

Bolagsverket

2023 -05- 0 8

2023050900105

Årsredovisning

för

Hedern Fastigheter 111 AB

559330-1301

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hedern Fastigheter 111 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 13 april 2023



Christer Lundstedt

Årsredovisning
för
Hedern Fastigheter 111 AB

559330-1301

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Hedern Fastigheter 111 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Sundsvall och bedriver fastighetsförvaltning av den egna fastigheten.

Affärsidé

Hedern Fastigheter skall förvärva, äga, utveckla och förvalta fastigheter främst i nedre Norrland. Beståndet skall i första hand utgöras av bostäder och kommersiella lokaler. Hedern Fastigheter skall uppfattas som en attraktiv hyresvärd genom att erbjuda fastigheter med rätt kvalitet, hög servicegrad och stort engagemang.

Historik

Bolagets verksamhet startades i augusti 2021. Detta är bolagets andra verksamhetsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Redovisning av i koncernen väsentliga händelser sker i moderbolaget Hedern Fastigheter Holding AB:s årsredovisning.

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattar 1 st fastighet, Högom 3:211, innehållande 1 st lokalhyresgäst vid bokslutsårets utgång.

Belåningsgrad

Den externa belåningsgraden uppfyller det långsiktiga målet på 65 % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Belåningsgraden uppgår till 59 (60) % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Vid årets utgång hade ingen del av bolagets lån bunden ränta.

Finansiell ställning

Det för moderbolaget Hedern Fastigheter Holding AB strategiska målet på 20 % soliditet kommer att ligga fast även för dotterbolaget som skall nås genom att bolaget genererar egna vinstmedel. Soliditet justerad med intern marknadsvärdering av fastigheten, efter avdrag för för uppskjuten skatt på övervärdet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 37 (34) %.

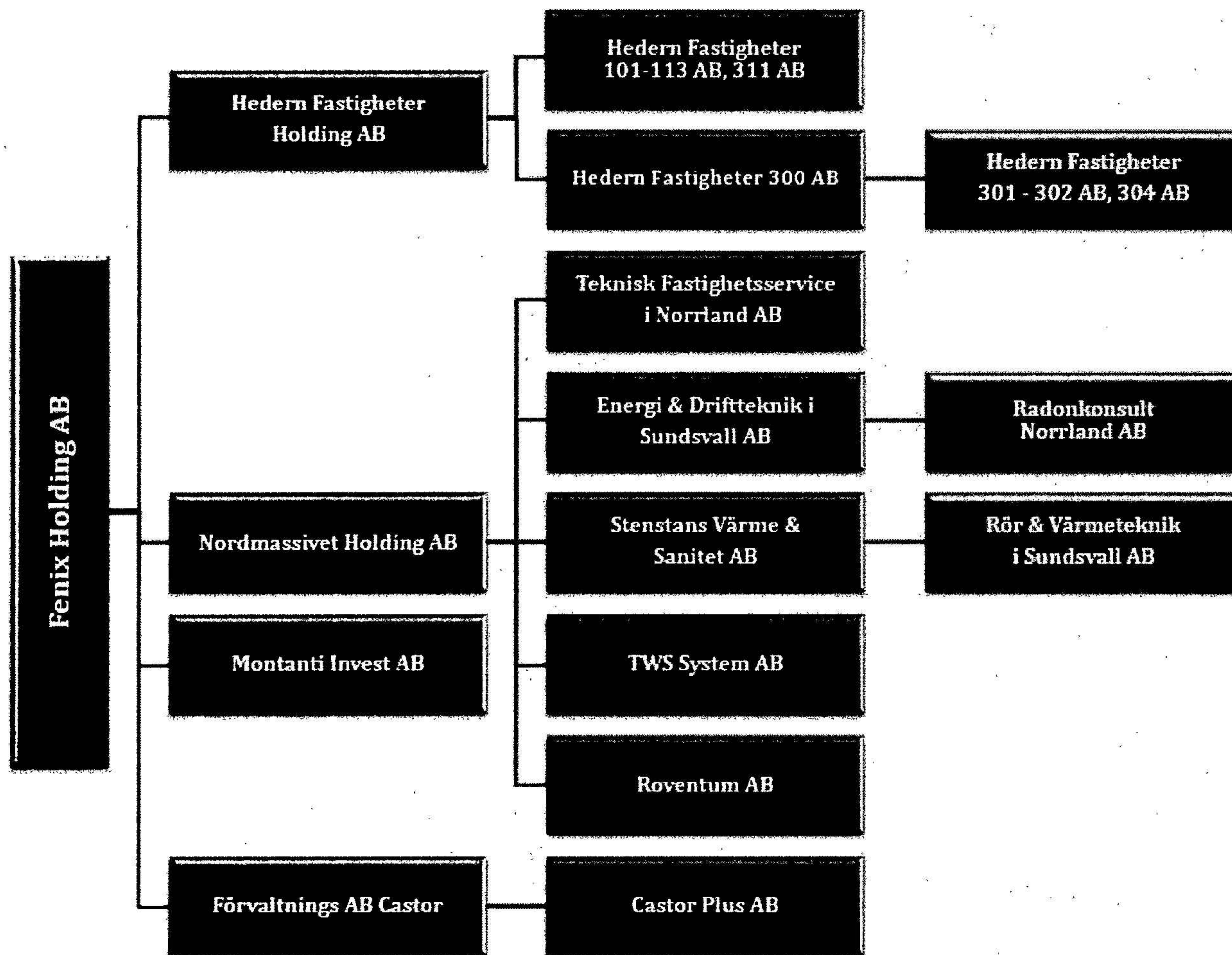
Bolaget hade ingen checkkredit per 2022-12-31.

I övrigt hänvisas till i årsredovisningen angivna nyckeltal och till koncernredovisningen för Hedern Fastigheter Holding AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021 (5 mån)
Nettoomsättning	1 080	360
Resultat efter finansiella poster	584	115
Balansomslutning	8 433	7 925
Soliditet (%)	8	2
Avkastning på eget kap. (%)	89	60
Extern belåningsgrad. (%)	99	60

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hedern Fastigheter Holding AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Fenix Holding AB. Koncernstruktur redovisas enligt efterföljande schema.



2023050900110

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	0	67 336	167 336
Balanseras i ny räkning		67 336	-67 336	0
Årets resultat			337 955	337 955
Belopp vid årets utgång	100 000	67 336	337 955	505 291

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	67 336
årets vinst	337 955
	405 291
disponeras så att	
i ny räkning överföres	405 291
	405 291

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

Hedern Fastigheter 111 AB
Org.nr 559330-1301

5 (12)

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-08-11
-2021-12-31
(5 mån)

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

2, 3

1 079 673
1 079 673

359 891
359 891

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-83 458

-12 359

Centrala administrationskostnader

4

-35 198

-26 199

Avskrivningar

-160 453

-157 400

-279 109

-195 958

Rörelseresultat

800 564

163 933

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter

60

0

Räntekostnader

-216 157

-48 558

-216 097

-48 558

Resultat efter finansiella poster

584 467

115 375

Bokslutsdispositioner

5

-158 000

-30 000

Resultat före skatt

426 467

85 375

Skatt

-88 512

-18 039

Årets resultat

337 955

67 336

2023050900111

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvalningsfastigheter	6	7 163 147 7 163 147	7 323 600 7 323 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	7	19 166 19 166	9 583 9 583
Summa anläggningstillgångar		7 182 313	7 333 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 234 167	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 833 1 251 000	15 641 15 641
Kassa och bank		0	576 346
Summa omsättningstillgångar		1 251 000	591 987
SUMMA TILLGÅNGAR		8 433 313	7 925 170

2023050900112

Hedern Fastigheter 111 AB
Org.nr 559330-1301

7 (12)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

67 336

0

Årets resultat

337 955

67 336

405 290

67 336

Summa eget kapital

505 290

167 336

Obeskattade reserver

188 000

30 000

Långfristiga skulder

10, 11

Skulder till kreditinstitut

6 876 000

0

Summa långfristiga skulder

6 876 000

0

Kortfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

216 000

0

Skulder till koncernföretag

183

7 226 807

Aktuella skatteskulder

180 517

27 622

Övriga skulder

22 493

38 134

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

444 830

435 271

Summa kortfristiga skulder

864 023

7 727 834

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 433 313

7 925 170

2023050900115

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hedern Fastigheter Holding AB, org.nr 556717-1664 som är ett helägt dotterbolag till Fenix Holding AB, org.nr 556675-8818. Hedern Fastigheter Holding AB upprättar koncernredovisning för koncernen Hedern Fastigheter. Fenix Holding AB upprättar koncernredovisning för hela Fenixkoncernen.

Värderingsprinciper

Bolagets tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalda.

Fastigheter

Fastigheten redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar om ej annat anges.

Redovisning av skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre katteutbetalningar i framtiden.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Leasing

Samtliga leasingavtal och hyreskontrakt betraktas samt redovisas som operationella avtal.

Anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultat med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, varvid följande avskrivningstider tillämpats.

Stomme	50 till 100 år
Fönster	50 år
Installationer	20 år
Inre ytskikt	15 år
Byggnadsinventarier	10 till 20 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	10 år
Hyresgästpassningar	3 till 5 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Extern belåningsgrad (%)

Räntebärande externa skulder i förhållande till fastighetens bokförda värde vid årets utgång.

Not 2 Köp och försäljning som avser koncernföretag

	2022	2021-08-11 -2021-12-31
Andel av försäljning till koncernföretag, Tkr	1 080	360
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	37	12
	1 117	372

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som kommer erhållas avseende hyreskontrakt.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021-08-11 -2021-12-31
Inom ett år	1 133 364	1 079 680
Senare än ett år men inom fem år	755 576	1 799 467
	1 888 940	2 879 147

Not 4 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021-08-11 -2021-12-31
Avsättning till periodiseringsfonder	-158 000	-30 000
	-158 000	-30 000

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 481 000	
Inköp		7 481 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 481 000	7 481 000
Ingående avskrivningar	-157 400	
Årets avskrivningar	-160 453	-157 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 853	-157 400
Utgående redovisat värde	7 163 147	7 323 600

Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	9 583	
Årets avsättningar	9 583	9 583
Belopp vid årets utgång	19 166	9 583

Underlag för beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter består av temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	16 833	15 641
	16 833	15 641

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	1 000	100
	1 000	

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	864 000	
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	6 012 000	
	6 876 000	

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 092 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 876 000	
	6 876 000	
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	216 000	
	216 000	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	124 025	112 466
Upplupna kostnader	320 805	322 805
	444 830	435 271

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	7 200 000	5 800 000
	7 200 000	5 800 000

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Lundstedt
Verkställande direktör

Mattias Lundstedt

Mikael Lundstedt

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

2023050900119

MATTIAS LUNDSTEDT

b35a2a37-59fd-4590-b410-3d764e14a904 - 2023-04-13 18:10:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 74e7b0a1-9f69-4bb4-8144-2a5ff0d5b711 - SE

CHRISTER LUNDSTEDT

598dd694-edeb-4b1a-86df-4c013e9af9e3 - 2023-04-13 18:28:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2f19dce6-e659-407b-876a-257ecf7deb76 - SE

MIKAEL LUNDSTEDT

afe14e6b-9aab-4a5f-82c3-709fc36aa4f3 - 2023-04-13 20:13:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 43967788-905b-43c4-b6bb-fabb2404be7e - SE

MAGNUS OLSSON

7392fec9-7444-4408-ace0-9c11c39550d1 - 2023-04-13 21:03:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c0d60779-4f93-4431-a956-55534a4320a9 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedern Fastigheter 111 AB, org.nr 559330-1301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedern Fastigheter 111 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedern Fastigheter 111 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Hedern Fastigheter 111 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 111 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hedern Fastigheter 111 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 111 AB enligt god revisorsred 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
- 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 revisionsred 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 18:33:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post

2023050900122