

ÅRSREDOVISNING

för

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	13

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-02-10.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av
Martin Smith, Styrelseledamot
2025-02-10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Verksamhetens art och inriktning

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Säte

Företagets säte är Borås stad.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs till 50% vardera av Cernera Fastigheter AB och Järngrinden Fastighets AB.

FLERÅRSÖVERSIKT*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	31 103	31 497	23 328	26 865	24 720
Res. efter finansiella poster	-1 572	-1 406	-1 279	-89	-12 519
Balansomslutning	516 262	529 596	527 482	488 201	502 476
Soliditet (%)	43,75	43,09	43,71	47,54	46,41

*Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	230 487 156	-2 341 842	228 245 314
Balanseras i ny räkning		-2 341 842	2 341 842	0
Årets resultat			-2 341 335	-2 341 335
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>228 145 314</u>	<u>-2 341 335</u>	<u>225 903 979</u>

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	228 145 314
årets förlust	<u>-2 341 335</u>
	225 803 979

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>225 803 979</u>
	225 803 979

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		31 103 209	31 497 488
Övriga rörelseintäkter		<u>175 170</u>	<u>4 056 336</u>
		31 278 379	35 553 824
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-7 345 962	-8 368 852
Övriga externa kostnader		-1 060 414	-4 308 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-12 646 706</u>	<u>-12 373 462</u>
		-21 053 082	-25 050 710
Rörelseresultat		10 225 297	10 503 114
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 396	51 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-11 883 973</u>	<u>-11 960 692</u>
		-11 797 577	-11 909 549
Resultat efter finansiella poster		-1 572 280	-1 406 435
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>-258 200</u>	<u>-264 100</u>
		-258 200	-264 100
Resultat före skatt		-1 830 480	-1 670 535
Skatt på årets resultat		-510 855	-671 307
Årets resultat		<u>-2 341 335</u>	<u>-2 341 842</u>

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	432 874 354	444 975 888
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	8 940
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	7 200	219 220
		<u>432 881 554</u>	<u>445 204 048</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	67 290 500	67 290 500
Uppskjuten skattefordran	6	0	354 553
		<u>67 290 500</u>	<u>67 645 053</u>
Summa anläggningstillgångar		500 172 054	512 849 101
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		126 041	463 091
Aktuell skattefordran		0	328 726
Övriga fordringar		10 063	1 121 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 140 994	5 526 154
		<u>5 277 098</u>	<u>7 439 217</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 812 963	9 307 754
Summa kassa och bank		<u>10 812 963</u>	<u>9 307 754</u>
Summa omsättningstillgångar		16 090 061	16 746 971
SUMMA TILLGÅNGAR		516 262 115	529 596 072

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		228 145 314	230 487 156
Årets resultat		<u>-2 341 335</u>	<u>-2 341 842</u>
		225 803 979	228 145 314
Summa eget kapital		<u>225 903 979</u>	<u>228 245 314</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	<u>2 134 704</u>	<u>2 386 630</u>
Summa avsättningar		2 134 704	2 386 630
Långfristiga skulder			
	7, 8		
Skulder till kreditinstitut		<u>239 849 540</u>	<u>249 849 540</u>
Summa långfristiga skulder		239 849 540	249 849 540
Kortfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		10 000 000	10 000 000
Förskott från kunder		2 055 278	1 414 700
Leverantörsskulder		941 053	1 420 104
Skulder till koncernföretag		58 300	100
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		30 142 580	30 633 298
Aktuella skatteskulder		457 752	0
Övriga skulder		1 233 086	1 273 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 485 843</u>	<u>4 372 388</u>
Summa kortfristiga skulder		48 373 892	49 114 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		516 262 115	529 596 072

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stommar	50-117
Fasader, yttertak, fönster	40-50
Hissar, ledningssystem	25
Övrigt	20-40
Inventarier, verktyg och installationer	5

NOTER

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Derivatinstrument

Företaget utnyttjar derivatinstrument för ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, likasom även företag mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkring. Dokumentation sker också av företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktionen i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförlig till derivattransaktioner redovisas netto i balansräkningen.

Säkringsredovisningens upphörande:

Säkringsredovisningen avbryts om

- Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- Säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	555 147 442	546 427 555
	Inköp	54 270	0
	Omklassificeringar	481 963	8 719 887
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555 683 675	555 147 442
	Ingående avskrivningar	-76 795 125	-64 083 947
	Årets avskrivningar	-12 984 891	-12 711 178
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 780 016	-76 795 125
	Ingående nedskrivningar	-33 376 429	-33 723 085
	Återförd nedskrivning	347 124	346 656
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 029 305	-33 376 429
	Utgående redovisat värde	432 874 354	444 975 888
	Redovisat värde byggnader	432 874 354	444 975 888
		432 874 354	444 975 888

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 448 000 tkr (450 000 tkr) enligt en värdering utförd av extern värderingsman. Marknadsvärdet beaktar det befintliga och framtida kassaflödet, med beaktande av hyresintäkter, hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och kommande investeringar. Dessa ställs i relation till ett avkastningskrav som ligger i det lägre intervallet för liknande fastigheter. Ett långsiktigt innehav och goda utvecklingsmöjligheter motiverar detta. Som grund för bedömningen av marknadens avkastningskrav m.m. ligger en ortsprisanalys av jämförbara fastighetsköp.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	339 788	339 788
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 788	339 788
	Ingående avskrivningar	-330 848	-321 908
	Årets avskrivningar	-8 940	-8 940
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-339 788	-330 848
	Utgående redovisat värde	0	8 940

NOTER

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	219 220	0
	Inköp	269 943	8 939 107
	Omklassificeringar	-481 963	-8 719 887
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 200	219 220
	Utgående redovisat värde	7 200	219 220
Not 5	Andelar i koncernföretag		
	Företag		
	Org.nummer	Antal	Eget kapital
	Säte	Kap.andel %	Resultat
	Redovisat värde		
	Pallastornet Fastighets AB		
	556982-1134	500	67 221 319
	Borås	100 %	-10 371
			67 290 500
			2024-12-31
			2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		67 290 500
	Lämnat aktieägartillskott		0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		67 290 500
	Utgående redovisat värde		67 290 500

NOTER

Not 6	Uppskjuten skatt	2024-12-31		2023-12-31	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Underskottsavdrag	0	<u>0</u>	1 721 125	<u>354 553</u>
			0		354 553
		Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
	Förvaltningsfastigheter	10 362 339	<u>2 134 642</u>	11 585 583	<u>2 386 630</u>
			2 134 642		2 386 630
Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31	
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år		36 149 860		38 149 860
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år		<u>203 699 680</u>		<u>211 699 680</u>
			239 849 540		249 849 540
Not 8	Skulder som avser flera poster	2024-12-31		2023-12-31	
	Företagets banklån/skuld om 249 849 540 kronor (259 849 540 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.				
	<i>Långfristiga skulder</i>				
	Skulder till kreditinstitut		239 849 540		249 849 540
	<i>Kortfristiga skulder</i>				
	Skulder till kreditinstitut		10 000 000		10 000 000
Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31		2023-12-31	
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning		290 000 000		290 000 000
	Summa ställda säkerheter		<u>290 000 000</u>		<u>290 000 000</u>

NOTER

Not 10 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Borås

Tobias Johannesson
Tobias Johannesson

Robert Smith
Robert Smith

Patrik Ivarsson
Patrik Ivarsson

2025-02-07

2025-02-07

2025-02-07

Martin Smith
Martin Smith

2025-02-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Paul Schultz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pallas 1 Fastighets AB, org.nr 556728-8443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pallas 1 Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pallas 1 Fastighets 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 Pallas 1 Fastighets 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 Pallas 1 Fastighets 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 förvaltning för Pallas 1 Fastighets 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pallas 1 Fastighets 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 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.

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 revisionssed 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.

Göteborg den 7 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Auktoriserad revisor