

Årsredovisning för
Schaktugnskatan Fastighets AB
556680-5064

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-19
Underskrifter	19

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Schaktugnskatan Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på bolagsstämman 2024-03-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2024-03-15


Olof Andersson
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Schaktugngatan Fastighets AB, 556680-5064 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bolaget, som har sitt säte i Malmö, äger och förvaltar fastigheten Balken 6 i Malmö. Fastigheterna utgörs av både lokaler och hyreslägenheter och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 1 970 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt under räkenskapsåret.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Hassle Fastighets AB, org. nr. 556987-9827, säte Malmö. Högsta koncernmoder är Fastighets AB Trianon, org.nr. 556183-0281, säte Malmö.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 938 967	2 228 481	2 044 180	1 930 931
Resultat efter finansiella poster	753 928	391 747	173 484	1 023 941
Soliditet %	10,20	6,40	3,54	4,53
Balansomslutning	12 121 861	11 718 677	11 059 122	10 926 310

Definitioner: se not 26

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	252 643
Årets resultat	535 964
Totalt	788 607
Balanseras i ny räkning	788 607
Summa	788 607

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	4	1 938 967	2 228 481
Övriga rörelseintäkter		8 203	14 380
		<u>1 947 170</u>	<u>2 242 861</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-350 228	-203 749
Övriga externa kostnader	6	-33 702	-45 159
Personalkostnader	7	-106 841	-1 180 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-215 372	-135 578
Rörelseresultat		<u>1 241 027</u>	<u>677 748</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 713	412
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-494 812	-286 413
Resultat efter finansiella poster		<u>753 928</u>	<u>391 747</u>
Bokslutsdispositioner	10	51 300	-89 000
Resultat före skatt		<u>805 228</u>	<u>302 747</u>
Skatt på årets resultat	11	-269 264	-18 712
Årets resultat		<u>535 964</u>	<u>284 035</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2024032710205

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	3 679 740	3 296 644
Inventarier, verktyg och installationer	13	5 256	5 978
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	-	540 335
		<u>3 684 996</u>	<u>3 842 957</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	15	7 612 679	6 212 679
Uppskjuten skattefordran	16	-	58 662
		<u>7 612 679</u>	<u>6 271 341</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 297 675</u>	<u>10 114 298</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	17	103 665	1 528
Fordringar hos koncernföretag		720 521	-
Övriga fordringar		-	14 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	-
		<u>824 186</u>	<u>15 986</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	1 588 393
Summa omsättningstillgångar		<u>824 186</u>	<u>1 604 379</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 121 861</u>	<u>11 718 677</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		18 357	18 357
		<u>118 357</u>	<u>118 357</u>
<i>Frött eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		252 643	-31 392
Årets resultat		535 964	284 035
		<u>788 607</u>	<u>252 643</u>
Summa eget kapital		<u>906 964</u>	<u>371 000</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	19	421 518	472 818
		<u>421 518</u>	<u>472 818</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	20	132 490	16 077
		<u>132 490</u>	<u>16 077</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Skulder till kreditinstitut	21	-	9 945 000
		<u>-</u>	<u>9 945 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>	17		
Skulder till kreditinstitut	21	9 945 000	204 000
Leverantörsskulder		25 039	13 995
Skulder till koncernföretag		-	29 010
Skatteskulder		147 024	51 904
Övriga kortfristiga skulder		293 462	275 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	250 364	339 522
		<u>10 660 889</u>	<u>913 782</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 121 861</u>	<u>11 718 677</u>

2024032710207

Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	100 000	18 357	231 227	-238 100	-6 873
Omföring av föregående års resultat			-238 100	238 100	-
Omklassificering			-24 519	-	-24 519
Årets totalresultat				284 035	284 035
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	100 000	18 357	-31 392	284 035	252 643
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	100 000	18 357	-31 392	284 035	252 643
Omföring av föregående års resultat			284 035	-284 035	-
Årets totalresultat				535 964	535 964
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	100 000	18 357	252 643	535 964	788 607

2024032710208

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 241 027	677 748
Finansiella poster		-487 099	-286 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	24	215 372	135 578
		969 300	527 325
Betald inkomstskatt		932	-7 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		970 232	519 809
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-87 679	292 897
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-60 004	-14 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		822 549	798 320
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	14	-57 411	-540 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-57 411	-540 335
Finansieringsverksamheten	24		
Upptagna lån		-	867 000
Amortering av lån		-204 000	-221 000
Avgående skuld koncernföretag		-29 010	-414 952
Tillkommande fordran koncernföretag		-2 120 521	-
Avgående fordran koncernföretag		-	905 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 353 531	1 136 048
Årets kassaflöde		-1 588 393	1 394 033
Likvida medel vid årets början		1 588 393	194 360
Likvida medel vid årets slut		-	1 588 393

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Schaktugnskatan Fastighets AB med org.nr 556680-5064 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Malmö.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Hassle Fastighets AB, org.nr 556987-9827. Högsta koncernmoder är Fastighets AB Trianon, org.nr 556183-0281, som upprättar koncernredovisning i vilken detta bolag ingår.

Not 2 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Fastighets AB Trianon AB, 556183-0281, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för ÅRL och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

Redovisning av aktieägartillskott

Mottagna aktieägartillskott redovisas över eget kapital.

Värderingsprinciper m m

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter som aviseras kvartalsvis i förskott.

Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Rörelsekostnader samt finansiella tillgångar och skulder**Fastighetskostnader**

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då bolaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar och redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Upplysning lämnas i not 12, enligt IAS 40, om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivningar*Materiella anläggningstillgångar*

	År
Förvaltningsfastigheter	50
Byggnadsinventarier	10

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivningar redovisas som kostnad i årets resultat.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna fordringar hos koncernföretag samt bland skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Företagets affärsmodell för att hantera tillgången samt karaktären på tillgångens avtalade kassaflöden utgör underlag för klassificering och värdering varvid de finansiella tillgångarna klassificeras i följande kategori:

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Samtliga finansiella skulder klassificeras i följande kategori:

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader.

Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt i förekommande fall kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. För redovisade räkenskapsår finns inga kortfristiga placeringar.

Eftersom bolagets bankkonto är anknutet till koncernkonto redovisas bolagets likvida medel som mellanhavanden till koncernföretag.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar och eventalförpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventalförpliktelser redovisas också när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att det ej tillförlitligt kan beräknas.

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott redovisas över eget kapital.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att kunna upprätta redovisning enligt RFR 2 måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningarna som gjorts framgår av not avseende förvaltningsfastigheter.

Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 10-15 år. I hyresaviseringsarna ingår även tillägg såsom exempel el, värme och fastighetskatt. Analys har genomförts av intäktsredovisningen utifrån IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder där Trianon undersökte avgränsningen mellan redovisning av intäkter enligt IFRS 16 Leasingavtal och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Bedömning har gjorts att andelen av servicetjänster utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för tjänster för redovisning enligt IFRS 15. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS 16 vilket innebär att intäkten för servicetjänster periodiseras på samma principer som hyresintäkterna. Det är vår bedömning att detta inte leder till väsentliga skillnader i belopp eller tidpunkt för hur intäkten hade redovisats enligt IFRS 15. Utfakturerad fastighetskatt redovisas som intäkt i den period den avser.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	1 728 997	1 604 611
Mellan ett och fem år	4 637 321	3 215 421
Senare än 5 år	2 057 999	330 840
	<u>8 424 317</u>	<u>5 150 872</u>

Uppgifter enligt ovan avser bashyra enligt gällande hyresavtal utan tillägg och vidaredebiteringar.

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El- och värmekostnader	70 875	76 780
Övriga driftskostnader	33 181	8 059
Reparation och underhåll	148 756	20 737
Fastighetsskatt	48 320	48 320
Övriga fastighetskostnader	49 096	49 853
Summa	350 228	203 749

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	30 000	30 000

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Personal

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.</i>		
Medelantalet anställda	-	3
Totalt	-	3

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	6 953	-
Ränteintäkter, övriga	760	412
Summa	7 713	412

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	494 748	286 400
Räntekostnader, övriga	64	13
Summa	494 812	286 413

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	150 000	89 000
Periodiseringsfond, årets återföring	-201 300	-
Summa	-51 300	89 000

Not 11 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	-94 188	-54 936
Uppskjuten skatt	-175 076	36 224
	-269 264	-18 712

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	805 228	302 747
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 -165 877	20,6 -62 366
Ej avdragsgilla kostnader	-13	-8 535
Ej skattepliktiga intäkter	28	1
Skatt hänförlig till tidigare år	-52 301	52 302
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-4 376	-395
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-46 725	-
Skattereduktion inventarier	-	281
Summa	-269 264	-18 712

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 850 985	5 850 985
-Omklassificeringar	597 745	-
Vid årets slut	6 448 730	5 850 985
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 554 341	-2 419 485
-Årets avskrivning	-214 649	-134 856
Vid årets slut	-2 768 990	-2 554 341
Redovisat värde vid årets slut	3 679 740	3 296 644
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	24 000 000	24 554 000
	24 000 000	24 554 000

Bolagets förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Forum Fastighetsekonomi AB har värderat bolagets fastighet.

Förvaltningsfastigheter värderats minst en gång per år av externa värderingsinstitut med erkända kvalifikationer. Värderingarna har utförts genom analys av fastigheternas status, hyres- och marknadssituation. Värderingarna har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en femtonårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats. Värderingen av bolagets fastighet har skett med indata hänförlig till nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 2%-6% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknningen
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 5% - 6%

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 243	7 243
	7 243	7 243
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 265	-543
-Årets avskrivning	-722	-722
	-1 987	-1 265
Redovisat värde vid årets slut	5 256	5 978

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	540 335	-
Omklassificeringar	-597 746	-
Investeringar	57 411	540 335
Redovisat värde vid årets slut	-	540 335

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 212 679	7 117 679
-Reglerade fordringar	1 400 000	-905 000
Redovisat värde vid årets slut	7 612 679	6 212 679

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	58 662	-
Förändring i resultaträkningen	-58 662	58 662
Utgående redovisat värde	-	58 662

Not 17 Finansiella instrument och riskhantering**Finansiella instrument, verkligt värde**

Bolaget finansieras med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Trianonkoncernens finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver koncernledningens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicy skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men kan också innebära högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens räntexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. En förändring av marknadsräntan (STIBOR 3 månader) med en procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle påverka bolagets resultat med +/-99 000 kr. Bolagets krediter löper med rörlig ränta.

Kreditrisk

Risken för att bolagets hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls

för hyresfordringar, utgör en kundkreditrisk. Bolagets kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Kreditrisk i koncerninterna fordringar

Moderbolagets fordringar på koncernföretag löper med korta löptider. Moderföretagets bedömning är att, på grund av de korta löptiderna, de förväntade kreditförlusterna är immateriella och därför ej redovisats.

	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	8 333 200	6 212 679		
Kundfordringar	103 665	1 528		
Övriga fordringar	-	14 458		
Likvida medel	-	1 588 393		
	8 436 865	7 817 058		
Skulder				
Skuld till kreditinstitut			9 945 000	10 149 000
Skuld till koncernföretag			-	29 010
Leverantörsskulder			25 039	13 995
Övriga skulder			293 462	238 576
Upplupna kostnader			25 936	1 123
			10 289 437	10 431 704

Löptidsanalys odiskonterade skulder

<i>Förfaller inom</i>	<i>Räntebärande skulder</i>	<i>Räntekostnader</i>	<i>Leverantörsskulder</i>	<i>Övriga skulder</i>	<i>Summa</i>
1 år	9 945 000	537 466	25 039	-	10 507 505
	9 945 000	537 466	25 039	-	10 507 505

Not 18 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet består vid årets slut av 1000 aktier med vardera en röst och ett kvotvärde på 100 kr per aktie.

Bundet eget kapital

Bundet eget kapital får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av föregående års fria egna kapital efter eventuell vinstutdelning lämnats. Tillsammans med årets resultat utgör detta summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Utdelning

Ingen utdelning kommer att föreslås för årsstämman 2023.

Not 19 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	-	201 300
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	175 518	175 518
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	7 000	7 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	89 000	89 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	150 000	-
	421 518	472 818

Av periodiseringsfonder utgör 86 833 (97 401) kr uppskjuten skatt.

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässigt värde</i>		
Ingående balans	16 077	-
Förändring i resultaträkningen	116 413	16 077
Utgående redovisat värde	132 490	16 077

Not 21 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 945 000	204 000
Summa kortfristiga skulder	9 945 000	204 000
<i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	9 945 000
Summa långfristiga skulder	-	9 945 000
Summa skulder till kreditinstitut	9 945 000	10 149 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	24 457	126 696
Förutbetalda hyresintäkter	224 427	211 703
Upplupna räntekostnader	1 480	1 123
	250 364	339 522

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 200 000	10 200 000
	10 200 000	10 200 000

Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	215 372	135 578
	<u>215 372</u>	<u>135 578</u>

Poster från finansieringsverksamheten

	2022-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2023-12-31
Långfristiga skulder	9 945 000	-204 000	-9 741 000	-
Kortfristiga skulder	233 010	-	9 711 990	9 945 000
Summa skulder från finansieringsverksamheten	<u>10 178 010</u>	<u>-204 000</u>	<u>-29 010</u>	<u>9 945 000</u>

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:


(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter


Malmö 2024-03-15



Olof Andersson
Styrelseordförande

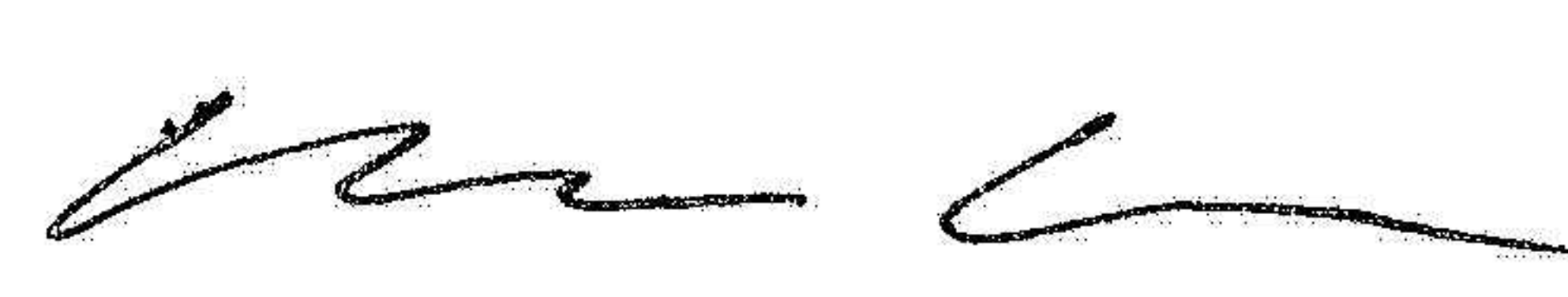


Mari-Louise Hedbys
Styrelseledamot



Anna Heide
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15
Mazars AB



Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

2024032710222

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Schaktugngatan Fastighets AB
Org. nr 556680-5064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Schaktugngatan Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Schaktugngatan Fastighets AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Schaktugngatan 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 på 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 på 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Schaktugnsgratan Fastighets 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Schaktugnsgratan 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.

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.

Malmö, 2024-03-15

Mazars AB



Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor