

Årsredovisning

för

Reykjanes Fastigheter AB

556624-2466

Räkenskapsåret

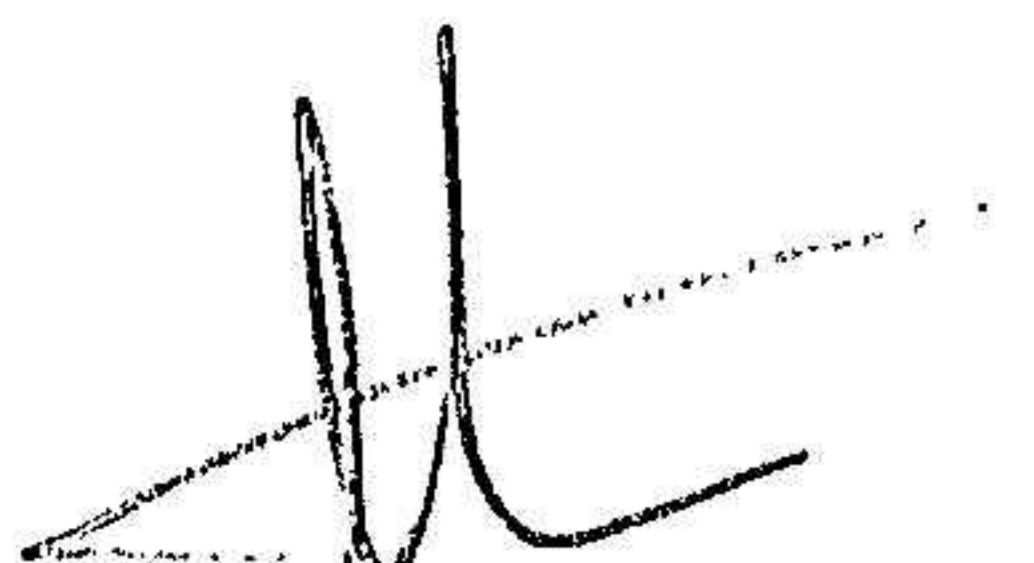
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Reykjanes Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-08. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-08


Gabriel Cronstedt

Årsredovisning
för
Reykjanes Fastigheter AB
556624-2466
Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Reykjanes 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

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)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	33 034	30 278	34 239	32 333	29 583
Driftköverkott	13 408	11 554	16 823	18 035	15 097
Förvaltningsresultat	7 187	-2 355	4 080	7 942	6 003
Årets resultat	-6 663	3 472	-1 546	-2 112	-346
Eget kapital	102 522	54 185	50 713	52 260	54 373
Balansomslutning	252 969	306 562	298 232	294 608	285 939
Soliditet (%)	41	18	17	18	19

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	99 175 038
årets förlust	-6 662 711
	92 512 327

2024051613439
disponeras så att
i ny räkning överföres

92 512 327
92 512 327

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



Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	4, 5	33 034 302	30 277 852
Fastighetskostnader	6	-19 625 690	-18 724 235
Driftöverskott		13 408 613	11 553 617
Avskrivningar	14	-6 219 968	-6 130 876
Bruttoresultat		7 188 645	5 422 741
Administrationskostnader	7, 8	-5 925 433	-2 170 758
Övriga rörelsekostnader		-99 104	0
Övriga rörelseintäkter		911 410	0
Rörelseresultat		2 075 517	3 251 983
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	138 543	8 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 777 034	-5 615 099
Summa finansiella poster		-9 638 491	-5 606 642
Resultat efter finansiella poster		-7 562 974	-2 354 659
Bokslutsdispositioner	11	0	6 977 330
Resultat före skatt		-7 562 974	4 622 671
Skatt på årets resultat	12	900 263	-1 151 110
Årets resultat		-6 662 711	3 471 561

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	-6 662 711	3 471 561
Årets totalresultat	-6 662 711	3 471 561

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	233 628 544	240 504 883
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	2 015 876	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	131 104	50 000
Pågående nyanläggningar	17	206 041	0
		235 981 565	240 554 883

Summa anläggningstillgångar

235 981 565

240 554 883

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	18	73 315	1 258 522
Fordringar hos koncernföretag		0	57 039 351
Övriga fordringar		8 640 548	1 962 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 811 311	1 129 168
		10 525 174	61 389 962

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 462 539

4 617 043

16 987 713

66 007 005

SUMMA TILLGÅNGAR

252 969 278

306 561 888

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000 000

10 000 000

Reservfond

10 000

10 000

10 010 000

10 010 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

99 175 038

40 703 477

Årets resultat

-6 662 711

3 471 561

92 512 327

44 175 038

Summa eget kapital

102 522 327

54 185 038

Obeskattade reserver

19

2 541 383

2 541 383

Avsättningar

Övriga avsättningar

13

10 059 378

10 959 639

Summa avsättningar

10 059 378

10 959 639

Långfristiga skulder

20

Skulder till kreditinstitut

117 000 000

0

Skulder till koncernföretag

5 746 328

214 772 614

Summa långfristiga skulder

122 746 328

214 772 614

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 400 000

0

Leverantörsskulder

1 352 579

1 658 600

Skulder till koncernföretag

0

13 344 916

Aktuella skatteskulder

3 322 028

2 487 637

Övriga skulder

2 661 086

2 661 086

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 364 169

3 950 975

Summa kortfristiga skulder

15 099 862

24 103 214

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

252 969 278

306 561 888

2024051613442



Rapport över förändringar i eget kapital

2024051613443

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	10 000	10	40 704	50 714
Årets resultat			3 471	3 471
Utgående eget kapital 2022-12-31	10 000	10	44 175	54 185
Ingående eget kapital 2023-01-01	10 000	10	44 175	54 185
Årets resultat			-6 663	-6 663
Aktieägartillskott			55 000	55 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	10 000	10	92 512	102 522

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.



Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 075 517	3 251 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 219 968	6 130 876
Erhållen ränta		138 543	8 457
Erlagd ränta		-9 051 839	0
Betald skatt		834 393	1 170 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		216 582	10 561 380
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 185 207	-292 624
Förändring av kortfristiga fordringar		49 679 580	-4 467 057
Förändring av leverantörsskulder		-306 022	-196 031
Förändring av kortfristiga skulder		-12 656 916	-5 020 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 118 431	585 338
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 646 649	-1 319 320
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	53 587
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 646 649	-1 265 733
Finansieringsverksamheten			
	21		
Upptagna lån		-89 626 286	0
Lämnade koncernbidrag		0	-5 158 951
Erhållna aktieägartillskott		55 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 626 286	-5 158 951
Årets kassaflöde		1 845 496	-5 839 346
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 617 043	10 456 389
Likvida medel vid årets slut	22	6 462 539	4 617 043

2024051613444



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.

Tillkomande 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 materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	3-5 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.

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

	2023	2022
Nettoomsättningen per verksamhetsgren		
Lokaler	32 178 186	29 480 778
Garage, p-platser och övrigt	856 116	797 074
	33 034 302	30 277 852

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

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	29 854 573	3 096 000
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	100 938 893	4 716 000
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	121 506 798	24 636 000
	252 300 264	32 448 000

De redovisade avtalade framtida hyresintäkterna för 2023 är hyresintäkter som kommer erhållas under de angivna intervallen.

Not 6 Fastighetkostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-14 896 010	-13 994 555
Fastighetsskatt	-4 729 680	-4 729 680
	-19 625 690	-18 724 235

Not 7 Administrationskostnader

	2023	2022
Konsult- och revisionsarvoden	-114 945	-16 106
Centraladministration	-4 255 392	-2 062 139
Förvaltningsadministration	-1 555 096	-92 513
	-5 925 433	-2 170 758

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2023	2022
Ernst & Young AB, revisionsuppdrag	2 035	16 106
	2 035	16 106

Revisionsarvode avseende aktuellt räkenskapsår redovisas i moderbolaget Nordika Blue AB.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	138 543	8 457
	138 543	8 457

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-7 249 514	-5 614 955
Övriga räntekostnader	-2 527 520	-144
	-9 777 034	-5 615 099

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	0	-2 149 888
Erhållna koncernbidrag	0	9 127 218
	0	6 977 330

Not 12 Skatt

	2023	2022
Aktuell skatt, skatt på årets resultat	0	-1 328 631
Justering avseende tidigare år	2	0
Uppskjuten skatt, avseende temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	437 317	177 521
Uppskjuten skatt på skattemässiga underskott	462 944	0
	900 263	-1 151 110

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 562 974		4 622 671
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 557 972	20,60	-952 270
Ej skattepliktiga intäkter		975 991		77
Ej bokförda intäkter som ska tas upp		-10 156		-403
Ej avdragsgilla kostnader		-1 822 213		-198 514
Ej bokförda kostnader som ska dras av		194 598		161 912
Skattemässiga avskrivningar		919 937		919 386
Temporära skillnader avseende fastigheter		-1 270 207		-1 258 818
Ej aktiverat underskott		-545 922		0
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	29,00	-1 328 630

Not 13 Uppskjuten skatt

2023-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	10 059 378	10 059 378
Netto uppskjuten skatteskuld	0	10 059 378	10 059 378

2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	10 959 639	10 959 639
Netto uppskjuten skatteskuld	0	10 959 639	10 959 639

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-10 959 639	900 261	-10 059 378
	-10 959 639	900 261	-10 059 378

Not 14 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	286 864 771	285 270 121
Nyanskaffningar	776 713	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-53 588
Omklassificeringar	-1 594 649	0
Överfört från pågående nyanläggningar	0	1 648 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 046 835	286 864 770
Ingående avskrivningar	-46 359 887	-40 239 011
Omklassificeringar	22 648	
Årets avskrivningar	-6 081 052	-6 120 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 418 291	-46 359 887
Utgående redovisat värde	233 628 544	240 504 883

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 242 533 tkr (549 342). 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. Värderingen vid årets slut baseras på överenskommet fastighetsvärde vid bolagets ägarbyte i september 2023. Föregående år gjordes värderingen internt inom M2 Gruppen.

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	569 310	0
Omklassificeringar	1 594 649	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 163 959	0
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-22 648	0
Årets avskrivningar	-125 435	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 083	0
Utgående redovisat värde	2 015 876	0

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 550	71 550
Inköp	94 585	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 135	131 550
Ingående avskrivningar	-81 550	-71 550
Årets avskrivningar	-13 481	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 031	-81 550
Utgående redovisat värde	131 104	50 000

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	388 917
Investeringar	206 041	1 259 320
Aktiveringar	0	-1 648 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 041	0
Utgående redovisat värde	206 041	0

Not 18 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	73 315	5 989 425
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	-4 730 903
	73 315	1 258 522
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-4 730 903	-3 768 990
Konstaterade förluster	4 804 343	-305 384
Återvunna kundfordringar	0	305 384
Årets reservering	-73 440	-961 913
	0	-4 730 903
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	33 520	6 495
Förfallna 31-90 dagar	39 795	1 252 027
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	4 804 343	4 731 903
	4 877 658	5 990 425

Bolaget har redovisat förluster på 4 804 tkr (-1 267) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 19 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2020	311 226	311 226
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	80 269	80 269
Periodiseringsfond beskattningsår 2022	2 149 888	2 149 888
	2 541 383	2 541 383

Not 20 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	122 746 328	214 772 614
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
	122 746 328	214 772 614

Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	214 772 614	214 772 614
Lösen av lån	-214 772 614	0
Nytt lån	117 000 000	0
Utgående redovisat värde	117 000 000	214 772 614

Not 22 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	6 462 539	4 617 043
	6 462 539	4 617 043

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	100 000 000
	120 000 000	100 000 000

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 12% (13) 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

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

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513679382

Dokument

2024051613456

Årsredovisning Reykjanes Fastigheter AB för 20230101-20231231

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-03-25 14:06:15 CET (+0100) av Jenny

Plånborg (JP)

Färdigställt 2024-03-27 21:20:44 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 2024-03-25 14:28:32 CET (+0100)

Jonas Grandér (JG)

jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS PETER GRANDÉR"

Signerade 2024-03-26 16:41:56 CET (+0100)

Oskar Wall (OW)

oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"

Signerade 2024-03-27 21:20:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513679382

2024051613457

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>





Building a better
working world

2024051613458

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av i Reykjanes Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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

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.



Building a better
working world

2024051613459

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Reykjanes Fastigheter AB 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.

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 signatur

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

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

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-27 20:22:08 UTC



2024051613460

Penneo dokumentnr: FAS41-7D5K7-VI R6M-AMTNI -FDGFO-8FHIF

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>