

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

Hallsell Property Invest AB

559132–0295

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 18 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 18 juni 2024

Edgar Haugen
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

Hallsell Property Invest AB
559132–0295

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 Hallsell Property Invest AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hallsell Property Invest AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Information om verksamheten

Hallsell Property Invest AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en förvaltningsfastighet i Hallsberg genom dotterbolag. Fastigheten omfattar ca 82 810 kvadratmeter uthyrningsbar yta som är fullt uthyrt. Hyresgästen är Ahlsell som använder det som centrallager för deras butiker.

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

Ahlsell är ensam ansvarig för majoriteten av kostnaderna kopplade till leasingavtalen, inklusive alla driftskostnader och alla reparations- och underhållskostnader enligt leasingavtalen. Fastighetsskatt debiteras som tillägg för hyresgästen. Hallsell Property Invest AB som hyresvärd ansvarar endast för drift- och underhållskostnader för byggnadens stomme och fasad samt för tekniska grundinstallationer såsom värme och ventilation.

Koncernens resultat 2023 uppgår till -126 435 tkr (4 877). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheten om -160 431 tkr (-14 569). Moderbolagets resultat uppgår till -9 422 tkr (5 310), vilket är betydligt lägre än föregående år och beror på främst högre räntekostnader under 2023.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i fastighetsägande dotterbolag.

Finansiering

Koncernen har per 2023-12-31 ett externt lån redovisat till totalt 626 666 tkr. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor +2,05 %. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Hallsell Property Invest AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2023 uppgår till 50 000 stycken (50 000).

	Andel	Antal aktier
Canica Eiendom AS	50 %	25 000
Ragde Eiendom AS	50 %	25 000
Summa aktieägarna	100 %	50 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastighetsmarknaden präglats av ett fortsatt turbulent omvärldsläge med hög inflation. Detta har satt press på fastighetssektorns värderingar och för bolaget återspeglas detta i en redovisad värdenedgång om 160 431 tkr under perioden, från 1 250 321 tkr per 31 december 2022 till 1 090 000 tkr per 31 december 2023. Värdenedgången är främst hänförlig till höjda direktavkastningskrav som en följd av osäkerheten på finansieringsmarknaden och det höjda ränteläget. För ytterligare information se not 11.

Under slutet av året har även refinansiering av befintliga lån genomförts.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	55 907	52 102	50 910	50 781	41 573
Driftnetto	54 487	50 731	49 847	49 781	40 656
Förvaltningsresultat	8 699	23 930	28 858	31 531	17 354
Resultat före skatt	-151 732	9 361	268 858	56 470	-91 646
Resultat per aktie, kr	-2 528,70	97,54	4 234,52	836,72	-1 455,36
Marknadsvärde fastigheten	1 090 000	1 250 431	1 265 000	1 025 000	1 000 000
Antal utestående aktier, st	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Avkastning på eget kapital, %	-35,76	1,18	69,17	23,33	-57,52
Skuldsättningsgrad, ggr	2,76	2,01	2,08	4,14	5,70
Belåningsgrad, %	57,61	50,21	49,30	57,97	59,20
Räntetäckningsgrad, ggr	1,25	1,91	2,41	2,79	1,96
Soliditet, %	26,60	33,25	32,52	19,47	14,92
Överskottsgrad, %	97,46	97,37	97,91	98,03	97,79
NRV per aktie, kr	6 866,96	9 991,58	9 880,26	4 578,70	3 525,04
Fastighetens direktavkastning, %	5,00	4,06	3,94	4,86	4,07
Utdelning, kr/aktie	-	-	-	-	-

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hysesgäster

Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd till Ahlsell Sverige AB. Hysesavtalet sträcker sig till 2035-12-31. Fastigheten innefattar logistik och parkeringsplatser, samt område för av- och pålastning av lagervaror. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrd med triple net-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheten.

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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	10 713 800
Balanserade vinstmedel	45 562 545
Årets resultat	-9 421 824
	<hr/>
	46 854 521

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	46 854 521
	<hr/>
	46 854 521

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	55 907	52 102
Drift- och underhållskostnader	6	-669	-620
Fastighetskatt		-751	-751
Driftnetto		54 487	50 731
Administrationskostnader	7, 8	-594	-520
Finansiella intäkter		2	-
Finansiella kostnader	9	-45 196	-26 281
Förvaltningsresultat		8 699	23 930
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-160 431	-14 569
Resultat före skatt		-151 732	9 361
Aktuell skatt	10	-4 499	-3 795
Uppskjuten skatt	10	29 796	-689
Årets resultat¹		-126 435	4 877
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	-2 528,70	97,54
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	-2 528,70	97,54

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat ¹	-126 435	4 877
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-126 435	4 877

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			
Förvaltningsfastigheter	11	1 090 000	1 250 431
Summa anläggningstillgångar		1 090 000	1 250 431
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	795	882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	861	812
Likvida medel	14	28	1 480
Summa omsättningstillgångar		1 684	3 174
SUMMA TILLGÅNGAR		1 091 684	1 253 605
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		10 714	10 714
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		279 617	406 052
Summa eget kapital		290 381	416 816
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	626 667	625 852
Andra långfristiga skulder	16	112 035	117 930
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	52 967	82 763
Summa långfristiga skulder		791 669	826 545
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	25	878
Aktuella skatteskulder	10	8 356	8 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 253	1 035
Summa kortfristiga skulder		9 634	10 244
Summa skulder		801 303	836 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 091 684	1 253 605

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	50	10 714	401 175	411 939
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	4 877	4 877
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	4 877	4 877
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	50	10 714	406 052	416 816
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	10 714	406 052	416 816
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-126 435	-126 435
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-126 435	-126 435
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	50	10 714	279 617	290 381

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	8 699	23 930
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		2 070	2 185
Betald skatt		-4 473	-3 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		6 296	22 849
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		39	-145
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-853	878
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		217	496
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 699	24 078
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
	4		
Upptagande av lån		626 644	-
Lösen av lån		-627 900	
Amortering av lån		-5 895	-22 882
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 151	-22 882
Årets kassaflöde		-1 452	1 196
Likvida medel vid räkenskapsårets början		1 480	284
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	28	1 480

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	22	318	275
Administrationskostnader	7, 8	-627	-550
Rörelseresultat		-309	-275
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		18 914	21 772
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 650	13 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-45 195	-26 278
Resultat efter finansiella poster		-4 940	9 097
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	17	8
Resultat före skatt		-4 923	9 105
Skatt på årets resultat	10	-4 499	-3 795
Uppskjuten skatt	10	-	-
Årets resultat		-9 422	5 310
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Belopp i tkr		2023	2022
Årets resultat		-9 422	5 310
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-9 422	5 310

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	408 258	430 015
Fordringar hos koncernföretag	22	365 000	365 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		773 258	795 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	22	17	8
Övriga kortfristiga fordringar	12	76	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 839	14 056
Summa kortfristiga fordringar		21 932	14 122
Kassa och bank	14	8	519
Summa omsättningstillgångar		21 940	14 641
SUMMA TILLGÅNGAR		795 198	809 656
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		-	-
Balanserad vinst eller förlust		56 276	50 966
Årets resultat		-9 422	5 310
Summa fritt eget kapital		46 854	56 276
Summa eget kapital		46 904	56 326
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	626 666	625 852
Övriga långfristiga skulder	16	112 035	117 930
Summa långfristiga skulder		738 701	743 782
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	25	245
Skatteskulder	10,17	8 294	8 268
Övriga kortfristiga skulder	18	21	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 253	1 035
Summa kortfristiga skulder		9 593	9 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		795 198	809 656

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	50	-	50 966	51 016
Årets resultat ¹	-	-	5 310	5 310
Eget kapital 2022-12-31	50	-	56 276	56 326
Ingående balans 2023-01-01	50	-	56 276	56 326
Årets resultat ¹	-	-	-9 422	-9 422
Eget kapital 2023-12-31	50	-	46 854	46 904

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	-4 940	9 097
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster		2 070	2 185
Resultat från andelar i koncernföretag		-18 914	-21 772
Betald skatt		-4 473	-3 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-26 257	-13 581
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga fordringar		-8 139	-4 987
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-220	245
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		256	499
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-34 360	-17 824
Finansieringsverksamheten	4		
Utlåning till dotterbolag		-	-2 821
Utdelning/Eget uttag från dotterbolag		41 000	43 860
Upptagande av lån		626 644	-
Lösen lån		-627 900	-
Amortering externa skulder		-5 895	-22 882
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		33 849	18 157
Årets kassaflöde		511	333
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		519	186
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	8	519

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Hallsell Property Invest AB med organisationsnummer 559132-0295 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är C/o Ragde Eiendom AS, Gladengveien 3B, 0661 Oslo, Norge. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en logistikfastighet i Hallsberg.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 13 juni 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 18 juni 2024.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Hallsell Property Invest AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS Accounting Standards 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. Hallsell Property Invest AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. 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) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. 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 fastigheten i Hallsberg. 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). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyror enligt kontraktet 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. Hallsells intäkter består endast av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

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 innehåller 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. Uppskjutna 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 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 Hallsell förvärvade sitt fastighetsägande dotterbolag 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 förvärvet 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 väsentlig indata baseras på icke observerbar data. Verkligt värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

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 förvärvsavtal.

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.

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

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För Hallsell Property Invest AB redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder 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. Hallsells 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 avtalstider.

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 hyresinbetalningar.

Koncernen har per 2023-12-31 efter refinansiering ett externt lån på totalt 626 666 tkr (625 852) hos Nordea. Lånet har en rörlig ränta på STIBOR plus marginal på 2,05 % och löper knappt två år till och med 2025-12-18 med option på förlängning med ytterligare ett år.

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. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 6 279 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 65 % och att koncernens räntetäckningsgrad, baserad på räntekostnader hänförliga till skulder till kreditinstitut, skall överstiga 1,5. Bolaget uppfyller inte kravet avseende räntetäckningsgraden per 2023-12-31, vilket är ett brott mot låneavtalet. En överenskommelse har träffats med banken om tillfällig avvikelser från villkoren. Det innebär en undantagsperiod och att alla avtalsvillkor måste vara uppfyllda per 2024-12-31. Bolaget har arbetat fram en plan för att säkerställa att avtalsvillkoren kommer att uppfyllas framgent.

Ett ytterligare villkor enligt låneavtalet är att långgivaren har rätt att kräva amortering om 2% av lånebeloppet som tidigast i december 2024 i det fall belåningsgraden överstiger 50%.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt 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	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	112 035	-
Räntor	9 612	28 835	38 446	-
Lev skulder	25	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	9 637	28 835	778 381	-

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	117 930	-
Räntor	7 585	22 754	30 339	-
Lev skulder	878	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	8 463	22 754	776 169	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 månader	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	112 035	-
Räntor	9 612	28 835	38 446	-
Lev skulder	25	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	9 637	28 835	778 381	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	117 930	-
Räntor	7 585	22 754	30 339	-
Lev skulder	245	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	7 830	22 754	776 169	-

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	625 852	625 852
Upptagna lån	626 644	626 644
Amortering av skuld	-627 900	-627 900
Kassaflödespåverkande poster	-1 256	-1 256
Periodiserad uppläggningsavgift	2 070	2 070
Ej Kassaflödespåverkande poster	2 070	2 070
Utgående balans 2023-12-31	626 666	626 666

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	623 667	623 667
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	2 185	2 185
Ej Kassaflödespåverkande poster	2 185	2 185
Utgående balans 2022-12-31	625 852	625 852

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 avtalslängd. 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
Övriga fordringar	795	93
Likvida medel	28	8
Maximal exponering för kreditrisk	823	101

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	882	58
Likvida medel	1 480	520
Maximal exponering för kreditrisk	2 362	578

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	794	794
Likvida medel	28	28
Summa	822	822

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	626 666	626 666
Leverantörsskulder	25	25
Summa	626 691	626 691

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	882	882
Likvida medel	1 480	1 480
Summa	2 362	2 362

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	625 852	625 852
Leverantörsskulder	878	878
Summa	626 730	626 730

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 skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Totala skulder	801 303	836 789
Eget kapital	290 381	416 816
Skuldsättningsgrad, ggr	2,76	2,01

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	627 900	627 900
Fastighetens marknadsvärde	1 090 000	1 250 431
Belåningsgrad, %	57,61	50,21

Soliditet

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	290 381	416 816
Balansomslutning	1 091 684	1 253 605
Soliditet, %	26,60	33,25

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter exkl. tillägg	55 156	51 351
Fastighetsskatt	751	751
Hyrestillägg	-	-
Summa hyresintäkter	55 907	52 102

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2023	2022
Inom 1 år	57 553	55 156
Senare än 1 men inom 2 år	57 553	55 156
Senare än 2 men inom 3 år	57 553	55 156
Senare än 3 men inom 4 år	57 553	55 156
Senare än 4 men inom 5 år	57 553	55 156
Senare än 5 år	402 870	441 250
Summa	690 635	717 031

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

Moderbolaget innehar inga hyresavtal. Ahlsell står för 100 % av hyresintäkterna, hyresgästen är, för koncernen, en extern kund.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Försäkringspremier	633	588
Övrigt	36	32
Summa	669	620

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	321	289	321	289
Övrigt	273	231	306	261
Summa	594	520	627	550

Upplysningar om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
BDO AB				
Revisionsuppdrag	103	85	103	85
Rådgivning	-	15	-	15
Summa	103	100	103	100

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. Inget styrelsearvode har utgått under året.

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	42 990	24 049	42 990	24 049
Övriga finansiella kostnader	2 206	2 232	2 205	2 229
Summa	45 196	26 281	45 195	26 278

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 2 070 tkr (2 185) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-4 499	-3 795	-4 499	-3 795
Summa	-4 499	-3 795	-4 449	-3 795
Uppskjuten skatt				
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	-839	-1 084	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	30 635	395	-	-
Summa	29 796	-689	-	-
Total redovisad skattekostnad	25 297	-4 484	-4 499	-3 795

Inkomstskatt beräknas med 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	-151 732	9 361	-4 923	9 105
Årets skattekostnad	25 297	-4 484	-4 499	-3 795
Skatt enligt svensk skattesats	31 257	-1 928	1 014	-1 876
Skatteeffekt hänförlig till skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt resultat i KB	-	-	-663	637
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-18	-11	-18	-11
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-5 942	-2 545	-4 832	-2 545
Summa	25 297	-4 484	-4 499	-3 795

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Hallsberg Omlastningen 1	Hallsberg

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärdering på balansdagen av extern och oberoende värderare, DNB. Till den externa värderaren lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 250 431	1 265 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-160 431	-14 569	-	-
Utgående verkligt värde	1 090 000	1 250 431	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 20 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, %	5,50	4,16
Direktavkastningskrav, %	5,50	4,75
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,5	0,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	+/- 5,00 %	26 900 /	56 982 /	
		-26 900	-54 233	
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-28 400 /	-105 295 /	
		34 100	130 139	
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-7 400 /	-21 070 /	
		7 400	21 070	

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	82	43	76	37
Momsfordran	712	839	-	21
Koncernint. kortfr fordran			18	
Summa	794	882	94	58

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	861	812	190	178
Upplupna koncerninterna ränteintäkter	-	-	21 649	13 878
Summa	861	812	21 839	14 056

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	28	1 480	8	519
Summa	28	1 480	8	519

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 50 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	50 000	50 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	50 000	50 000

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	-126 434 889	4 876 974
Genomsnittligt antal aktier, st	50 000	50 000
Resultat per aktie, kr	-2 528,70	97,54

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.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	627 900	627 900	627 900	627 900
Andra långfristiga skulder	112 035	117 930	112 035	117 930
Uppläggningsavgift	-1 234	-2 048	-1 234	-2 048
Summa	738 701	743 782	738 701	743 782

Andra långfristiga skulder avser aktieägarlån.

Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	-82 763	-82 074	-	-
Redovisat över resultaträkning	29 796	-689	-	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	-	-	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-52 967	-82 763	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	1 389	1 389	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-5 890	-5 051	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-48 466	-79 101	-	-
Summa	-52 967	-82 763	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	- 52 967	- 82 763	-	-

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 0 tkr (0) med hänsyn taget till resultatet för år 2023. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	-	-	21	-
Summa	-	-	21	-

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 175	968	1 175	968
Övrigt	78	67	78	67
Summa	1 253	1 035	1 253	1 035

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	430 015	452 103
Resultatandel Förvaltningsbolaget Nordhall HB	18 914	21 772
Eget uttag Förvaltningsbolaget Nordhall HB	-40 671	-43 860
Utgående anskaffningsvärde	408 258	430 015

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Hallsell Property AB	100	100	50	85
Förvaltningsbolaget Nordhall HB	99,9	99,9	408 208	40 274
Summa			408 258	40 359

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Hallsell Property AB	559128-6926	Stockholm
Förvaltningsbolaget Nordhall HB	916622-3611	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighets- inteckningar	546 000	546 000	-	-
Pant i andelar i handelsbolag	623 147	765 965	408 208	429 965
Summa	1 169 147	1 311 965	408 208	429 965

Eventual- förpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 225 tkr (202), technical management fee 39 tkr (35), revisionskostnad om 54 tkr (40), interna räntor om 21 649 tkr (13 878) och koncernbidrag om 17 tkr (8). Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets långfristiga fordringar på koncernbolag till 365 000 tkr (365 000) och kortfristiga fordringar på koncernbolag till 21 649 tkr (13 878). 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 Hallsell Property Invest AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 356 tkr (321).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflydesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	42 990	24 049	42 990	24 049
Erhållen ränta	-	-	-	-
Summa	42 990	24 049	42 990	24 049

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

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottgrad

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

Hallsell Property Invest AB har under juni 2024 ingått ett swapavtal med Nordea på 600 mkr med en ränta på 2,38. Swapen löper under 1+9 år där banken har rätt att häva avtalet efter ett år.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	10 713 800
Balanserade vinstmedel	45 562 545
Årets resultat	-9 421 824
	46 854 521

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	46 854 521
	46 854 521

Styrelsen föreslår att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 13 juni 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Edgar Haugen
Styrelseordförande

Jan Ole Stangeland
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Stangeland, Jan Ole

Styrelseledamot

På uppdrag av: Hallsell Property Invest AB och Hallsel...

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2381122

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-06-13 10:25:07 UTC



Haugen, Edgar

Styrelseledamot

På uppdrag av: Hallsell Property Invest AB och Hallsel...

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-524823

IP: 85.112.xxx.xxx

2024-06-13 14:09:19 UTC



Tomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: BDO Mälardalen AB

Serienummer: 034553f490c064[...]9b3698016290c

IP: 217.119.xxx.xxx

2024-06-13 14:47:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hallsell Property Invest AB, org.nr 559132-0295

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hallsell Property Invest 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen 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 förvaltning för Hallsell Property Invest 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

