

Årsredovisning

för

Real Nissaholmen Fastigheter AB

556414-1058

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Real Nissaholmen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-01


Michael Derk

Styrelsen för Real Nissaholmen 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 bedriver fastighetsförvaltning i Gislaved.

Företaget har sitt säte i Gislaved.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Real Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680 med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	12 614	12 380	12 498	13 307
Resultat efter finansiella poster	-636	2 108	4 580	-739
Balansomslutning	113 826	114 304	112 389	116 444
Soliditet (%)	39,0	43,0	42,0	39,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	50 080 658	21 816	-3 436 133	2 342 431	49 108 772
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				2 342 431	-2 342 431	0
Omf Uppskrivningsfond		-1 081 306		1 081 306		0
Årets resultat					-4 727 936	-4 727 936
Belopp vid årets utgång	100 000	48 999 352	21 816	-12 396	-4 727 936	44 380 836

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 397
årets förlust	-4 727 936
	-4 740 333
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 740 333
	-4 740 333

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		12 614 114	12 380 057
Övriga rörelseintäkter		277 591	627 649
Summa intäkter		12 891 705	13 007 706
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-5 451 215	-6 084 539
Övriga externa kostnader		-2 135 385	-1 733 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 062 872	-1 675 246
		-9 649 472	-9 493 539
Rörelseresultat		3 242 233	3 514 167
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 332	5 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 952 806	-1 411 938
		-3 878 474	-1 406 657
Resultat efter finansiella poster		-636 241	2 107 510
Bokslutsdispositioner	2	-4 372 235	1 501 662
Resultat före skatt		-5 008 476	3 609 172
Skatt på årets resultat		0	-1 490 421
Förändring av uppskjuten skattefordran		280 540	223 680
Årets resultat		-4 727 936	2 342 431

2024060710715

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	76 721 835	74 712 083
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 172 237	417 458
Pågående nyanläggningar	5	2 005 735	1 531 572
		79 899 807	76 661 113

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	6	19 817 118	24 113 848
		19 817 118	24 113 848

Summa anläggningstillgångar

99 716 925 **100 774 961**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 460 291	3 455 778
Fordringar hos koncernföretag		10 047 086	9 711 086
Aktuella skattefordringar		269 494	0
Övriga fordringar		444 656	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 015	286 384
		13 300 542	13 454 248

Kassa och bank

		808 281	75 056
Summa omsättningstillgångar		14 108 823	13 529 304

SUMMA TILLGÅNGAR

113 825 748 **114 304 265**

2024060710716

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

7

48 999 352

50 080 658

Reservfond

21 816

21 816

49 121 168

50 202 474

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-12 397

-3 436 133

Årets resultat

-4 727 936

2 342 431

-4 740 333

-1 093 702

Summa eget kapital

44 380 835

49 108 772

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

12 851 755

13 132 295

Övriga avsättningar

9

1 105 374

0

Summa avsättningar

13 957 129

13 132 295

Långfristiga skulder

10, 11

Skulder till kreditinstitut

0

42 000 000

Summa långfristiga skulder

0

42 000 000

Kortfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

42 000 000

2 000 000

Förskott från kunder

0

4 463

Leverantörsskulder

2 905 390

1 114 333

Skulder till koncernföretag

6 557 160

1 224 160

Aktuella skatteskulder

0

1 013 918

Övriga skulder

1 401 342

1 549 937

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

2 623 892

3 156 387

Summa kortfristiga skulder

55 487 784

10 063 198

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

113 825 748

114 304 265

2024060710717

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.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperioden eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	1-2 %
Tak	3-7%
Fasad	2-5 %
Inre ytskikt	5-10 %
Installationer	5-10%
Hyresgästpassning	6-10%
Markanläggning	10%
Byggnadsinventarier	7%
Markinventarier	2-5%

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

Skatt

Skatt på årets resultat iu 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 års inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner och händelser.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock ej för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för

avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras.

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 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	4 372 235	0
Erhållna koncernbidrag	0	1 501 662
	4 372 235	1 501 662

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 285 682	15 841 856
Inköp	250 000	443 826
Omklassificeringar	3 789 916	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 325 598	16 285 682
Ingående avskrivningar	-5 322 604	-4 754 024
Årets avskrivningar	-668 318	-568 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 990 922	-5 322 604
Ingående uppskrivningar	63 749 004	64 834 828
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 361 847	-1 085 824
Utgående ackumulerade uppskrivningar	62 387 157	63 749 004
Utgående redovisat värde	76 721 833	74 712 082
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	76 721 834	74 712 082
Verkligt värde	98 300 000	99 700 000
Bokfört värde byggnader	76 285 635	74 525 883
Bokfört värde mark	436 199	186 199
	76 721 834	74 712 082

2024060710720

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 961	2 890 355
Inköp	8 200	7 782
Försäljningar/utrangeringar		-2 397 176
Omklassificeringar	779 286	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 288 447	500 961
Ingående avskrivningar	-83 503	-2 459 837
Försäljningar/utrangeringar		2 381 210
Årets avskrivningar	-32 707	-4 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 210	-83 503
Utgående redovisat värde	1 172 237	417 458

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 531 572	486 656
Inköp	2 720 171	1 488 742
Omklassificeringar	-2 246 008	-443 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 005 735	1 531 572
Utgående redovisat värde	2 005 735	1 531 572

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 113 848	23 581 824
Tillkommande fordringar		532 024
Avgående fordringar	-4 296 730	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 817 118	24 113 848
Utgående redovisat värde	19 817 118	24 113 848

Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	50 080 658	50 942 801
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 081 306	-862 143
Belopp vid årets utgång	48 999 352	50 080 658

2024060710721

Not 8 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	13 132 295	13 355 975
Under året ianspråktaga belopp	-280 540	-223 680
Belopp vid årets utgång	12 851 755	13 132 295

Not 9 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteswap	-1 105 374	0
	-1 105 374	0

Under året har ränteswap tecknats vilket haft en negativ effekt som redovisas i finansnettot

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	32 000 000
	0	32 000 000

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 42 000 000 (44 000 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	42 000 000
	0	42 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	42 000 000	2 000 000
	42 000 000	2 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	290 610	200 383
Förutbetalda intäkter	2 124 529	2 640 756
Upplupna driftkostnader	208 753	315 249
	2 623 892	3 156 388

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	53 273 611	51 673 611
	53 273 611	51 673 611

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Derk

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

2024060710723



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2024 08:26

SENT BY OWNER:
Madeleine Selin-Hellgren · 30.04.2024 12:35

DOCUMENT ID:
Hy5wYHRZR

ENVELOPE ID:
S1xKwtSRWR-Hy5wYHRZR

DOCUMENT NAME:
556414-1058 Real Nissaholmen Fastigheter AB för 20230101-2023
1231.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL DERK michael.derk@realfastigheter.se	Signed	30.04.2024 12:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/17)
	Authenticated	30.04.2024 12:43	High	Swedish BankID (SSN: 196304170050)
2. MAGNUS OLSSON magnus.olsson@pwc.com	Signed	03.05.2024 08:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/10/08)
	Authenticated	03.05.2024 08:25	High	Swedish BankID (SSN: 196810087855)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Nissaholmen Fastigheter AB, org.nr 556414-1058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Nissaholmen 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 Real Nissaholmen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Real Nissaholmen Fastigheter 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 Nissaholmen 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. 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Real Nissaholmen 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Nissaholmen Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-03 06:41:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024060710726

