

Evolv Södertälje 2 AB
Org nr 559328-2105

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Evolv Södertälje 2 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 2024-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2024-06-28



Johan Karlsson

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver projekt- och exploateringsverksamhet.

Bolaget äger fastigheten Tveta-Valsta 4:6.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K3 till RFR2. Övergången har inte bedömts medföra några väsentliga förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2022 inte räknats om. Däremot finns det klassificerings- och rubriceringskillnader vilka har anpassats för jämförelseåret för att få bättre jämförbarhet. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och i vissa noter saknas information för jämförelseåret.

Bolaget har erhållit ett aktieägartillskott om 25 000 tkr.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Value Add II AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	tkr	4 308	742	0
Driftnetto	tkr	4 049	680	*
Resultat efter finansiella poster	tkr	-9 923	-540	-12
Balansomslutning	tkr	199 011	172 186	1 829
Soliditet	%	21,3	16,6	1,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

* Föregående års uppgifter är ej tillgängliga

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	53 471 553
Årets resultat	-10 945 922
	<hr/>
kronor	<u>42 525 631</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	42 525 631
	<hr/>
kronor	<u>42 525 631</u>

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

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	4 308	742
Övriga rörelseintäkter		169	0
Fastighetskostnader			
-Driftkostnader		-223	-43
-Underhåll		-190	-19
-Fastighetsskatt		-15	0
Driftnetto	5	<u>4 049</u>	<u>680</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-340	-148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 624	0
Summa rörelsens kostnader		<u>-8 964</u>	<u>-148</u>
Rörelseresultat	6	-4 915	532
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 578	1 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 586	-2 158
Summa resultat från finansiella poster		<u>-5 008</u>	<u>-1 072</u>
Resultat efter finansiella poster		-9 923	-540
Bokslutsdispositioner	9	0	-633
Skatt på årets resultat	10	-1 023	-356
Årets resultat		<u>-10 946</u>	<u>-1 529</u>

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

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	11	116 860	14 792
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	111	98 904
		<u>116 971</u>	<u>113 696</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>116 971</u>	<u>113 696</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	4, 6		
Kundfordringar		74	0
Fordringar hos koncernföretag		76 991	46 793
Övriga kortfristiga fordringar		2 867	11 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68	0
		<u>80 000</u>	<u>58 488</u>
<u>Kassa och bank</u>		2 040	2
Summa omsättningstillgångar		<u>82 040</u>	<u>58 490</u>
Summa tillgångar		<u>199 011</u>	<u>172 186</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		53 472	30 001
Årets förlust		-10 946	-1 529
		<u>42 526</u>	<u>28 472</u>
Summa eget kapital		<u>42 551</u>	<u>28 497</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	1 379	356
		<u>1 379</u>	<u>356</u>
Summa avsättningar		<u>1 379</u>	<u>356</u>
Långfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut		81 060	0
		<u>81 060</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		<u>81 060</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder	4, 6		
Skulder till kreditinstitut		1 680	70 000
Leverantörsskulder		19	0
Skulder till koncernföretag		63 708	73 315
Övriga skulder		7 606	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 008	17
		<u>74 021</u>	<u>143 333</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>74 021</u>	<u>143 333</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>199 011</u>	<u>172 186</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	25	1	26
Erhållet aktieägartillskott	-	30 000	30 000
Årets resultat	-	<u>-1 529</u>	<u>-1 529</u>
Eget kapital 2022-12-31	25	28 472	28 497
Erhållet aktieägartillskott	-	25 000	25 000
Årets resultat	-	<u>-10 946</u>	<u>-10 946</u>
Eget kapital 2023-12-31	25	42 526	42 551

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 250 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, avdrag för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 55 013 tkr(30 013 tkr).

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-4 915	532
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	8 624	0
Erhållen ränta	3 578	1 086
Erlagd ränta	-8 586	-2 158
	<u>-1 299</u>	<u>-540</u>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-21 512	-59 121
Ökning/minskning rörelseskulder	-8 593	71 530
	<u>-31 404</u>	<u>11 869</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 298	-111 882
	<u>-4 298</u>	<u>-111 882</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	25 000	30 000
Upptag av lån	12 740	70 000
	<u>37 740</u>	<u>100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	2 038	-13
Likvida medel vid årets början	2	15
	<u>2 040</u>	<u>2</u>
Likvida medel vid årets slut		

Noter

Not 1 Allmän information

Evolv Södertälje 2 AB med org nr 559328-2105 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Evolv Green Terminals 2 AB, org nr 559322-3844, som har sitt säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Evolv Södertälje 2 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Value Add II AB, org nr 559323-1458, med säte i Stockholm.

Evolv Södertälje 2 AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

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 årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) till Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Övergången har inte medfört några förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2022 inte behövs räknas om.

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av lokaler. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokaler. Hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda ingriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, vatten, el, kyla, snöröjning med mera. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktens periodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beaktas inte för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder och som inte är rörelseförvärv.

Leasing

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

-Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarie	4 år
Markinventarier	4 år

Fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas med utgångspunkt ifrån anskaffningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde görs reservering för förväntade förluster baserat på en individuell bedömning av reserveringsbehov.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskatade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11 Byggnader och mark.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Syfte med den finansiella riskhanteringspolicy är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår i följd av bolagets verksamhet. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy och gäller för varje enhet inom koncernen.

Marknadsrisk

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. De lånen som löper med rörlig ränta innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Bolaget har finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 827 tkr(700 tkr).

Bolaget har även finansierats med koncerninterna lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av den ränta med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 637 tkr(733 tkr).

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Tabell nedan sammanfattas framtidas avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2023

Per 31 december 2023	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år
Räntebärande skulder	1 680	81 060	
Leverantörsskulder	19		
Skulder till koncernföretag	63 708		
Övriga skuld	5		
Upplupna kostnader	1 008		

Bolaget saknar finansiella skulder som förfaller om mer än 5 år från balansdagen.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	5 287	4 087
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	21 149	16 349
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	21 149	19 755
Summa	<u>47 585</u>	<u>40 191</u>

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokal. Hyresintäkter innehåller även serviceintäkter.

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närstående relation med bolag inom fonden Slättö Value Add II AB.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	1	23
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	76 991	46 793
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	63 708	73 315
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	3 574	1 086
Ränteintäkter, övriga	4	0
Summa	<u>3 578</u>	<u>1 086</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-3 825	-1 981
Räntekostnader, övriga	-4 761	-177
Summa	<u>-8 586</u>	<u>-2 158</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	0	-633
Summa	<u>0</u>	<u>-633</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	-1 023	-356
Skatt på årets resultat	<u>-1 023</u>	<u>-356</u>
Redovisat resultat före skatt	-9 923	-1 173
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	2 044	242
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-886	-888
Skatteeffekt underskottsavdrag	-1 496	1
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-685	289
Redovisad skattekostnad	<u>-1 023</u>	<u>-356</u>

Not 11 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 792	14 792
Inköp	4 298	0
Överfört från pågående nyanläggningar	106 394	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 484	14 792
Årets avskrivningar	-8 624	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 624	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	116 860	14 792
Varav bokfört värde mark	14 792	14 792

Uppllysning om verkligt värde på fastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av fastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 137 000 tkr (144 000 tkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Redovisat värde vid årets början	98 904	1 814
Nedlagda utgifter	0	97 090
Omklassificeringar	-98 793	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>111</u>	<u>98 904</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga poster	68	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>68</u>	<u>0</u>

Not 14 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	1 379	356
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>1 379</u>	<u>356</u>

Bolagets skattemässiga restvärde för fastigheten är 112 108 tkr. Förändringen av uppskjuten skatt för året har redovisats över resultaträkningen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	906	17
Övriga poster	102	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>1 008</u>	<u>17</u>

2024070828978

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	84 000	70 000
Summa ställda säkerheter	<u>84 000</u>	<u>70 000</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024 - 06 - 28 för fastställelse.

Stockholm 2024 - 04 - 26


Johan Karlsson


Jonas Andersson


Erik Dansbo