

Årsredovisning

för

Verkstaden 7 Fastighets AB

559298-4164

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-14.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Daniel Utbult, Styrelseledamot
2024-03-14

Styrelsen för Verkstaden 7 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

Moderföretag i den största koncern där Verkstaden 7 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Verkstaden 7 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter | 3 214 | 987 | 0 |
| Driftsnetto | 2 299 | 637 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 074 | 557 | -10 |
| Balansomslutning | 18 021 | 4 419 | 21 |
| Soliditet (%) | 3,9 | 10,7 | 99,1 |

Förändringar i eget kapital (Tkr)

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 | 6 | 335 | 366 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 335 | -335 | 0 |
| Årets resultat | | | 339 | 339 |
| Belopp vid årets utgång | 25 | 341 | 339 | 705 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 340 754 |
| årets vinst | 338 897 |
| | 679 651 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 679 651 |
| | 679 651 |

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 788 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 1 788 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1 419 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | | 3 214 | 987 |
| Fastighetskostnader | 2 | -915 | -350 |
| Driftsnetto | | 2 299 | 637 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -76 | -23 |
| Resultat efter avskrivningar | | 2 223 | 614 |
| Central administration och marknadsföring | | -35 | -19 |
| Övriga rörelseintäkter | | 42 | 0 |
| Rörelseresultat | | 2 230 | 595 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag | | 651 | 0 |
| Räntekostnader koncernföretag | | -12 | -38 |
| Räntekostnader | | -795 | 0 |
| | | -156 | -38 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 074 | 557 |
| Bokslutsdispositioner | 3 | -1 651 | -137 |
| Resultat före skatt | | 423 | 420 |
| Skatt på årets resultat | | -84 | -85 |
| Årets resultat | | 339 | 335 |

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

4 034

3 768

4 034

3 768

Summa anläggningstillgångar

4 034

3 768

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

13 905

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82

74

Summa kortfristiga fordringar

13 987

74

Kassa och bank

0

577

Summa omsättningstillgångar

13 987

651

SUMMA TILLGÅNGAR

18 021

4 419

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

25

25

25

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

341

6

Årets resultat

339

335

680

341

Summa eget kapital

705

366

Obeskattade reserver

5

0

137

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

2

0

Summa avsättningar

2

0

Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

15 732

0

Summa långfristiga skulder

15 732

0

Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

684

0

Leverantörsskulder

247

233

Skulder till koncernföretag

0

2 980

Aktuella skatteskulder

135

65

Övriga skulder

128

219

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

388

419

Summa kortfristiga skulder

1 582

3 916

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 021

4 419

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

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, uträntas 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.

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|----------------------------|-------|
| Byggnader | . |
| Stommar, grund och fasader | 50 år |
| Yttertak | 40 år |
| Fönster och installationer | 30 år |

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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Drift inkl fastighetsadministration | 626 | 247 |
| Reparation och underhåll | 188 | 69 |
| Fastighetsskatt | 101 | 34 |
| | 915 | 350 |

Not 3 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Avsättning till periodiseringsfonder | 0 | 137 |
| Lämnat koncernbidrag | 1 788 | 0 |
| Återföring av periodiseringsfonder | -137 | 0 |
| | 1 651 | 137 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 790 | 0 |
| Inköp | 343 | 3 790 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 133 | 3 790 |
| Ingående avskrivningar | -23 | 0 |
| Årets avskrivningar | -76 | -23 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -99 | -23 |
| Utgående redovisat värde | 4 034 | 3 768 |

Not 5 Obeskattade reserver

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond 2022 | 0 | 137 |
| | 0 | 137 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdag | | |
| Skulder till kreditinstitut | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 684 tkr då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 732 | 0 |
| | 15 732 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 684 | 0 |
| | 684 | 0 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag | | |
| Fastighetsinteckning | 17 100 | 0 |
| | 17 100 | 0 |

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2024-03-13

Daniel Utbult
Daniel Utbult