

Årsredovisning

för

Fastighets AB i Nordby

556787-3004

Räkenskapsåret

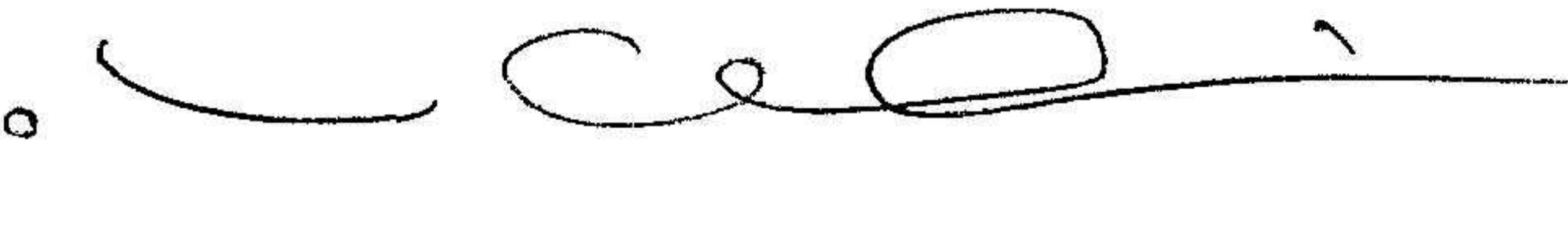
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB i Nordby intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad den 27 juni 2025



Johan Orvelin

k=20250702;2025070428375

Årsredovisning

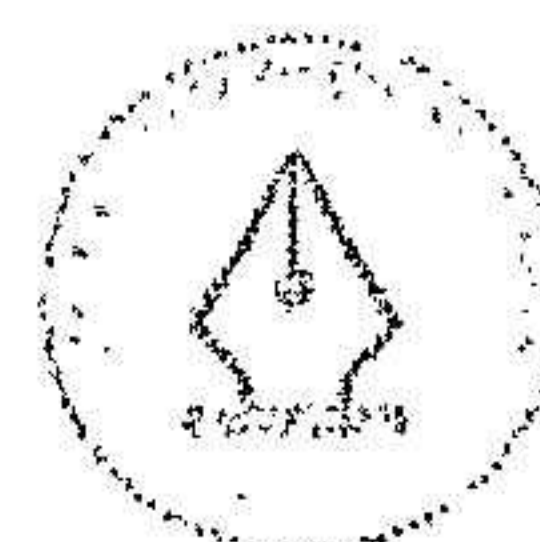
för

Fastighets AB i Nordby

556787-3004

Räkenskapsåret

2024



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A1EC5412755B4A219EC0DE585539D3F71

Styrelsen för Fastighets AB i Nordby avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten omfattar förvaltning av egna fastigheter.

Företaget har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planarbetet rörande Kålvik fortsatte under 2024. Ett konkret steg framåt togs i och med det planprogram som under våren var ute på samråd. Det hölls i tillägg ett antal möten med ledande politiker från flertalet riksdagspartier. De tilltänkta planerna möttes i samtliga fall med mycket positiv respons. Det har även under året gjorts kompletterande markinköp i anslutning till Kålvik.

De diskussioner som pågått en tid rörande ett samprojekt med Grimsrud Hamn AB resulterade i en överenskommelse om bildande av ett gemensamt bolag, Kålviks Hamn AB.

Fastighets AB i Nordby har en ägarandel på 70% och har i tillägg till detta ingått ett arrendeavtal med Kålviks Hamn AB. I och med arrendeavtalet så träder Kålviks Hamn AB in i Fastighets AB Nordbys ställe som exploatör.

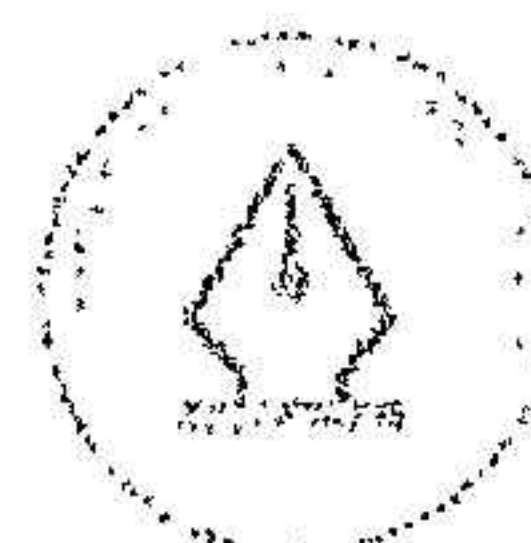
Koncernstruktur

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Orvelin Shopping Center AB (556615-4448), som i sin tur ägs till 55% av Thon Sverige AB (556656-1170) och av Orvelin Group Holding AB (559045-2115) med 45%. Bolaget ingår därmed i koncernen Thon Holding AS (938 050 287) med säte i Oslo (Norge), som upprättar koncernårsredovisning. Koncernårsredovisning finns att tillgå hos Thon Holding AS.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den långsiktiga värdeutvecklingen för bolaget är primärt beroende av utfall i planprocessen för Kålvik. Som huvudägare i det bolag som driver planen så ligger den största möjligheten till värdetillväxt i de värden som vid ett positivt utfall skapas i dotterbolaget. Den primära utmaningen är i det fall planen inte kan gå till antagande/vinna laga kraft.

Flerårsjämförelse (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	401	293	574	247	247
Resultat efter finansiella poster	-2 337	-1 494	-91	-193	-71
Balansomslutning	21 837	20 947	16 893	16 873	17 019
Soliditet (%)	1,0	0,7	3,7	4,9	6,0
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	1,1	neg	0,5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
A1E06412752848219E000E985B39DE71

Org=20250702;2025070428376

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Aktieägar- tillkott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	500 000	526 273	-986 789	139 484
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-986 789	986 789	0
Årets resultat				80 475	80 475
Belopp vid årets utgång	100 000	500 000	-460 516	80 475	219 959

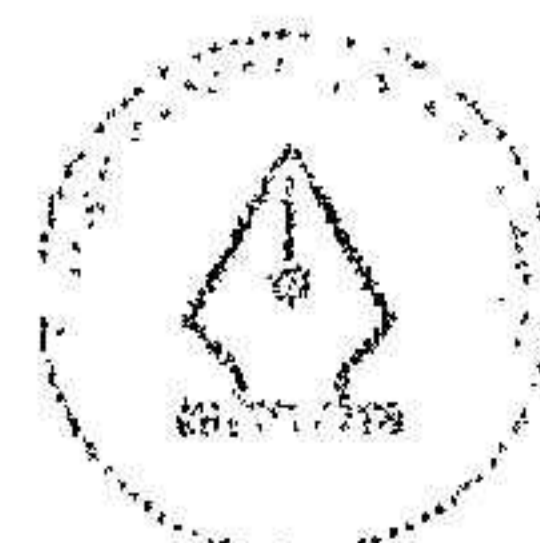
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 483
årets vinst	80 475
	119 958

disponeras så att i ny räkning överföres	119 958
	119 958

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



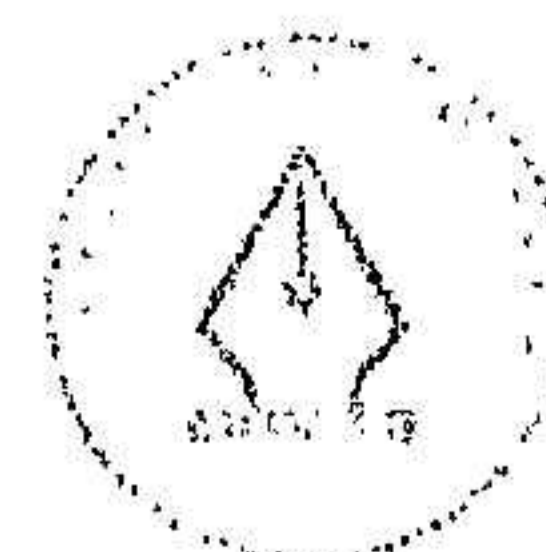
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A1E:CS412765B447196C00E985B39DE71

Åk=20250702;2025070428377

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		400 732	293 318
		400 732	293 318
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 307 587	-790 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-49 500	-4 972
		-1 357 087	-795 521
Rörelseresultat		-956 355	-502 203
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		425	-406
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 381 032	-990 898
		-1 380 607	-991 304
Resultat efter finansiella poster		-2 336 962	-1 493 507
Bokslutsdispositioner		2 660 000	502 454
Resultat före skatt		323 038	-991 053
Skatt på årets resultat		-242 563	4 264
Årets resultat		80 475	-986 789



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
A1F-C5443/5EB4A219CC0F-985B33DF71

pk=20250702-2025070428378

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	19 797 243	19 841 658
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	18 644	23 729
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 502 106	894 951
		21 317 993	20 760 338

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	70 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	35 000	35 000
Uppskjutna skattefordringar		3 524	0
		108 524	35 000
Summa anläggningstillgångar		21 426 517	20 795 338

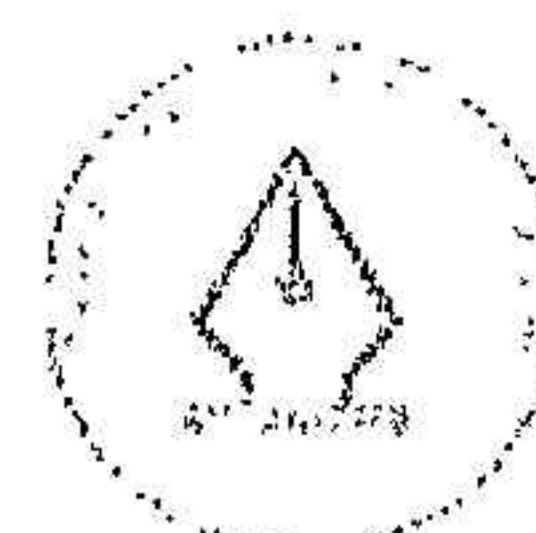
Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		68 850	0
Aktuella skattefordringar		0	12 142
Övriga kortfristiga fordringar		336 763	134 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 748	4 293
		410 361	151 393

Summa omsättningstillgångar		410 361	151 393
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		21 836 878	20 946 731
-------------------------	--	-------------------	-------------------



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A11C54127558482198700E985B390F71

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

39 483

1 026 272

Årets resultat

80 475

-986 789

119 958

39 483

Summa eget kapital

219 958

139 483

Avsättningar

Uppskjutna skatter

0

492

Summa avsättningar

0

492

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 500

1 500

Leverantörsskulder

245 036

303 369

Skulder till koncernföretag

21 117 131

20 195 049

Aktuella skatteskulder

229 637

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23 616

306 838

Summa kortfristiga skulder

21 616 920

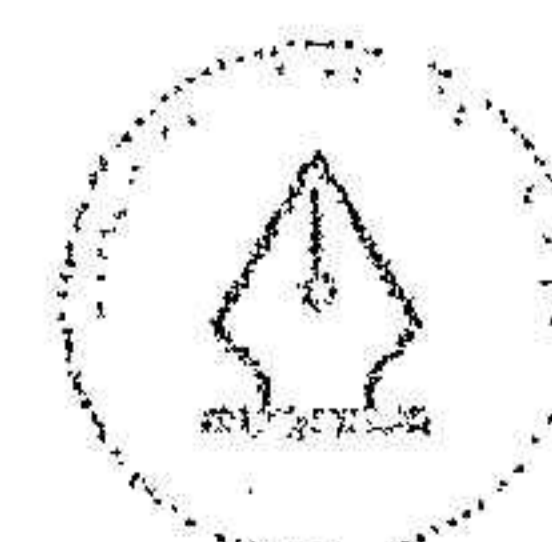
20 806 756

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 836 878

20 946 731

ÅK=20250702-2025070428380



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A1E05412755848219E200F-985B390E71

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäkter

Intäkter har redovisats i den period uthyrningen avser och har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas baserat på hyresavtal.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Nedskrivningsprövning görs i samband med årsbokslut.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
A1E05412768K48219E003E985B33913E71

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar och grund	100 år
Stomkompletteringar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	25 år
El	25 år
Inre ytskikt	20 år
Fönster	50 år
Köksinredning	15 år
Badrum	15 år
Fasad	25 år
Yttertak	25 år
Ekonomibyggnad	50 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Likvida medel

Moderbolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Bolaget klassificerar dessa som en skuld i balansräkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Bokslutsdispositioner

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

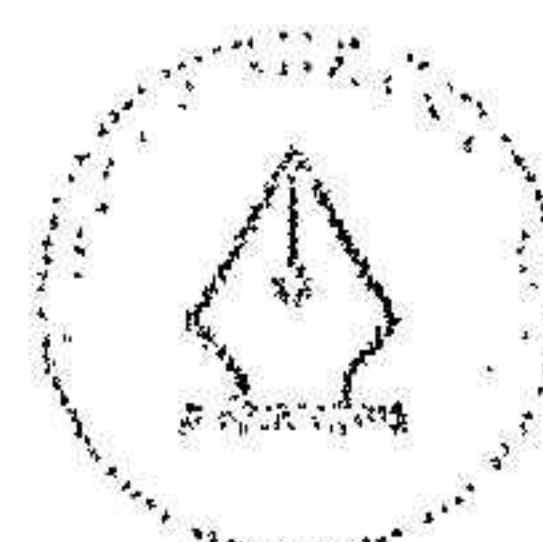
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A1E064127588482196C00E985B39DE71

sk=20250702;2025070428382

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

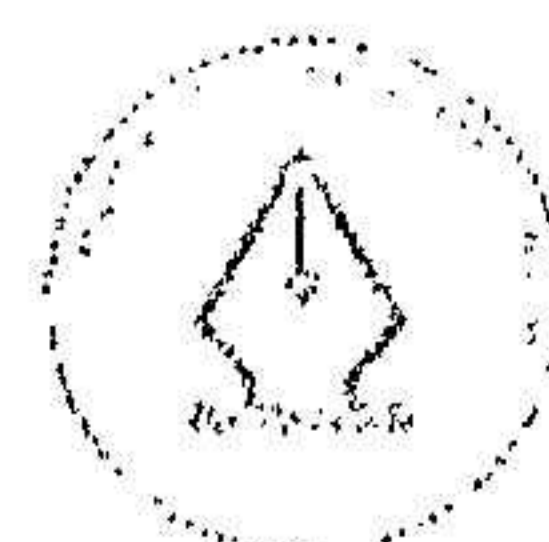
	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	1 381 032	990 898
	1 381 032	990 898

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 845 359	16 437 723
Inköp	0	3 407 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 845 359	19 845 359
Ingående avskrivningar	-3 701	0
Årets avskrivningar	-44 415	-3 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 116	-3 701
Utgående redovisat värde	19 797 243	19 841 658

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Ingående avskrivningar	-1 271	0
Årets avskrivningar	-5 085	-1 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 356	-1 271
Utgående redovisat värde	18 644	23 729



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A11C54127658427196C00E9858390E71

Ark=20250702-2025070428383

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	894 951	408 884
Inköp	607 155	486 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 502 106	894 951
Utgående redovisat värde	1 502 106	894 951

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	70 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 000	0
Utgående redovisat värde	70 000	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

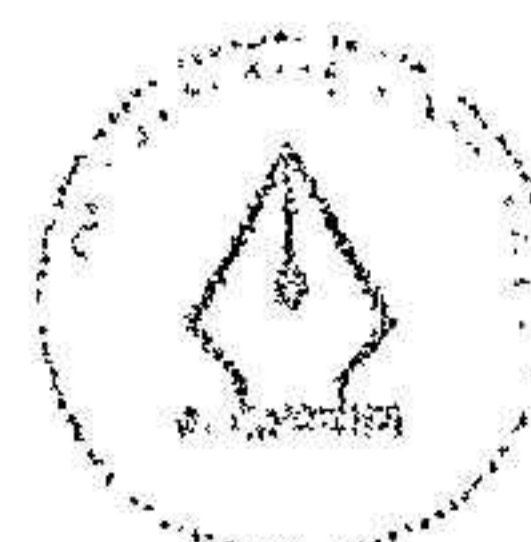
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 000	35 000
Utgående redovisat värde	35 000	35 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
	0	0
	0	0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A1E054127588482196C03E585B39DF71

k=20250702;2025070428384

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

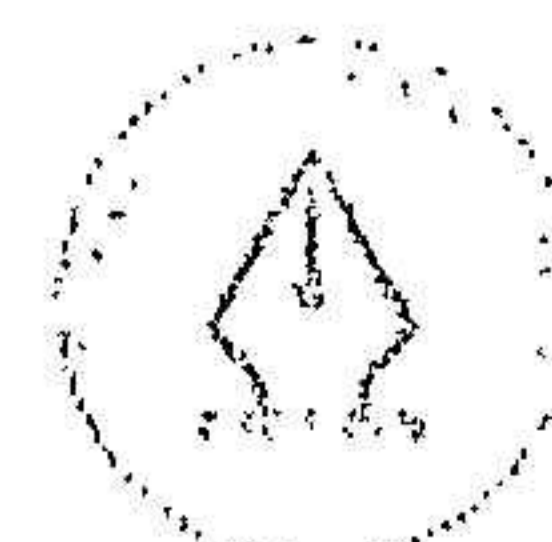
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Orvelin

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Celind
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
A1E054127588C8219ECC0E985B39DE71

sk=20250702;2025070428385

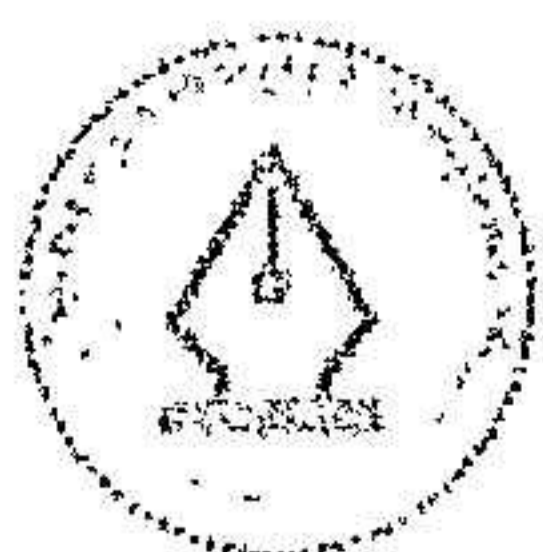
List of Signatures

Page 1/1



AR signerar - 556787-3004 Fastighets AB i Nordby .pdf

Name	Method	Signed at
Leif Mattias Celind	BANKID	2025-06-11 10:35 GMT+02
Johan Henrik Orvelin	BANKID	2025-06-09 10:17 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: A1EC54127588482196C00E985B39DE71

sk=20250702;2025070428374

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB i Nordby, org.nr 556787-3004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB i Nordby för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB i Nordbys finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighets AB i Nordby.

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 Fastighets AB i Nordby 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 Fastighets AB i Nordby för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB i Nordby 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.

Trollhättan den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Celind
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-11 08:34:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Mattias Celind

Mattias Celind

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Jag intygar att kopian
stämmer överens med originalet

Amanda Mattsson

Amanda Mattsson