

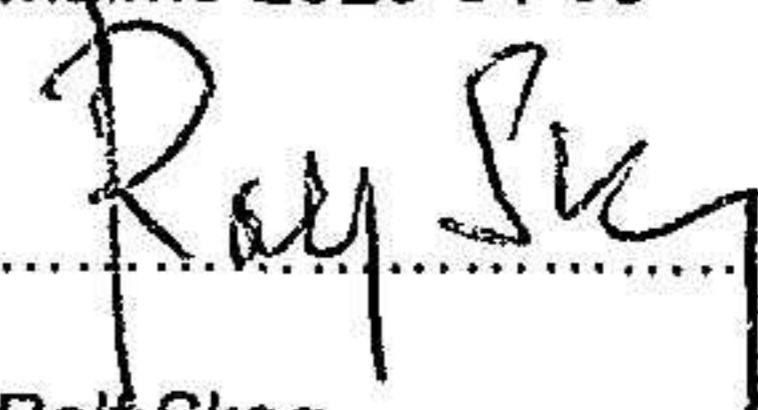
Årsredovisning för
S:t Nicolai Fastighets AB
556211-7118

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3-4 |
| Noter | 5-6 |
| Underskrifter | 6 |

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-03. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition..

Malmö 2023-04-03


.....
Rolf Skog

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för S:t Nicolai Fastighets AB, 556211-7118, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består i att bedriva handel med värdepapper och förvalta fastigheter.

Genom en fusion med sitt dotterbolag 2013 blev bolaget ägare till fastigheten Minerva 36 i Helsingborg. Byggnaden är kulturminnesmärkt och utvecklad från skola till en modern kontorsbyggnad.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Skogskupan AB, 556081-0052, med säte i Malmö.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | Belopp i kr 2019 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 17 092 723 | 15 466 259 | 16 441 783 | 16 319 435 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 271 289 | 2 710 839 | 4 610 687 | 4 077 928 |
| Soliditet, % | 2 | 2 | 2 | 2 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 100 000 | 20 000 | 2 841 566 | 10 839 |
| Omföring av föreg års resultat | | | 10 839 | -10 839 |
| Årets resultat | | | | 21 289 |
| Vid årets slut | 100 000 | 20 000 | 2 852 405 | 21 289 |

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 5 960 000 kr (5 960 000 kr).

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | 2 852 405 |
| årets resultat | 21 288 |
| Totalt | 2 873 693 |
| disponeras för | |
| balanseras i ny räkning | 2 873 693 |
| Summa | 2 873 693 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. 

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 17 092 723 | 15 466 259 |
| Summa rörelseintäkter | | 17 092 723 | 15 466 259 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -7 707 214 | -7 489 947 |
| Övriga externa kostnader | | -107 319 | -50 686 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -4 097 554 | -4 097 554 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 912 087 | -11 638 187 |
| Rörelseresultat | 3 | 5 180 636 | 3 828 072 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 317 664 | 379 496 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 227 011 | -1 496 729 |
| Summa finansiella poster | | -1 909 347 | -1 117 233 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 271 289 | 2 710 839 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -3 250 000 | -2 700 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -3 250 000 | -2 700 000 |
| Resultat före skatt | | 21 289 | 10 839 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | 21 289 | 10 839 |

12

2023052304939

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 163 745 097 | 167 842 651 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 163 745 097 | 167 842 651 |
| Summa anläggningstillgångar | | 163 745 097 | 167 842 651 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 634 200 | 124 435 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 031 131 | 4 128 683 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 665 331 | 4 253 118 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 5 475 503 | 9 699 099 |
| Summa kassa och bank | | 5 475 503 | 9 699 099 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 140 834 | 13 952 217 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 173 885 931 | 181 794 868 |

DB

2023052304940

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital (0 aktier) | | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 120 000 | 120 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 852 405 | 2 841 566 |
| Årets resultat | | 21 289 | 10 839 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 873 694 | 2 852 405 |
| Summa eget kapital | | 2 993 694 | 2 972 405 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 91 635 000 | 40 950 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 91 635 000 | 40 950 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 2 600 000 | 55 885 000 |
| Leverantörsskulder | | 634 178 | 837 490 |
| Skulder till koncernföretag | | 73 082 500 | 79 451 250 |
| Skatteskulder | | 36 987 | 21 335 |
| Övriga skulder | | 131 735 | 135 917 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 771 837 | 1 541 471 |
| Summa kortfristiga skulder | | 79 257 237 | 137 872 463 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 173 885 931 | 181 794 868 |

2023052304941

19

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|-----------------------------------|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 2 |
| -Markanläggningar | 5 |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21 (21) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Internvinsten på transaktioner inom koncernen uppgår till 0 tkr. 

Not 4 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 222 899 302 | 222 899 302 |
| | <u>222 899 302</u> | <u>222 899 302</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -55 056 651 | -50 959 097 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -4 097 554 | -4 097 554 |
| | <u>-59 154 205</u> | <u>-55 056 651</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 163 745 097 | 167 842 651 |

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag | | |
| Fastighetsinteckningar | 130 000 000 | 130 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 130 000 000 | 130 000 000 |

Eventalförpliktelser

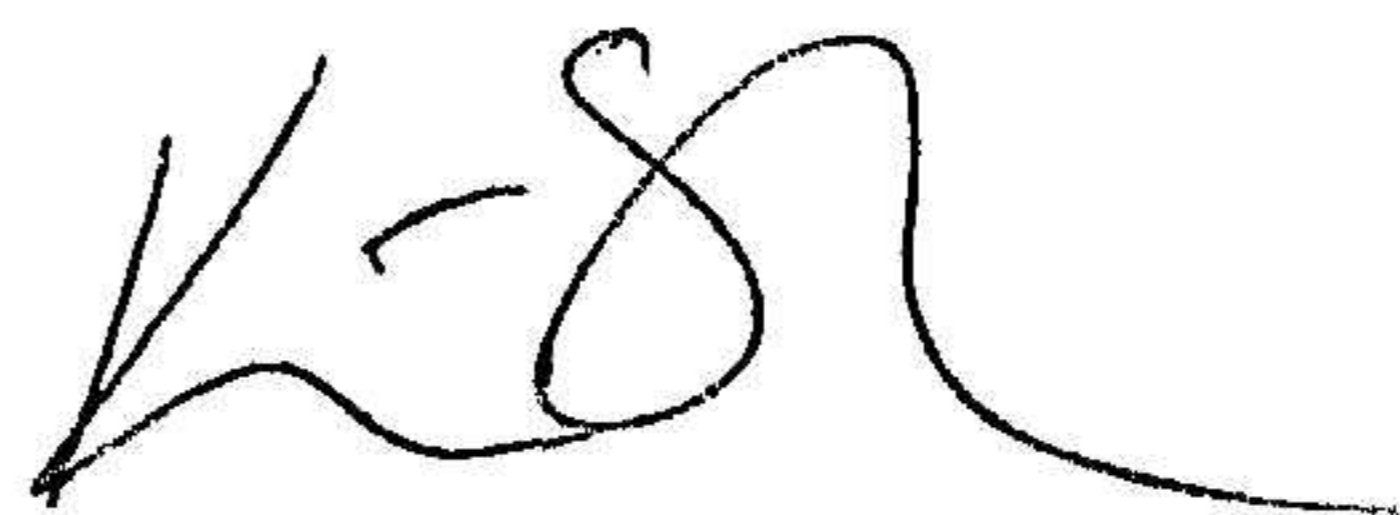
| | | |
|----------------------|------|------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|----------------------|------|------|

Underskrifter

Malmö 2023-03-03



Rolf Skog
Styrelseordförande



Karin Skog
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-03.
KPMG AB



David Olow
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i S:t Nicolai Fastighets AB, org. nr 556211-7118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för S:t Nicolai Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av S:t Nicolai Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

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 S:t Nicolai Fastighets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 huruvida 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.

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 S:t Nicolai Fastighets AB för år 2022 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 S:t Nicolai Fastighets 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.

Malmö den 3 april 2023

KPMG AB

David Olow

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: