

ÅRSREDOVISNING

för

PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i PEFAB Nacka Strand AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 29 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-05-29

Peter Eriksson

ÅRSREDOVISNING

för

PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	10

PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och hyr ut den egna fastigheten Nacka Sicklaön 13:135.

Företagets säte är i Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2018/2019
Nettoomsättning	26 061	16 492	16 281	17 559	8 790
Res. efter finansiella poster	-30 543	-16 645	-6 046	18	4 354
Balansomslutning	563 687	500 354	377 176	324 645	279 358
Soliditet (%)	5,7	5,5	0,0	2,9	3,7

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

PEFAB Nacka Strand AB är ett helägt dotterbolag till Peter Eriksson Fastighets AB, org.nr 556530-7880.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	22 003 000	17 980 580	-12 533 399	5 447 181
Erhållna aktieägartillskott			40 000 000		40 000 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-12 533 399	12 533 399	0
Förändring uppskrivningsfond	0	-525 000	525 000	0	525 000
Årets förlust				-35 135 342	-35 135 342
Belopp vid årets utgång	50 000	21 478 000	45 972 181	-35 135 342	10 836 839

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	5 972 181
erhållna aktieägartillskott	40 000 000
årets förlust	<u>-35 135 342</u>
	10 836 839
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>10 836 839</u>
	10 836 839

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	409 486 992	384 000 535
Inventarier, verktyg och installationer	4	502 616	628 211
Konst		750 000	750 000
Pågående nyanläggningar och projektutveckling	5	146 711 041	111 024 525
		<u>557 450 649</u>	<u>496 403 271</u>
Summa anläggningstillgångar		557 450 649	496 403 271
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Pågående arbeten för annans räkning		287 511	448 041
		<u>287 511</u>	<u>448 041</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 085 206	1 496 374
Fordringar hos koncernföretag		103 840	131 245
Övriga fordringar		1 355 343	820 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		383 318	1 048 587
		<u>5 927 707</u>	<u>3 496 885</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		20 653	5 359
Summa kassa och bank		<u>20 653</u>	<u>5 359</u>
Summa omsättningstillgångar		6 235 871	3 950 285
SUMMA TILLGÅNGAR		563 686 520	500 353 556

2024060718148

PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Not

2023-12-31

2022-12-31

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Erhållet aktieägartillskott

Årets resultat

Summa eget kapital**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

Övriga avsättningar

Summa avsättningar**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

7

6

8

50 000

21 478 000

21 528 000

5 972 181

40 000 000

-35 135 342

10 836 839

32 364 839

15 266 178

755 995

16 022 173

198 070 000

160 252 330

230 774

358 553 104

133 770 000

13 489 181

1 266 327

53 642

741 512

7 425 742

156 746 404

563 686 520

50 000

22 003 000

22 053 000

-22 019 420

40 000 000

-12 533 399

5 447 181

27 500 181

17 365 996

0

17 365 996

294 990 000

125 497 590

365 423

420 853 013

7 970 000

14 970 489

4 093 915

1 554 920

513 353

5 531 689

34 634 366

500 353 556

2024060718149

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	100
Markanläggningar	20
Fasad, fönster, tak	20
VA, värme, ventilation	15
Hyresgästanpassningar	10
Teknik	5
Inventarier, verktyg och installationer	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, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

NOTER*Leasing*

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Övriga räntekostnader	18 469 753	6 892 504
	Pantbrevskostnader	808 390	1 102 760
		<u>19 278 143</u>	<u>7 995 264</u>

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	380 957 020	344 717 655
	Inköp	42 241 311	36 314 794
	Försäljningar/utrangeringar	-106 151	-75 429
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 092 180	380 957 020
	Ingående avskrivningar	-25 379 485	-14 046 707
	Försäljningar/utrangeringar	14 255	18 857
	Årets avskrivningar	-16 137 958	-11 351 635
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 503 188	-25 379 485
	Ingående uppskrivningar	28 423 000	28 948 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-525 000	-525 000
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	27 898 000	28 423 000
	Utgående redovisat värde	409 486 992	384 000 535
	Redovisat värde byggnader	333 738 910	307 065 703
	Redovisat värde markanläggningar	11 691 316	12 878 066
	Redovisat värde mark	64 056 766	64 056 766
		409 486 992	384 000 535

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 702 500 000 kr. Verkligt värde motsvarar värdet på den öppna marknaden.

Extern värdebedömning av fastigheter

Värderingen är gjord av en auktoriserad fastighetsvärderare med en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter har lagts in på kontraktsnivå. Vad gäller drift- och underhållskostnader så har det nyttjats schabloniserade drift- och underhållskostnader för varje lokalslag med hänsyn tagen till fastighetens specifika egenskaper.

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	944 156	910 452
	Inköp	78 250	33 704
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 022 406	944 156
	Ingående avskrivningar	-315 945	-126 086
	Årets avskrivningar	-203 845	-189 859
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-519 790	-315 945
	Utgående redovisat värde	502 616	628 211

Not 5	Pågående nyanläggningar och projektutveckling	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	111 024 525	8 055 171
	Inköp	69 132 920	130 871 011
	Omklassificeringar	-33 446 404	-27 901 657
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 711 041	111 024 525
	Utgående redovisat värde	146 711 041	111 024 525

NOTER

Not 6 Uppskjuten skatt

2023-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	74 107 658	0	15 266 178
		0	15 266 178

2022-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	84 300 953	0	17 365 996
		0	17 365 996

Not 7 Uppskrivningsfond

2023-12-31

2022-12-31

Belopp vid årets ingång	22 003 000	22 528 000
Nedskrivning på uppskrivet belopp	-525 000	-525 000
Belopp vid årets utgång	21 478 000	22 003 000

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 8 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Amortering efter 5 år	0	0
-----------------------	---	---

Not 9 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar	346 295 000	305 927 500
------------------------	-------------	-------------

Not 10 Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Peter Eriksson Fastighets AB, Org.nr. 556530-7880, med säte i Stockholm.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

PEFAB Nacka Strand AB

Org.nr. 559186-6081

NOTER

Stockholm

Peter Eriksson
2024-05-29

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Du Rietz Garpenhag
Auktoriserad revisor

2024060718154

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i PEFAB Nacka Strand AB, org.nr 559186-6081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PEFAB Nacka Strand AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PEFAB Nacka Strand 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 PEFAB Nacka Strand 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 PEFAB Nacka Strand 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 PEFAB Nacka Strand 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till PEFAB Nacka Strand 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 revisionssed 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.


Stockholm den 29 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Du Rietz Garpenhag
Auktoriserad revisor

Härmed intygas att
kopian överensstämmer
med originalet


EMELIE DAVIDSSON
2024-05-30