

Årsredovisning
för
Päronet 8 Fastighets AB
556807-6508

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Päronet 8 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm


Anneli Jansson

Årsredovisning

för

Päronet 8 Fastighets AB

556807-6508

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Päronet 8 Fastighets AB får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Humlegården Holding III, org nr 556682-1186, med säte i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Päronet 8, Solna. Förvaltningstjänster köps in från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har bolaget präglats av den fortsatta oron i omvärlden. Bolaget har dock haft en begränsad påverkan på intäktssidan genom indexreglerade hyror. Vidare har räntesänkningarna medfört minskade kostnader för finansiering. Bolaget har starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	0	276	13 988	43 691
Resultat efter finansiella poster	-20 598	-15 767	2 273	22 567
Balansomslutning	816 724	717 832	593 666	534 073
Investeringar	72 534	114 770	61 337	17 396

Förväntad framtida utveckling

Under år 2025 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer samt att nå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna. Humlegården arbetar med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet enligt BREEAM In-Use och enligt Miljöbyggnad.

Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansiering sker antingen via externa lån eller från koncernföretag inom Humlegården.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 997 218
årets vinst	19 695 097
	41 692 315

disponeras så att i ny räkning överföres	41 692 315
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	0	276
Övriga rörelseintäkter		316	0
		316	276
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-542	-275
Reparation- och underhållskostnader		-18	-31
Fastighetsskatt		-2 742	-2 742
Fastighetsadministration	4	-314	-8
Summa rörelsens kostnader		-3 616	-3 056
Driftöverskott		-3 300	-2 780
Avskrivningar		-4 699	-4 699
Rörelseresultat		-7 999	-7 479
Finansiella intäkter	5	149	51
Finansiella kostnader	5	-12 748	-8 339
Resultat efter finansiella poster		-20 598	-15 767
Bokslutsdispositioner	6	45 606	13 958
Resultat före skatt		25 008	-1 809
Aktuell skatt		-4 503	1
Uppskjuten skatt	7	-810	-810
Årets resultat*		19 695	-2 618

* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

Balansräkning

tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

8

761 531

693 696

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar

9

625

625

Fordringar hos koncernföretag

45 606

13 958

Aktuella skattefordringar

2 830

7 333

Övriga fordringar

3 539

2 142

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

2 593

78

55 193

24 136

Summa omsättningstillgångar

55 193

24 136

SUMMA TILLGÅNGAR

816 724

717 832

Balansräkning

tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital

282 850

282 850

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

21 997

24 615

Årets resultat

19 695

-2 618

41 692

21 997

Summa eget kapital

324 542

304 847

Obeskattade reserver

12

375

375

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

11 763

10 953

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

844

8 514

Skulder till koncernföretag

14

477 716

393 012

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 484

131

Summa kortfristiga skulder

480 044

401 657

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

816 724

717 832

Rapport över förändringar i eget kapital

tkr

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	282 850	24 615	307 465
Årets resultat		-2 618	-2 618
Summa totalresultat		-2 618	-2 618
Utgående eget kapital 2023-12-31	282 850	21 997	304 847
Ingående eget kapital 2024-01-01	282 850	21 997	304 847
Årets resultat		19 695	19 695
Summa totalresultat		19 695	19 695
Utgående eget kapital 2024-12-31	282 850	41 692	324 542

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 542 850 000 aktier (542 850 000). Aktiens kvotvärde uppgår till ca 0,52 krona per aktie.

Kassaflödesanalys

tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-7 999

-7 479

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

16

4 699

4 699

Erhållen ränta

149

51

Erlagd ränta

-12 748

-8 339

Betald skatt

-4 503

0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-20 402

-11 068

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

-625

Förändring av kortfristiga fordringar

3 146

-245

Förändring av leverantörsskulder

-10 225

8 343

Förändring av kortfristiga skulder

86 057

117 625

Kassaflöde från den löpande verksamheten

58 576

114 030

Investeringsverksamheten

Investeringar i egna fastigheter

-72 534

-114 770

Finansieringsverksamheten

Erhållna (lämnade) koncernbidrag

13 958

740

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Päronet 8 Fastighets AB, org nr 556807-6508, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Humlegården Holding III AB, org nr 556682-1186. Det överordnade moderföretaget Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats avseende redogörelse för bolagets väsentliga redovisningsprinciper. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och förklara hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och fokuserat på tillämpningen av dessa principer.

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2025.

Leasing - företaget som leasegivare

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatt

Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Kontors- och butiksbyggnader	100 år
Industribyggnader och övriga byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo samt att anskaffningskostnaden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 8.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Inventarier	5-10 år
-------------	---------

Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. RFR 2 ger en valmöjlighet att tillämpa IFRS 16, bolaget har enligt valmöjligheten valt att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas dessa till nominellt belopp, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 8.

Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av industri- och kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheter. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom ett år	0	0
	0	0

Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 316 tkr och motsvarar 100 procent av totala intäkten.

Not 4 Ersättning till revisorerna

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ).

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, övriga	149	51
	149	51
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, övriga	0	-1
Räntekostnader koncernföretag	-12 748	-8 337
	-12 748	-8 339

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	45 606	13 958
	45 606	13 958

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 503	0
Justering avseende tidigare år	0	1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-810	-810
Totalt redovisad skatt	-5 313	-809

Avstämning av skattekostnad

		2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 008		-1 809
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-5 152	20,6	373
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	0,2	-37	-0,6	-10
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	0,0	4	0,6	10
Skatteeffekt av justering avseende skatter för föregående år	0,0	0	0,0	1
Ej bokförda skattepliktiga intäkter (periodiseringsfond föregående år)	0,0	-2	-0,1	-1
Skatteeffekt av värdeminskning koncernövervärde	0,5	-124	-8,7	-158
Övriga skattemäsiga justeringar	0,0	0	-56,6	-1 023
Ränteavdrag	0,0	-2	0,0	0
Redovisad skattekostnad	21,2	-5 313	-44,7	-809

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	757 207	642 437
Investeringar	72 534	114 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	829 741	757 207
Ingående avskrivningar	-63 511	-58 812
Årets avskrivningar	-4 699	-4 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 210	-63 511
Utgående restvärde enligt plan	761 531	693 696
Varav pågående arbete	267 468	194 934
Taxeringsvärde	274 250	274 250
Verkligt värde förvaltningsfastighet	725 000	680 000

Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingen sker enligt Humlegårdens värderingspolicy och genomförs av den oberoende fastighetsfirman Cushman & Wakefield. Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år samt nuvärdet av ett restvärde år 11. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls-, och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Not 9 Hyres- och kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallna 31-360 dagar	0	625
Förfallna 361-1000 dagar	625	0
	625	625

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90	78
Övriga poster	2 503	0
	2 593	78

Not 11 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	21 997 218
årets vinst	19 695 097
	41 692 315

disponeras så att i ny räkning överföres	41 692 315
---	------------

Not 12 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	375	375
	375	375

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Fövaltningsfastighet	11 763	10 953
	11 763	10 953

Not 14 Kapitalstruktur och finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom Humlegården är centraliserad till moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Humlegårdens koncernkontostruktur. Humlegårdens övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. För mer information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) (556682-1202).

Bolaget som sådant är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Företagets finansieringsbehov säkerställs genom koncerninterna lån och koncernens gemensamma likviditetshantering.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden kan ge resultatpåverkan på bolagets räntekostnader för sin upplåning. Ränterisken hanteras centralt av koncernens moderbolag.

Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen. Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	1 484	131
	1 484	131

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	4 699	4 699
	4 699	4 699

Not 17 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Humlegården-koncernen vars moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), 556682-1202. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktioner mellan koncernföretag, tkr		
Inköp från andra koncernföretag	32	31
Räntekostnader till andra koncernföretag	12 748	8 337
Fordringar på andra koncernföretag	45 606	13 958
Skulder till andra koncernföretag	477 716	393 012

Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm per datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Anneli Jansson

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

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

2025061013445