

Årsredovisning

för

Real Fastigheter i Karlskrona AB

559009-4834

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Real Fastigheter i Karlskrona 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.

Karlskrona 2024-06-01


Michael Derk

Styrelsen för Real Fastigheter i Karlskrona AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall 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.

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Real Samhällsfastigheter AB, org nr 556998-0823, med säte i Stockholm.

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	9 631 840	2 675 944	-624 695	11 733 089
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-624 695	624 695	0
Omföring av uppskr.fond		-148 168	148 168		0
Årets resultat				-959 623	-959 623
Belopp vid årets utgång	50 000	9 483 672	2 199 417	-959 623	10 773 466

Villkorat akteägartillskott uppgår till 3 MSEK.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 199 417
årets förlust	-959 623
	1 239 794
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 239 794
	1 239 794

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

2024060710782

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

4 834 798

4 071 687

Övriga rörelseintäkter

60 147

2 110

4 894 945

4 073 797

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-1 617 643

-1 365 253

Övriga externa kostnader

-737 246

-975 285

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-1 132 100

-1 045 081

-3 486 989

-3 385 619

Rörelseresultat

1 407 956

688 178

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 507

425

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 215 420

-700 586

-1 212 913

-700 161

Resultat efter finansiella poster

195 043

-11 983

Bokslutsdispositioner

-1 193 108

-611 182

Resultat före skatt

-998 065

-623 165

Skatt på årets resultat

38 442

-1 530

Årets resultat

-959 623

-624 695

2024060710784

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	43 990 162	42 500 397
Inventarier, verktyg och installationer	4	300 447	27 328
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	446 515	439 897
		44 737 124	42 967 622

Summa anläggningstillgångar

44 737 124

42 967 622

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 241 875	636 485
Fordringar hos koncernföretag		574 000	1 404 063
Aktuella skattefordringar		80 117	0
Övriga fordringar		0	80 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 524	24 168
		1 950 516	2 144 833

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

563 367

338 667

2 513 883

2 483 500

SUMMA TILLGÅNGAR

47 251 007

45 451 122

2024060710785

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

6

9 483 672

9 631 840

9 533 672

9 681 840

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 199 417

2 675 944

Årets resultat

-959 623

-624 695

1 239 794

2 051 249

Summa eget kapital

10 773 466

11 733 089

Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

2 486 716

2 525 158

Summa avsättningar

2 486 716

2 525 158

Långfristiga skulder

8, 9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

17 481 900

18 120 300

Summa långfristiga skulder

17 481 900

18 120 300

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

638 400

638 400

Förskott från kunder

13 221

0

Leverantörsskulder

250 163

263 007

Skulder till koncernföretag

14 606 387

11 269 485

Aktuella skatteskulder

0

39 972

Övriga skulder

131 672

183 801

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

869 082

677 910

Summa kortfristiga skulder

16 508 925

13 072 575

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 251 007

45 451 122

2024060710786

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.

Värderingsprinciper mm

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

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

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, 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 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.

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 Uppgifter om moderföretag

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

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 303 017	33 465 935
Inköp		837 082
Omklassificeringar	2 610 764	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 913 781	34 303 017
Ingående avskrivningar	-4 060 667	-3 210 928
Årets avskrivningar	-934 389	-849 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 995 056	-4 060 667
Ingående uppskrivningar	12 258 047	12 444 657
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-186 610	-186 610
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 071 437	12 258 047
Utgående redovisat värde	43 990 162	42 500 397
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	43 990 162	42 500 397
Verkligt värde	46 000 000	51 000 000
Bokfört värde byggnader	37 691 897	36 202 132
Bokfört värde mark	6 298 265	6 298 265
	43 990 162	42 500 397

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 660	43 660
Omklassificeringar	284 220	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 880	43 660
Ingående avskrivningar	-16 332	-7 600
Årets avskrivningar	-11 101	-8 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 433	-16 332
Utgående redovisat värde	300 447	27 328

2024060710789

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	439 897	0
Inköp	2 901 602	439 897
Omklassificeringar	-2 894 984	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 515	439 897
Utgående redovisat värde	446 515	439 897

Not 6 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	9 631 840	9 780 008
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-148 168	-148 168
Belopp vid årets utgång	9 483 672	9 631 840

Not 7 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 525 158	2 563 600
Under året återförda belopp	-38 442	-38 442
	2 486 716	2 525 158

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	3 579 500
	0	3 579 500

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 120 300 (18 758 700) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 481 900	18 120 300
	17 481 900	18 120 300
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	638 400	638 400
	638 400	638 400

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 694 354	27 694 354
	27 694 354	27 694 354

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

2024060710791



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2024 08:40

SENT BY OWNER:
Madeleine Selin-Hellgren • 30.04.2024 12:56

DOCUMENT ID:
ryFUHR-C

ENVELOPE ID:
B1DICBRZA-ryFUHR-C

DOCUMENT NAME:
559009-4834 Real Fastigheter i Karlskrona AB för 20230101-20231231.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL DERK michael.derk@realfastigheter.se	Signed	30.04.2024 13:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/17)
	Authenticated	30.04.2024 13:02	High	Swedish BankID (SSN: 196304170050)
2. MAGNUS OLSSON magnus.olsson@pwc.com	Signed	03.05.2024 08:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/10/08)
	Authenticated	03.05.2024 08:39	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 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 2023.

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 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 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 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 revisionsssed 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:

- 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 revisionsssed 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 06:43:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024060710794