

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

Borglanda Fastighets AB

559219–3147

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Borglanda Fastighets AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Borglanda Fastighets AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Information om verksamheten

Borglanda Fastighets AB äger, indirekt via dotterbolaget Borglanda S88 AB, sedan december 2019 fastigheten Sörred 8:8 på Huggåsvägen 12, vid huvudentrén till Volvos fabriksområde i Torslanda, Göteborg. Fastigheten är fullt uthyrd till Volvo Personvagnar Aktiebolag sedan juni 2018 och hyresavtalet sträcker sig till 2033-06-30. Volvo Personvagnar Aktiebolag är ett dotterbolag till Volvo Car AB (publ).

Byggnaden omfattar totalt 11 409 m2 (LOA) och är speciellt designad och uppförd för hyresgästen under 2018. Totalt omfattar fastigheten 6 949 m2 kontor och showroom, 4 460 m2 leveransservicehall och lager, 4 066 m2 parkeringsgarage och 31 120 m2 markparkering.

Borglanda Fastighets AB bildades i september 2019 och äger och förvaltar fastigheten genom dotterbolaget Borglanda S88 AB. Bolaget förvärvade dotterbolaget Borglanda S88 AB den 22 november 2019.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 uppgår till -6 203 tkr (5 786). Moderbolagets resultat uppgår till 162 tkr (-280).

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Borglanda S88. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 209 000 tkr i extern finansiering från Sparbanken Alingsås. Lånet löper t.o.m 30 december 2024 med en fast ränta på 2,27 % och utan amortering.

Räntekostnader uppgår till 4 797 tkr (4 810) för perioden. Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Borglanda Fastighets AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2023 uppgår till 1 780 000 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 30 november 2023 beslutade styrelsen att utse Patrik Lindqvist till verkställande direktör.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgäster. Under det fjärde kvartalet kommer banklånet att omförhandlas och, givet nuvarande ränteläge, innebära högre finansieringskostnader.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2023	2022	2021	2020	2019 ¹
Hyresintäkter	22 882	21 124	20 666	20 646	1 701
Driftnetto	21 355	19 829	19 349	19 224	1 617
Förvaltningsresultat	15 136	13 569	12 823	12 852	975
Årets resultat	-6 203	5 786	22 831	8 076	5 753
Resultat per aktie, kr	-3,5	3,3	12,8	4,5	3,2
Marknadsvärde fastigheten	364 000	387 000	393 000	377 000	378 750
Antal utestående aktier, st	1 780 000	1 780 000	1 780 000	1 780 000	1 780 000
Avkastning på eget kapital, %	-3,8	3,2	12,9	4,6	6,5
Belåningsgrad, %	57,4	54,0	53,2	55,4	55,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,9	3,7	3,7	3,5
Soliditet, %	40,5	43,2	44,5	43,3	44,2
Överskottsgrad, %	93,3	93,9	93,6	93,1	95,1
NRV per aktie, kr	91,9	103,6	106,7	97,9	98,9
Fastighetens direktavkastning, %	5,9	5,1	4,9	5,1	0,4

¹ Gäller för perioden 20 september till 31 december 2019. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 2 december 2019.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheten har sedan juni 2018 en hyresgäst, Volvo Personvagnar Aktiebolag. Hyresavtalen sträcker sig till 2033-06-30 och fastigheten är fullt uthyrd. Byggnaden omfattar totalt 11 409 m2 (LOA) och är speciellt designad och uppförd för hyresgästen under 2018. Totalt omfattar fastigheten 6 949 m2 kontor och showroom, 4 460 kvadratmeter leveransservicehall och lager, 4 066 kvadratmeter parkeringsgarage och 31 120 kvadratmeter markparkering. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheten till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader, dels då fastigheten huvudsakligen är nyproduktion 2018, dels då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheten.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	168 962 418
Balanserade vinstmedel	-44 758 044
Årets resultat	162 210
	<hr/>
	124 366 584

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	124 366 584
	<hr/>
	124 366 584

Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	22 882	21 124
Drift- och underhållskostnader	6	-719	-487
Fastighetsskatt		-808	-808
Driftnetto		21 355	19 829
Administrationskostnader	7, 8	-1 290	-1 144
Finansiella intäkter		176	2
Finansiella kostnader	9	-5 105	-5 118
Förvaltningsresultat		15 136	13 569
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-23 000	-6 178
Resultat före skatt		-7 864	7 391
Aktuell skatt	10	-34	-23
Uppskjuten skatt	10	1 695	-1 582
Årets resultat		-6 203	5 786
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	-3,5	3,3
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	-3,5	3,3

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	-6 203	5 786
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat¹	-6 203	5 786

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	11	364 000	387 000
Summa anläggningstillgångar		364 000	387 000
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		36	36
Övriga kortfristiga fordringar	12	3 240	3 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	442	423
Likvida medel	14	15 708	13 257
Summa omsättningstillgångar		19 427	17 039
SUMMA TILLGÅNGAR		383 427	404 039
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	1 780	1 780
Övrigt tillskjutet kapital		168 962	168 962
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-15 377	3 731
Summa eget kapital		155 365	174 473
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	-	208 383
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	8 226	9 921
Summa långfristiga skulder		8 226	218 304
Kortfristiga skulder			
Upplåning	16	208 692	-
Leverantörsskulder	4	85	558
Övriga kortfristiga skulder	18	3 293	3 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 766	7 411
Summa kortfristiga skulder		219 836	11 262
Summa skulder		228 062	229 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		383 427	404 039

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 780	168 962	10 850	181 592
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	5 786	5 786
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	5 786	5 786
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 905	-12 905
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 905	-12 905
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	1 780	168 962	3 731	174 473
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 780	168 962	3 731	174 473
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-6 203	-6 203
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-6 203	-6 203
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 905	-12 905
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 905	-12 905
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	1 780	168 962	-15 377	155 365

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	15 136	13 569
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	308	308
Betald skatt		-34	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		15 410	13 854
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	-36
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		64	-112
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-473	501
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		355	453
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 356	14 660
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintlig fastighet		-	-177
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-177
Finansieringsverksamheten			
	4		
Utdelning		-12 905	-12 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 905	-12 905
Årets kassaflöde		2 451	1 578
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	13 257	11 679
		15 708	13 257

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	22	638	500
Administrationskostnader	7, 8	-1 365	-1 137
Rörelseresultat		-727	-637
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		43	-
Finansiella kostnader		-539	-280
Resultat efter finansiella poster		-1 223	-917
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	1 385	637
Resultat före skatt		162	-280
Uppskjuten skatt	10	-	-
Årets resultat		162	-280

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	162	-280
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	162	-280

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	158 050	158 050
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 050	158 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	22	-	156
Övriga kortfristiga fordringar	12	668	764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	442	416
Summa kortfristiga fordringar		1 110	1 336
Kassa och bank	14	5 901	2 211
Summa omsättningstillgångar		7 011	3 547
SUMMA TILLGÅNGAR		165 061	161 597
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	1 780	1 780
Summa bundet eget kapital		1 780	1 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		168 962	168 962
Balanserat resultat inkl årets resultat		-44 596	-31 853
Summa fritt eget kapital		124 367	137 109
Summa eget kapital		126 147	138 889
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	3	468
Skulder till koncernföretag	22	34 499	18 384
Övriga kortfristiga skulder	18	3 293	3 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 120	563
Summa kortfristiga skulder		38 914	22 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 061	161 597

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	1 780	168 962	-18 668	152 074
Årets resultat ¹	-	-	-280	-280
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 905	-12 905
Eget kapital 2023-12-31	1 780	168 962	-31 853	138 889
Årets resultat ¹	-	-	162	162
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 905	-12 905
Eget kapital 2023-12-31	1 780	168 962	-44 596	126 147

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	-1 223	-917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 223	-917
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		226	-89
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-465	452
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		16 671	9 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 210	9 248
Finansieringsverksamheten	4		
Koncernbidrag		1 385	637
Utdelning		-12 905	-12 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 520	-12 268
Årets kassaflöde		3 690	-3 020
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		2 211	5 231
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	5 901	2 211

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Borglanda Fastighets AB med organisationsnummer 559219-3147 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en fastighet i Torslanda Göteborg.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 14 mars 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 25 april 2024.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Borglanda Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Borglanda Fastighets AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Under räkenskapsår 2023 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Borglanda agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När det fastighetsägande bolaget inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förväret direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data. Verkligt värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvävsavtal.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För Borglanda Fastighets AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Borglandas kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella

rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheten

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan

riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresbetalningar.

Koncernen hade per 2023-12-31 externa lån om totalt 209 000 tkr hos Sparbanken Alingsås. Koncernens lånefinansiering omfattar två lån, var av ett lån om totalt 29 000 tkr och det andra lånet om 180 000 tkr, båda lånen löper till 2024-12-30 under amortering och till en fast ränta på 2,27 %. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2024-12-30 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 1,50. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2023-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2024-03-30. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	209 000	-	-
Räntor	1 199	3 598	-	-
Lev skulder	85	-	-	-
Summa	1 284	212 598	-	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	3	-	-	-
Summa	3	-	-	-

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	208 383	-
Räntor	1 203	3 608	4 810	-
Lev skulder	558	-	-	-
Summa	1 761	3 608	213 193	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	468	-	-	-
Summa	468	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	208 383	208 383
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	309	309
Ej Kassaflödespåverkande poster	309	309
Utgående balans 2023-12-31	208 692	208 692

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	208 075	208 075
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	308	308
Ej Kassaflödespåverkande poster	308	308
Utgående balans 2022-12-31	208 383	208 383

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och

betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängder. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Hyresfordringar	36	-
Övriga fordringar	3 240	668
Likvida medel	15 708	5 901
Maximal exponering för kreditrisk	18 984	6 569

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Hyresfordringar	36	-
Övriga fordringar	3 323	764
Likvida medel	13 257	2 211
Maximal exponering för kreditrisk	16 616	2 975

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	3 240	3 240
Likvida medel	15 708	15 708
Summa	18 948	18 948

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	208 692	208 692
Leverantörsskulder	85	85
Övriga kortfr. skulder	3 293	3 293
Summa	212 070	212 070

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	3 323	3 323
Likvida medel	13 257	13 257
Summa	16 580	16 580

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	208 383	208 383
Leverantörsskulder	558	558
Övriga kortfr. skulder	3 293	3 293
Summa	212 234	212 234

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	20 241	18 687
Räntekostnader	4 797	4 810
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,9

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	209 000	209 000
Fastighetens marknadsvärde	364 000	387 000
Belåningsgrad, %	57,4	54,0

Soliditet

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	155 365	174 473
Balansomslutning	383 427	404 039
Soliditet, %	40,5	43,2

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	21 907	21 124
Summa hyresintäkter	21 907	21 124

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2023	2022
Inom 1 år	23 026	21 907
Senare än 1 men inom 2 år	23 026	21 907
Senare än 2 men inom 3 år	23 026	21 907
Senare än 3 men inom 4 år	23 026	21 907
Senare än 4 men inom 5 år	23 026	21 907
Senare än 5 år	103 617	120 489
Summa	218 747	230 024

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	449	350
Löpande underhåll	184	62
Försäkringspremier	86	75
Summa	719	487

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	629	567	629	567
Teknisk förvaltning	114	103	114	103
Börskostnader	42	40	42	37
Övrig administration	505	434	579	429
Summa	1 290	1 144	1 364	1 136

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
BDO AB				
Revisionsuppdrag	100	75	100	75
Rådgivning	-	-	-	-
Summa	100	75	100	75

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Mikael Näslund	60	60	60	60
Ingvar Vigstrand	40	40	40	40
Robin Paterson	40	40	40	40
Summa	140	140	140	140

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	4 797	4 810	539	280
Övriga finansiella kostnader	308	308	-	-
Summa	5 105	5 118	539	280

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 308 tkr (308) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-34	-23	-	-
Summa	-34	-23	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	3 024	-515	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-1 329	-1 067	-	-
Summa	1 695	-1 582	-	-
Total redovisad skattekostnad	1 661	-1 605	-	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (20,6) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år, 20,6 %. Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-7 864	7 391	162	-280
Årets skattekostnad	1 661	-1 605	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	1 620	-1 523	-33	58
Skatt hänförlig till tidigare taxering	34	-23	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-1	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	7	-	-	-
Skatteeffekt av utnyttjade underskottsavdrag	-	-	33	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-	-58	-	-58
Summa	1 661	-1 605	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Sörred 8:8	Göteborg

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Cushman & Wakefield Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	387 000	393 000	-	-
Investeringar i befintlig fastighet	-	178	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-23 000	-6 178	-	-
Utgående verkligt värde	364 000	387 000	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på

externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av
marknadens förräntningskrav.

	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,5	5,0
Direktavkastningskrav, %	6,0	5,4
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,0	2,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingspara- metrar	Antagande	Snitt (tkr)	
		2023	2022
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	16 041 / -16 041	18 089 / -18 089
Direkt- avkastningskrav	+/- 0,5 %	--15 019 / 17 853	-16 651 / 20 119
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-4 446 / 4 327	-4 346 / 4 346

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 089	3 192	589	695
Övrigt	151	131	79	69
Summa	3 240	3 323	668	764

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	442	423	442	416
Summa	442	423	442	416

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	15 708	13 257	5 901	2 211
Summa	15 708	13 257	5 901	2 211

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 780 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 780 000	1 780 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 780 000	1 780 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-6 203 030	5 785 989
Genomsnittligt antal aktier, st	1 780 000	1 780 000
Resultat per aktie, kr	-3,49	3,25

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	209 000	209 000	-	-
Uppläggnings- avgift	-308	-617	-	-
Summa	208 692	208 383	-	-

Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	-9 921	-8 338	-	-
Redovisat över resultaträkningen	1 695	-1 583	-	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	-	-	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-8 226	-9 921	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskotts- avdrag	17	17	-	-
Summa	17	17	-	-

Uppskjuten skatteskuld

Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-5 847	-8 871	-	-
Obeskattade reserver	-2 396	-1 067	-	-
Summa	-8 243	-9 938	-	-

Uppskjuten skatteskuld, netto	-8 226	-9 921	-	-
--	---------------	---------------	----------	----------

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 83 tkr (245) med hänsyn taget till resultatet för år 2023. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (162). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till aktieägare	3 293	3 293	3 293	3 293
Skulder till koncernföretag	-	-	34 499	18 384
Summa	3 293	3 293	37 792	21 677

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	-	13	819	280
Förutbetalda hyresintäkter	7 465	7 116	-	-
Övrigt	301	283	301	283
Summa	7 766	7 411	1 120	563

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158 050	158 050
Utgående anskaffningsvärde	158 050	158 050

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Borglanda S88 AB	100	100	158 050	131 517
Summa	100	100	158 050	131 517

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Borglanda S88 AB	559222-7242	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	187 438	192 744	158 050	158 050
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	209 000	209 000	-	-
Summa	396 488	401 794	158 100	158 100

Eventualförpliktelser	-	-	-	-
-----------------------	---	---	---	---

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en vid en försäljning av det fastighetsägande dotterbolaget utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende debitering av business management fee om 554 (500) tkr. Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 34 499 tkr (18 384). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Borglanda Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 743 tkr (670). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört tjänster åt Borglanda Fastighets AB uppgående till 114 tkr (103). För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	4 797	4 810	-	-
Summa	4 797	4 810	-	-

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att balanserade vinstmedel i sin helhet balanseras i ny räkning.

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	168 962 418
Balanserade vinstmedel	-44 758 044
Årets resultat	162 210
	<hr/>
	124 366 584

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	124 366 584
	<hr/>
	124 366 584

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2024.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Näslund
Styrelseordförande

Robin Paterson
Styrelseledamot

Ingvar Vigstrand
Styrelseledamot

Patrik Lindqvist
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO i Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Borglanda Fastighets AB, org.nr 559219-3147

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Borglanda Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Borglanda Fastighets 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 ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sven David Tomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor