

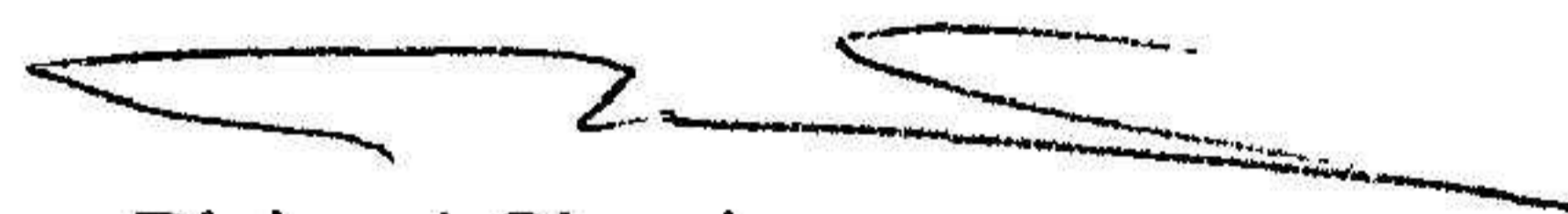
Årsredovisning för
SKHLM Fastigheter AB
556816-7703

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SKHLM Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma denna dag. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-24



Richard Ghneim

Årsredovisning för
SKHLM Fastigheter AB
556816-7703

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SKHLM Fastigheter AB, 556816-7703, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet omfattar förvaltning och uthyrning av bostäder och lokaler i egen fastighet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Viktiga förhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, org.nr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets resultat har under året påverkats negativt av höjningen av räntan på fastighetskrediten. Regelverket för ränteavdrags begränsningen har lett till att bolaget, trots väsentligt förhöjda räntekostnader och därmed minskat resultat, betalar mer i bolagsskatt än föregående år.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	27 238	25 227	23 957	25 895	25 835
Resultat efter finansiella poster	-3 881	2 339	2 820	7 179	11 764
Soliditet %	4,9	6,4	5,6	4,1	2,2

Definitioner: se not 14

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa
Vid årets början	50 000	10 825 975	250 108	11 126 083
Utdelning		-11 000 000		-11 000 000
Omföring av föreg års vinst		250 108	-250 108	
Årets resultat			5 191 756	5 191 756
Vid årets slut	50 000	76 083	5 191 756	5 317 839

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	76 083
årets resultat	5 191 756
Totalt	<hr/> 5 267 839
disponeras för	
balanseras i ny räkning	5 267 839
Summa	<hr/> 5 267 839

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	1	27 237 828	25 226 880
Övriga rörelseintäkter		9 472	1 211 163
		<u>27 247 300</u>	<u>26 438 043</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-163 778	-1 103 539
Övriga externa kostnader		-19 964 595	-14 882 337
Personalkostnader		-	-
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 718 844	-1 494 833
Rörelseresultat		<u>5 400 083</u>	<u>8 957 334</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 713	87 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-9 336 742	-6 705 725
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 880 946</u>	<u>2 339 416</u>
Bokslutsdispositioner	4	11 293 440	-1 291 291
Resultat före skatt		<u>7 412 494</u>	<u>1 048 125</u>
Skatt på årets resultat	5	-2 220 738	-798 017
Årets resultat		<u>5 191 756</u>	<u>250 108</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 751 008	86 245 860
Inventarier, verktyg och installationer	7	896 008	-
		<u>85 647 016</u>	<u>86 245 860</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	134 562 101	127 441 354
		<u>134 562 101</u>	<u>127 441 354</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>220 209 117</u>	<u>213 687 214</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 001	1 004 058
Fordringar hos koncernföretag		162 024	1 733 149
Aktuell skattefordran		-	702 383
Övriga fordringar		552 905	395 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 864	12 281
		<u>795 794</u>	<u>3 847 610</u>
Kassa och bank		<u>3 175 513</u>	<u>3 476 370</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 971 307</u>	<u>7 323 980</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>224 180 424</u>	<u>221 011 194</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	9	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		76 083	10 825 975
Årets resultat		5 191 756	250 108
		<u>5 267 839</u>	<u>11 076 083</u>
Summa eget kapital		<u>5 317 839</u>	<u>11 126 083</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		7 161 355	3 754 795
		<u>7 161 355</u>	<u>3 754 795</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	115 250 000	115 300 000
Övriga långfristiga skulder		156 400	156 400
		<u>115 406 400</u>	<u>115 456 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		82 675 000	83 375 000
Leverantörsskulder		2 434 904	2 166 949
Skulder till koncernföretag		5 897 535	716 557
Skatteskulder		604 854	-
Övriga kortfristiga skulder		140 431	34 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	4 542 106	4 380 473
		<u>96 294 830</u>	<u>90 673 916</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>224 180 424</u>	<u>221 011 194</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Principer resultaträkningen

Hysesintäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från aktiviteter utanför företagets huvudsakliga verksamhet.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektmetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande*.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Principer balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponenten avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	2024	2023
Byggnader		
Stomme och grund	1,00%	1,00%
Stomkompletteringar, värme/sanitet, el	2,00%	2,00%
Inre ytskikt, fasad, fönster, köksinredning, yttertak, styr-/övervakning, hiss etc.	4,00-5,00%	4,00-5,00%
Ventilation	10,00%	10,00%
Inventarier, verktyg och installationer	20,00%	20,00%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultaten som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatteavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämplande redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

I årets årsredovisning har inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorts.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-9 336 742	-6 705 725
Summa	-9 336 742	-6 705 725

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	14 700 000	
Förändring periodiseringsfond	-3 406 560	-1 291 291
Summa	11 293 440	-1 291 291

Not 5 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	2 105 254	798 017
Skatt på grund av ändrad beskattning	115 484	-
	2 220 738	798 017

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	115 129 250	115 129 250
Vid årets slut	115 129 250	115 129 250
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-28 883 390	-27 388 557
-Årets avskrivning	-1 494 852	-1 494 833
Vid årets slut	-30 378 242	-28 883 390
Redovisat värde vid årets slut	84 751 008	86 245 860

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 405 793	7 405 793
-Nyanskaffningar	1 120 000	
	<u>8 525 793</u>	<u>7 405 793</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 405 793	-7 405 793
-Årets avskrivning	-223 992	
	<u>-7 629 785</u>	<u>-7 405 793</u>
Redovisat värde vid årets slut	896 008	-

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	127 441 354	137 061 655
-Tillkommande fordringar	26 969 674	15 058 293
-Reglerade fordringar	-19 848 927	-24 678 594
	<u>134 562 101</u>	<u>127 441 354</u>
Redovisat värde vid årets slut	134 562 101	127 441 354

Not 9 Aktiekapital

Aktiekapitalet i företaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med nominellt värde om 100kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på företagets bolagsstämma.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	500	500
Kvotvärde	100	100

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	115 250 000	115 300 000
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
Övriga skulder	156 400	156 400
	<u>115 406 400</u>	<u>115 456 400</u>
Redovisat värde vid årets slut	115 406 400	115 456 400

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskatt	744 120	739 036
Upplupna räntekostnader	1 749 411	1 254 124
Förutbetalda intäkter	1 884 174	2 288 124
Övrigt	164 401	99 189
	<u>4 542 106</u>	<u>4 380 473</u>

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	203 950 000	203 950 000
Summa ställda säkerheter	203 950 000	203 950 000

Not 13 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet %

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

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ghneim
VD

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

SKHLM FASTIGHETER AB 556816-7703 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-21 19:25:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Richard Ghneim

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 14:15:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SKHLM Fastigheter AB, org.nr 556816-7703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SKHLM Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SKHLM Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för SKHLM Fastigheter AB.

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 SKHLM Fastigheter AB 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SKHLM Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SKHLM Fastigheter AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 14:15:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post