

Årsredovisning

för

Real Fastigheter i Karlskrona AB

559009-4834

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-13.

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:

Michael Derk, Styrelseledamot

2025-06-04

Styrelsen för Real Fastigheter i Karlskrona 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall genom dotterbolag äga och förvalta fastigheter såsom affärs och handelscentrum, butikfastigheter och liknande fastighetstyper, samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Karlskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 230	4 835	4 072	4 105	4 488
Resultat efter finansiella poster	445	195	-12	1 007	1 501
Balansomslutning	46 884	47 251	45 451	46 824	45 020
Soliditet (%)	20,2	22,8	25,8	25,3	27,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	9 483 672	2 199 417	-959 623	10 773 466
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-959 623	959 623	0
Omföring av uppskrivningsfond		-186 606	186 606		0
uppskrivningsfond rättelse 2020		101 050	-101 050		0
Årets resultat				-1 297 927	-1 297 927
Belopp vid årets utgång	50 000	9 398 116	1 325 350	-1 297 927	9 475 539

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 000 000 (3 000 000).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 325 350
årets förlust	-1 297 927
	27 423
disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 423
	27 423

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

5 229 609

4 834 798

Övriga rörelseintäkter

377 380

60 147

5 606 989

4 894 945

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-1 736 742

-1 617 643

Övriga externa kostnader

-985 381

-737 246

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-1 281 196

-1 132 100

-4 003 319

-3 486 989

Rörelseresultat

1 603 670

1 407 956

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 666

2 507

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 162 568

-1 215 420

-1 158 902

-1 212 913

Resultat efter finansiella poster

444 768

195 043

Bokslutsdispositioner

-1 870 201

-1 193 108

Resultat före skatt

-1 425 433

-998 065

Skatt på årets resultat

127 506

38 442

Årets resultat

-1 297 927

-959 623

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	43 273 921	43 990 162
Inventarier, verktyg och installationer	3	319 786	300 447
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	267 413	446 515
		43 861 120	44 737 124
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		89 065	0
		89 065	0
Summa anläggningstillgångar		43 950 185	44 737 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		881 831	1 241 875
Fordringar hos koncernföretag		1 194 500	574 000
Aktuella skattefordringar		80 117	80 117
Övriga fordringar		200	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 991	54 524
		2 249 639	1 950 516
<i>Kassa och bank</i>		683 765	563 367
Summa omsättningstillgångar		2 933 404	2 513 883
SUMMA TILLGÅNGAR		46 883 589	47 251 007

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	9 398 116	9 483 672
		9 448 116	9 533 672
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 325 350	2 199 417
Årets resultat		-1 297 927	-959 623
		27 423	1 239 794
Summa eget kapital		9 475 539	10 773 466
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	2 448 275	2 486 716
Summa avsättningar		2 448 275	2 486 716
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	16 843 500	17 481 900
Summa långfristiga skulder		16 843 500	17 481 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	638 400	638 400
Förskott från kunder		765	13 221
Leverantörsskulder		220 366	250 163
Skulder till koncernföretag		16 208 710	14 606 387
Övriga skulder		166 993	131 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		881 041	869 082
Summa kortfristiga skulder		18 116 275	16 508 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 883 589	47 251 007

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	2%
Tak	3,5%
Fasad	2-5%
Inre ytskikt	5-10%
Installationer	5-20%
Byggnadsinventarier	10-20%

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs 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.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu ej redovisats. Uppskjuten skattefordran avser ännu ej utnyttjade skattemässiga underskottsavdrag som värderats till 20,6% av underskottsavdraget. Bolaget bedömer sannolikheten för att dessa ska kunna utnyttjas som goda.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av

förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 913 781	34 303 017
Omklassificeringar	525 781	2 610 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 439 562	36 913 781
Ingående avskrivningar	-4 995 056	-4 060 667
Årets avskrivningar	-1 055 415	-934 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 050 471	-4 995 056
Ingående uppskrivningar	12 071 437	12 258 047
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-186 606	-186 610
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 884 831	12 071 437
Utgående redovisat värde	43 273 922	43 990 162
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	43 273 922	43 990 162
Verkligt värde	50 000 000	46 000 000
Bokfört värde byggnader	36 975 657	37 691 897
Bokfört värde mark	6 298 265	6 298 265
	43 273 922	43 990 162

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	327 880	43 660
Omklassificeringar	58 514	284 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	386 394	327 880
Ingående avskrivningar	-27 433	-16 332
Årets avskrivningar	-39 175	-11 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 608	-27 433
Utgående redovisat värde	319 786	300 447

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	446 515	439 897
Inköp	443 016	2 901 602
Omklassificeringar	-584 295	-2 894 984
Kostnadsfört i perioden	-37 822	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 414	446 515
Utgående redovisat värde	267 414	446 515

Not 5 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	9 483 672	9 631 840
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-186 606	-148 168
Rättelse 2020	101 050	0
Belopp vid årets utgång	9 398 116	9 483 672

Not 6 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 486 716	2 525 158
Avsättningar för uppskjutna skatter	-38 441	-38 442
2 448 275	2 448 275	2 486 716

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 481 900 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 843 500	17 481 900
	16 843 500	17 481 900
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	638 400	638 400
	638 400	638 400

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 697 354	27 697 354
	27 697 354	27 697 354

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterbolag till Real Samhällsfastigheter AB, org nr 556998-0823, med säte i Stockholm. Real Samhällsfastigheter AB är i sin tur helägt dotterbolag till Real Fastigheter AB (publ) Org.nr 556865-1680. Real Fastigheter AB (publ) upprättar koncernredovisning.

Karlskrona 2025-05-12

Michael Derk
Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter i Karlskrona AB, org.nr 559009-4834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Fastigheter i Karlskrona AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Fastigheter i Karlskrona 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 för Real Fastigheter i Karlskrona AB.

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 Real Fastigheter i Karlskrona 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. 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 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.

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 förvaltning för Real Fastigheter i Karlskrona AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Real Fastigheter i Karlskrona 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:

- företaget 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.

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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att debiterad skatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Sundsvall den 13 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor