hyresintäkterna för 2024 är hyresintäkter som kommer erhållas under de angivna intervallen.

### Not 6 Fastighetkostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-14 175 218	-14 896 010
Fastighetsskatt	-4 729 680	-4 729 680
	<b>-18 904 898</b>	<b>-19 625 690</b>

### Not 7 Administrationskostnader

	2024	2023
Konsult- och revisionsarvoden	-415 428	-114 944
Centraladministration	-3 907 335	-4 255 392
Förvaltningsadministration	-5 438 826	-1 555 097
	<b>-9 761 589</b>	<b>-5 925 433</b>

### Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2024	2023
Ernst & Young AB, revisionsuppdrag	-46 037	-2 035
	<b>-46 037</b>	<b>-2 035</b>

### Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	480 035	138 543
	<b>480 035</b>	<b>138 543</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-931 139	-7 249 513
Övriga räntekostnader	-7 221 701	-2 527 521
	<b>-8 152 840</b>	<b>-9 777 034</b>

### Not 12 Skatt

	2024	2023
Justering avseende tidigare år	0	2
Uppskjuten skatt, avseende temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-11 128	437 317
Uppskjuten skatt på skattemässiga underskott	-329 250	462 944
	<b>-340 378</b>	<b>900 263</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-5 104 040		-7 562 974
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 051 432	20,60	1 557 973
Ej skattepliktiga intäkter		0		975 991
Ej bokförda intäkter som ska tas upp		-13 754		-10 156
Ej avdragsgilla kostnader		-1 004 785		-1 822 213
Ej bokförda kostnader som ska dras av		0		194 598
Skattemässiga avskrivningar		933 463		919 937
Temporära skillnader avseende fastigheter		-1 378 585		-1 270 207
Nyttjande av tidigare skattemässiga underskott		412 228		0
Ej aktiverat underskott		0		-545 922
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>-1</b>	<b>0,00</b>	<b>1</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt**

**2024-12-31**

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	-133 694	-133 694
Fastigheter	10 533 450	10 533 450
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>10 399 756</b>	<b>10 399 756</b>

**2023-12-31**

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	-462 944	-462 944
Fastigheter	10 522 322	10 522 322
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>10 059 378</b>	<b>10 059 378</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	462 944	-329 250	133 694
Fastigheter	-10 522 322	-11 128	-10 533 450
	<b>-10 059 378</b>	<b>-340 378</b>	<b>-10 399 756</b>

## Not 14 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	286 046 835	286 864 771
Nyanskaffningar	7 999 195	776 713
Omklassificeringar	0	-1 594 649
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>294 046 030</b>	<b>286 046 835</b>
Ingående avskrivningar	-52 418 291	-46 359 887
Omklassificeringar	0	22 648
Årets avskrivningar	-6 508 231	-6 081 052
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 926 522</b>	<b>-52 418 291</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>235 119 508</b>	<b>233 628 544</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 416 461 tkr (242 533). Vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt samt information från externa värderare.

## Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 163 959	0
Inköp	332 729	569 310
Omklassificeringar	0	1 594 649
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 496 688</b>	<b>2 163 959</b>
Ingående avskrivningar	-148 083	0
Omklassificeringar	0	-22 648
Årets avskrivningar	-153 262	-125 435
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-301 345</b>	<b>-148 083</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 195 343</b>	<b>2 015 876</b>

**Not 16 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 135	131 550
Inköp	0	94 585
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>226 135</b>	<b>226 135</b>
Ingående avskrivningar	-95 031	-81 550
Årets avskrivningar	-30 668	-13 481
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-125 699</b>	<b>-95 031</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 436</b>	<b>131 104</b>

**Not 17 Pågående nyanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 041	
Investeringar	20 587 680	206 041
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 793 721</b>	<b>206 041</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 793 721</b>	<b>206 041</b>

**Not 18 Kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	2 383 283	73 315
	<b>2 383 283</b>	<b>73 315</b>
<b>Avsättning för osäkra kundfordringar</b>		
Avsättning vid årets början	0	-4 730 903
Konstaterade förluster	0	4 804 343
Årets reservering	-591 284	-73 440
	<b>-591 284</b>	<b>0</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	2 383 283	33 520
Förfallna 31-90 dagar	0	39 795
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	591 284	4 804 343
	<b>2 974 567</b>	<b>4 877 658</b>

Bolaget har redovisat förluster på 591 tkr (4 804) för nedskrivning av kundfordringar.

**Not 19 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2019	311 226	311 226
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	80 269	80 269
Periodiseringsfond beskattningsår 2022	2 149 888	2 149 888
	<b>2 541 383</b>	<b>2 541 383</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	13 716	

**Not 20 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	150 341 691	122 746 328
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>150 341 691</b>	<b>122 746 328</b>

**Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	117 000 000	214 772 614
Lösen av lån	0	-214 772 614
Nytt lån	0	117 000 000
Amorteringar	-2 400 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 600 000</b>	<b>117 000 000</b>

**Not 22 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	17 320 360	6 462 539
	<b>17 320 360</b>	<b>6 462 539</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

**Not 24 Upplysningar om finansiella instrument**

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

**Not 25 Transaktioner med närstående**

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0% (0) av försäljningen och 28% (12) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Grandér  
Ordförande

Gabriel Cronstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542456055

## Dokument

Årsredovisning Reykjanes Fastigheter AB 2024  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2025-03-25 11:31:18 CET (+0100) av Jenny  
Plånborg (JP)  
Färdigställt 2025-03-27 20:29:10 CET (+0100)

## Initierare

Jenny Plånborg (JP)  
jp@nordika.se  
+46768001756

## Signerare

Gabriel Cronstedt (GC)  
gc@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GABRIEL CRONSTEDT"  
Signerade 2025-03-25 13:52:36 CET (+0100)

Jonas Grandér (JG)  
jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS PETER GRANDÉR"  
Signerade 2025-03-26 11:41:53 CET (+0100)

Oskar Wall (OW)  
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Oskar Wall"  
Signerade 2025-03-27 20:29:10 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542456055

2025050607875

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





2025050607876

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Reykjanes Fastigheter AB, org.nr 556624-2466

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Reykjanes Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Reykjanes Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Reykjanes 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. 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



2025050607877

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Reykjanes Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Reykjanes 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: JPRWH-S6TUD-10ODM-6OLGM-XS8Y7-6I2N

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-03-27 19:35:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

2025050607878

Penneo dokumentnyckel: JPRWH-S6TUD-1OODM-6OLGM-XS8Y7-6il2N