

Årsredovisning

för

Brinova Bankmannen 14 AB

559238-4324

Räkenskapsåret


2023-09-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Brinova Bankmannen 14 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg den 20 maj 2024


Per Johansson

Årsredovisning
för
Brinova Bankmannen 14 AB

559238-4324

Räkenskapsåret

2023-09-01 – 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Bankmannen 14 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Bankmannen 14 i Eslöv. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i form av uthyrning av denna. Fastigheten består av bostäder.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 8 292 tkr (14 659 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 24 oktober 2023 förvärvades bolaget av Brinova Holding AB, 559084-7819, och har i anslutning till detta ändrat bolagsnamn från Inalles Eslöv Bankmannen 5 AB till Brinova Bankmannen 14 AB.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer under det kommande året främst påverkas av hur fastighets- och hyresmarknaden utvecklas inom verksamhetsområdet.

Sedvanliga risker och osäkerheter finns i bolaget såsom ränterisk, likviditetsrisk, kreditrisk samt hantering av kapital. Ytterligare information återfinns i not för finansiell riskhantering.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Brinova Holding AB, org nr 559084-7819, med säte i Helsingborg. Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Brinova Fastigheter AB, org nr 556840-3918, med säte i Helsingborg. Koncernens moderbolags huvudkontor ligger på Stortorget 9, 252 20 i Helsingborg.

2024053003235

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022/23	2021/22	2020/21	2020
	(4 mån)				(8 mån)
Nettoomsättning	42	0	0	0	0
Rörelseresultat	-5 429	-12	-13	-3	0
Resultat efter finansiella poster	-5 607	-12	-94	-12	0
Eget kapital	806	191	203	37	50
Balansomslutning	32 850	25 996	11 207	5 290	50
Soliditet (%)	2,5	0,7	1,8	0,7	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Från och med räkenskapsår 2023-09-01--2023-12-31 tillämpar bolaget redovisningsprinciper enligt Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tidigare år har bolaget tillämpat Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 440 910
årets förlust	-4 685 219
	755 691
disponeras så att i ny räkning överföres	755 691

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

2024053003236

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2023-12-31 (4 mån)	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3		
Hysesintäkter		41 770	0
Serviceintäkter		70	0
		41 840	0
Fastighetskostnader	3		
Drifts- och underhållskostnader		-79 364	0
Fastighetsskatt		-29 067	-12 000
Driftsnetto		-66 591	-12 000
Övriga externa kostnader	4	-523	0
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar	7	-5 361 677	0
Bruttoresultat		-5 428 791	-12 000
Rörelseresultat		-5 428 791	-12 000
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-177 918	0
		-177 918	0
Resultat efter finansiella poster		-5 606 709	-12 000
Resultat före skatt		-5 606 709	-12 000
Skatt på årets resultat	6	921 490	0
Årets resultat		-4 685 219	-12 000

Balansräkning

Not
1, 2

2023-12-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter 7 28 762 764 5 249 955

Pågående nyanläggningar 8 0 20 582 169

28 762 764 25 832 124

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran 9 921 490 163 001

921 490 163 001

Summa anläggningstillgångar

29 684 254 25 995 125

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar 10 70 0

Fordringar hos koncernföretag 11 4 933 0

Övriga fordringar 0 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 5 789 0

10 792 9

Kassa och bank

3 154 662 835

Summa omsättningstillgångar

3 165 454 844

SUMMA TILLGÅNGAR

32 849 708 25 995 969

2024053003237

2024053003238

Balansräkning	Not	2023-12-31	2023-08-31
	1, 2		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Äktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 440 910	152 910
Årets resultat		-4 685 219	-12 000
		755 691	140 910
Summa eget kapital		805 691	190 910
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	0	163 001
Summa avsättningar		0	163 001
Långfristiga skulder	10, 13, 14		
Skulder till kreditinstitut		16 575 000	0
Summa långfristiga skulder		16 575 000	0
Kortfristiga skulder	10, 13, 14		
Skulder till kreditinstitut		340 000	18 000 000
Leverantörsskulder		28 395	0
Skulder till koncernföretag	11	14 983 577	7 627 000
Aktuella skatteskulder		41 067	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	75 978	3 058
Summa kortfristiga skulder		15 469 017	25 642 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 849 708	25 995 969

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-09-01	50 000	152 910	202 910
Årets resultat		-12 000	-12 000
Utgående eget kapital 2023-08-31	50 000	140 910	190 910
Aktieägartillskott		5 300 000	5 300 000
Årets resultat		-4 685 219	-4 685 219
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	755 691	805 691

2024053003239

2024053003240

Kassaflödesanalys	Not	2023-09-01	2022-09-01
	1, 2	-2023-12-31	-2023-08-31
		(4 mån)	
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	16	-5 606 709	-12 000
Avskrivningar		74 927	0
Nedskrivningar		5 286 750	0
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-245 032	-12 000
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-10 783	-9
Förändring av rörelseskulder		7 486 959	287 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 231 144	275 735
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 292 317	-14 658 766
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 292 317	-14 658 766
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		17 000 000	14 350 000
Amortering av låneskulder		-18 085 000	0
Erhållna aktieägartillskott		5 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 215 000	14 350 000
Årets kassaflöde		3 153 827	-33 031
Likvida medel vid årets början		835	33 866
Likvida medel vid årets slut		3 154 662	835

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdeметoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Under året nya och ändrade IFRS, såsom de är gällande i RFR 2, har inte haft någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar har publicerats vilka träder i kraft 2024 och senare.

Nya och ändrade redovisningsstandarder som tillämpas av koncernen

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2023 har inneburit följande effekt på koncernens finansiella rapporter 2023:

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avseende upplysningar om redovisningsprinciper har inneburit att textmängden hänförligt till koncernens beskrivning av redovisningsprinciperna har reducerats samt anpassats till bolagets särskilda förutsättningar.

Ändringar i IAS 1 i Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)

Ändringarna syftar till att förtydliga när en skuld ska klassificeras som kortfristig, särskilt vid förekomsten av covenant. Ändringarna ska enligt IASB, tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. Ändringarna är inte godkända av EU. Ovan bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Övriga nya och ändrade redovisningsstandarder

Inga av de övriga nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar förväntas innebära någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Bolagets valuta

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Rörelsens intäkter

Intäktredovisning sker i resultaträkningen när kontroll har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter

Hysesintäkter

Hysesintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida.

Serviceintäkter

Serviceintäkter består i huvudsak av det som benämns vidarefakturerings och intäkter redovisas i den period som den vidarefakturerade avgiften avser. För olika vidarefakturerings kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontroll övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

Vid bedömning av när kontroll övergår till säljaren beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Redovisning av leasing som leasetagare

Bolaget tillämpar ett undantag i RFR 2 som innebär att leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt under leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av räntintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter. Räntintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Räntintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som till största del är uthyrd samt en del inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra materiella anläggningstillgångar, görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, enligt följande:

Byggnader	1%
Ombyggnader	1-50%
Byggnadsinventarier	20%
Markanläggningar	5-10%
Markinventarier	20%

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde i de fall då tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom nettot mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet av tillgången och redovisas i resultaträkningen som övrig rörelseintäkt, alternativt övrig rörelsekostnad beroende på utfallet.

För materiella anläggningstillgångar presenteras i not för förvaltningsfastigheter ett intervall för verkligt värde, vilket utgörs av marknadsvärde som årligen fastställs med hjälp av en intern värderingsmodell. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Det verkliga värdet omprövas årligen.

Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet).

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna i verkligt värdehierarkin definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Baserat på marknadsvärderingen av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. I relation till respektive fastighets bokförda värde tillämpas följande intervall:

Värdeintervall 1 - I nivå med eller överstigande, 0-10 % över bokfört värde

Värdeintervall 2 - Väsentligt överstigande, >10-40 % över bokfört värde

Värdeintervall 3 - Avsevärt överstigande, >40 % över bokfört värde

Pågående nyanläggningar

Som pågående nyanläggningar redovisas nedlagda kostnader för pågående projekt för ombyggnationer samt pågående projekt för nybyggnationer i förvaltningsfastigheter som ännu inte slutförts och tagits i bruk.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar undantaget att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument i juridisk person utan tillämpar istället i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Därmed värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster avseende tillgångar som är skuldinstrument. Bolagets finansiella instrument framgår av not 10.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. Bolaget är ansluten till koncernens Cash Pool-struktur varför kassa/bank är en kortfristig skuld/fordran till koncernföretag.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att bolagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömningar som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning.

Not 3 Fastighetsintäkter och fastighetskostnader

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2023-09-01 -2023-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Intäkter		
Hysesintäkter	41 770	0
Serviceintäkter	70	0
	41 840	0
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som har genererat hyresintäkter och serviceintäkter		
Driftskostnader	-60 702	0
Reparation och underhåll	-4 748	0
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	-6 984	0
Fastighetsskatt	-29 067	-12 000
Övriga externa kostnader	-6 930	0
	-108 431	-12 000

Bolaget hyr endast ut bostäder enligt olika avtal. Framtida minimileasingavgifter specificeras inte på grund av den korta uppsägningstiden.

Not 4 Arvode till revisorer

Kostnader för revision och andra uppdrag hos Ernst & Young AB har belastat moderbolaget.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 -2023-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-64 046	0
Övriga räntekostnader	-9	0
Räntekostnader, låneskulder	-182 842	0
Ränteutjämning inom koncernen	68 979	0
	-177 918	0

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-09-01 -2023-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	864 627	-163 001
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	56 863	163 001
Totalt redovisad skatt	921 490	0

Avstämning av effektiv skatt

		2023-09-01 -2023-12-31		2022-09-01 -2023-08-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-5 606 709		-12 000
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 154 982	20,60	2 472
Ej avdragsgilla kostnader		-36 707		0
Skatt hänförlig till tidigare år		-196 785		0
Ej redovisad uppskjuten skatt på underskott		0		-2 472
Redovisad effektiv skatt	16,44	921 490	0,00	0

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-09-01 -2023-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	5 249 955	5 249 955
Inköp	1 456 055	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	27 418 431	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 124 441	5 249 955
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-74 927	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 927	0
Ingående nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	13 250	0
Årets nedskrivningar	-5 300 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 286 750	0
Utgående redovisat värde	28 762 764	5 249 955
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	28 762 764	5 249 955
Verkligt värde	27 100 000	
Taxeringsvärden mark	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000
Skattemässigt restvärde	32 959 982	5 249 955
	32 959 982	5 249 955

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 5 250 tkr (5 250 tkr).

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter har inte angivits för räkenskapsår 2022-09-01--2023-08-31 på grund av ändrade redovisningsprinciper.

Verkligt värde:

Varje år utförs en värdering av respektive fastighet. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna har sedan 2023-09-01--2023-12-31 utförts av Newsec Advice AB. De mest väsentliga variablerna som är avgörande för det beräknade och bedömda verkliga värdet är direktavkastningskravet samt bedömd real tillväxt (inflationsantagandet). Andra viktiga variabler är driftsöverskott och den långsiktiga vakansnivån. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Även fastighets specifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är

fastighetens driftsöverskott ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. I värdering för 2023 har följande indata använts. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2,0 % årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10-25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50-100% av KPI eller en fast uppräknings om 2-3% årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 3,5% för 2024, 2,5% för 2025 och därefter 2% årligen. Årlig ökning av drift och underhåll på 100% av KPI. I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för "Redovisnings- och värderingsprinciper" under avsnittet för "Värdering till verkligt värde" återfinns förvaltningsfastigheter i nivå 3.

I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för "Redovisnings- och värderingsprinciper" under avsnittet för "Uppskattningar och bedömningar" befinner marknadsvärdet sig i värdeintervallet 1 jämfört med redovisat bokfört värde.

Byggnader och mark till ett värde om 18 000 tkr (18 000 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån. Uppgift om ställda säkerheter och eventalförpliktelser återfinns även som separata noter.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2023-08-31
Ingående nedlagda kostnader	20 582 169	5 923 403
Under året nedlagda kostnader	6 836 262	14 658 766
Genomförda omfördelningar till förvaltningsfastigheter	-27 418 431	0
Utgående nedlagda kostnader	0	20 582 169
Utgående redovisat värde	0	20 582 169

Not 9 Uppskjuten skatt

2023-12-31

Anläggningstillgångar	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	864 627	0	864 627
Uppskjuten skatt på underskott	56 863	0	56 863
	921 490	0	921 490

2023-08-31

Anläggningstillgångar	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	163 001	-163 001	0
	163 001	-163 001	0

Inga uppskjutna skatter har kvittats, och de uppskjutna skulderna beräknas ej utnyttjas eller betalas inom tolv månader.

Den uppskjutna skatten har omvärderats till 20,6% vilken är den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i bolaget är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras.

Not 10 Klassificering av finansiella instrument

Lånen löper med en rörlig ränta därmed överensstämmer det verkliga värdet med det redovisade värdet. Det redovisade värdet på kortfristiga fordringar och skulder är en rimlig uppskattning av verkligt värde.

	2023-12-31	2023-08-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och kundfordringar	70	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	4 933	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	9
Likvida medel	3 154 662	835
	3 159 665	844
Icke finansiella tillgångar	29 690 043	25 995 125
Totala tillgångar enligt balansräkning	32 849 708	25 995 969
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	16 575 000	0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	340 000	18 000 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	14 983 577	7 627 000
Leverantörsskulder	28 395	0
Upplupna kostnader	34 602	3 058
	31 961 574	25 630 058
Icke finansiella skulder	82 443	175 001
Totala skulder enligt balansräkning	32 044 017	25 805 059

Not 11 Transaktioner med närstående

Brinova Holding AB äger 100% av aktierna i bolaget och har därigenom ett bestämmande inflytande över bolaget. Moderföretag i den största koncern där bolaget ingår är Brinova Fastigheter AB, org.nr 556840-3918.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:

Av bolagets drifts- och underhållskostnader samt administrationskostnader avser 0 % (jmf saknas) inköp från andra koncernföretag. Ingen försäljning har skett till andra koncernföretag.

	2023-09-01 -2023-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fordringar och skulder närstående		
Avräkningsförhållande	-14 983 577	-7 627 000
Upplupen räntefordran	4 933	0
	-14 978 644	-7 627 000

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snittränta på 3,55 % (jmf saknas).

Övrigt:

I separata noter finns upplysningar om

-ränteintäkt/räntekostnad på koncernintern avräkning.

Not 12 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 st (50 000 st) aktier med kvotvärde 1 kr (1 kr). Aktiekapitalet består endast av stamaktier.

Not 13 Räntebärande skulder

Den genomsnittliga räntan uppgår till 3,55 % (jmf saknas), vilket motsvarar koncernens snittränta för innevarande räkenskapsår. Bolagets lån löper med rörlig ränta.

	2023-12-31	2023-08-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	16 575 000	0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	340 000	18 000 000
Avräkningsskulder till koncernföretag	14 983 577	7 627 000
	31 898 577	25 627 000

Ingen formell avbetalningsplan föreligger gällande avräkningsskulder till koncernföretag, varvid de exkluderas i tabellen över förfallotider nedan.

Förfallotider

Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen	340 000	18 000 000
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	16 575 000	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	16 915 000	18 000 000

Not 14 Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde och ränterisk i kassaflödet), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk:

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter företaget för ränterisk avseende verkligt värde. Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2023 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 169 tkr (180 tkr) högre eller lägre, huvudsakligen som en effekt av högre eller lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Likviditetsrisk:

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. En beräkning, baserad på låneskulden vid balansdagen, av ett års räntebetalningar, uppgår till 952 tkr (jmf saknas). Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Hantering av kapital:

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att 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. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 806 tkr (191 tkr).

De långsiktiga målen i koncernen är följande: belåningsgraden för fastigheterna ska maximalt uppgå till 60 procent, soliditet minst till 30 procent, räntetäckningsgrad maximalt 1,75 ggr och avkastning på eget kapital minst riskfri ränta på plus 7 procent.

Bolagets kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys 2023-12-31	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	1 292 040	16 777 306	0	18 069 346
Leverantörsskulder	28 395	0	0	28 395
Upplupna kostnader	34 602	0	0	34 602
Skulder till koncernföretag	14 983 577	0	0	14 983 577
	16 338 614	16 777 306	0	33 115 920

Löptidsanalys 2023-08-31	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	18 000 000	0	0	18 000 000
Leverantörsskulder	0	0	0	0
Upplupna kostnader	3 058	0	0	3 058
Skulder till koncernföretag	7 627 000	0	0	7 627 000
	25 630 058	0	0	25 630 058

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	2 602	3 058
Förskottsbetalda hyror	41 376	0
Upplupna driftskostnader	32 000	0
	75 978	3 058

Not 16 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2023-12-31	2023-08-31
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-347 307	-788 522
	-347 307	-788 522

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Johansson
Verkställande direktör

Malin Rosén

Frida Carlsson

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

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PER JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RAGNAR JOHANSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196003061915

Per Johansson
per.johansson@brinova.se

2024-05-13 11:41:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.123.210

MALIN ROSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Ulrika Rosén
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196810010600

Malin Rosén
malin.rosen@brinova.se

2024-05-13 11:41:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.123.210

FRIDA CARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA CARLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197406174040

Frida Carlsson
frida.carlsson@brinova.se

2024-05-13 08:48:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.244.225.96

STEFAN SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SVENSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196712203931

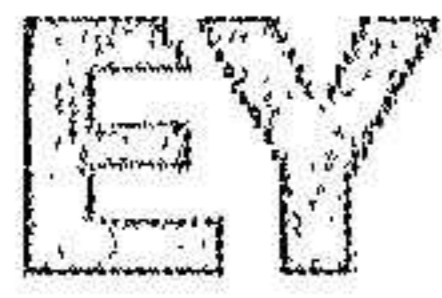
Stefan Svensson
stefan.svensson@se.ey.com

2024-05-16 08:43:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.116

2024053003254



Building a better
working world

2024053003255

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Bankmannen 14 AB, org.nr 559238-4324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brinova Bankmannen 14 AB för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova Bankmannen 14 ABs 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 Brinova Bankmannen 14 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2023 har därmed inte utförts.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

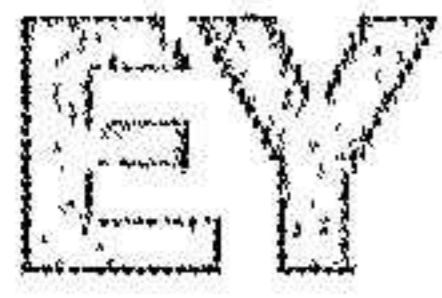
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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.

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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better
working world

2024053003256

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Brinova Bankmannen 14 AB för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Bankmannen 14 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-16 11:16:36 UTC



2024053003257

Penneo dokumentnyckel: KFPHP-T05PB-BIFH5-O3K6K-SIMS3-6O3F3

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>