

ank=20250701;2025070229077

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

Hallsell Property Invest AB

559132-0295

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 23 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025


Edgar Haugen
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

Hallsell Property Invest AB
559132-0295

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Hallsell Property Invest AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hallsell Property Invest AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Information om verksamheten

Hallsell Property Invest AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en förvaltningsfastighet i Hallsberg genom dotterbolag. Fastigheten omfattar ca 82 810 kvadratmeter uthyrningsbar yta som är fullt uthyrt. Hyresgästen är Ahlsell som använder det som centrallager för deras butiker.

Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Ahlsell är ensam ansvarig för majoriteten av kostnaderna kopplade till leasingavtalen, inklusive alla driftskostnader och alla reparations- och underhållskostnader enligt leasingavtalen. Fastighetsskatt debiteras som tillägg för hyresgästen. Hallsell Property Invest AB som hyresvärd ansvarar endast för drift- och underhållskostnader för byggnadens stomme och fasad samt för tekniska grundinstallationer såsom värme och ventilation.

Koncernens resultat 2024 uppgår till -23 193 tkr (-126 435). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdförändringen på fastigheten om -39 826 tkr (-160 431). Moderbolagets resultat uppgår till 1 653 tkr (-9 422), vilket är betydligt lägre än föregående år och beror främst på högre räntekostnader under 2023.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i fastighetsägande dotterbolag.

Finansiering

Koncernen har per 2024-12-31 ett externt lån om 615 342 tkr hos Nordea. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor +2,05 %. Bolaget har sedan i höstas en ränteswap kopplad till största delen av lånet, 600 000 tkr, som är avtalad till en ränta om 2,38 %. Swapen löper under 1+9 år med rätt att häva avtalet efter ett år. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Hallsell Property Invest AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2024 uppgår till 50 000 stycken (50 000).

	Andel	Antal aktier
Canica Eiendom AS	50 %	25 000
Ragde Eiendom AS	50 %	25 000
Summa aktieägarna	100 %	50 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget amorterat 12 558 tkr på sitt lån och tecknat en swap för att säkra majoriteten av lånet mot räntehöjningar. I övrigt har inga väsentliga händelser under året.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	58 304	55 907	52 102	50 910	50 781
Driftnetto	56 844	54 487	50 731	49 847	49 781
Förvaltningsresultat	20 104	8 699	23 930	28 858	31 531
Resultat före skatt	-24 245	-151 732	9 361	268 858	56 470
Resultat per aktie, kr	-463,86	-2 528,70	97,54	4 234,52	836,72
Marknadsvärde fastigheten	1 050 174	1 090 000	1 250 431	1 265 000	1 025 000
Antal utestående aktier, st	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Avkastning på eget kapital, %	-8,32	-35,76	1,18	69,17	23,33
Skuldsättningsgrad, ggr	2,94	2,76	2,01	2,08	4,14
Belåningsgrad, %	58,59	57,61	50,21	49,30	57,97
Räntetäckningsgrad, ggr	1,35	1,25	1,91	2,41	2,79
Soliditet, %	25,38	26,60	33,25	32,52	19,47
Överskottsgrad, %	97,50	97,46	97,37	97,91	98,03
NRV per aktie, kr	4,31	6 866,96	9 991,58	9 880,26	4 578,70
Fastighetens direktavkastning, %	5,41	5,00	4,06	3,94	4,86
Utdelning, kr/aktie	-	-	-	-	-

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd till Ahlsell Sverige AB. Hyresavtalet sträcker sig till 2035-12-31. Fastigheten innefattar logistik och parkeringsplatser, samt område för av- och pålastning av lagervaror. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrd med triple net-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheten.

Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i

avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	10 713 800
Balanserade vinstmedel	36 140 721
Årets resultat	1 652 090
	<hr/>
	48 506 611

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	48 506 611
	<hr/>
	48 506 611

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

ank=20250701;2025070229080

Penneo dokumentnyckel: YDZZE-S862A-QDZ8R-1EX5D-D3BP9-4O6NZ

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	58 304	55 907
Drift- och underhållskostnader	6	-709	-669
Fastighetsskatt		-751	-751
Driftnetto		56 844	54 487
Administrationskostnader	7, 8	-650	-594
Finansiella intäkter		4 109	2
Finansiella kostnader	9	-40 199	-45 196
Förvaltningsresultat		20 104	8 699
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-39 826	-160 431
Värdeförändring derivat, orealiserade	16,17	-4 523	-
Resultat före skatt		-24 245	-151 732
Aktuell skatt	10	-4 831	-4 499
Uppskjuten skatt	10	5 883	29 796
Årets resultat¹		-23 193	-126 435
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	-463,86	-2 528,70
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	-463,86	-2 528,70

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat ¹	-23 193	-126 435
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-23 193	-126 435

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 050 174	1 090 000
Summa anläggningstillgångar		1 050 174	1 090 000
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	702	795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	868	861
Likvida medel	14	1 081	28
Summa omsättningstillgångar		2 651	1 684
SUMMA TILLGÅNGAR		1 052 826	1 091 684
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		10 714	10 714
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		256 425	279 617
Summa eget kapital		267 189	290 381
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	602 178	626 667
Andra långfristiga skulder	16	108 972	112 035
Derivat	16	4 523	-
Uppskjuten skatteskuld	10, 18	47 084	52 967
Summa långfristiga skulder		762 757	791 669
Kortfristiga skulder			
Upplåning	16	12 558	-
Leverantörsskulder	4	-	25
Aktuella skatteskulder	10	9 393	8 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	929	1 253
Summa kortfristiga skulder		22 880	9 634
Summa skulder		785 637	801 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 052 826	1 091 684

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	10 714	406 052	416 816
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-126 435	-126 435
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-126 435	-126 435
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	50	10 714	279 617	290 381
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	10 714	279 617	290 381
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-23 193	-23 193
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-		
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	50	10 714	256 424	267 189

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	24	20 104	8 699
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		628	2 070
Betald skatt		-3 795	-4 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		16 937	6 296
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		85	39
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-25	-853
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-323	217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 674	5 699
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
	4		
Upptagande av lån		-	626 644
Lösen av lån		-	-627 900
Amortering av externa lån		-12 558	-5 895
Amortering av aktieägarlån		-3 063	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 621	-7 151
Årets kassaflöde		1 053	-1 452
Likvida medel vid räkenskapsårets början		28	1 480
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	1 081	28

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	23	377	318
Administrationskostnader	7, 8	-679	-627
Rörelseresultat		-302	-309
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		19 098	18 914
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 868	21 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-40 199	-45 195
Resultat efter finansiella poster		6 465	-4 940
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	23	19	17
Resultat före skatt		6 484	-4 923
Skatt på årets resultat	10	-4 831	-4 499
Årets resultat		1 653	-9 422
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Belopp i tkr		2024	2023
Årets resultat		1 653	-9 422
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		1 653	-9 422

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	21	392 380	408 258
Fordringar hos koncernföretag	23	365 000	365 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		757 380	773 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	23	36	17
Övriga kortfristiga fordringar	12	151	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 951	21 839
Summa kortfristiga fordringar		24 138	21 932
Kassa och bank	14	1 045	8
Summa omsättningstillgångar		25 184	21 940
SUMMA TILLGÅNGAR		782 564	795 198
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		-	-
Balanserad vinst eller förlust		46 855	56 276
Årets resultat		1 653	-9 422
Summa fritt eget kapital		48 507	46 854
Summa eget kapital		48 557	46 904
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	602 178	626 666
Övriga långfristiga skulder	16	108 972	112 035
Summa långfristiga skulder		711 150	738 701
Kortfristiga skulder			
Upplåning	16	12 558	-
Leverantörsskulder	4	-	25
Skatteskulder	10,18	9 330	8 294
Övriga kortfristiga skulder	19	40	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	929	1 253
Summa kortfristiga skulder		22 857	9 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		782 564	795 198

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	50	-	56 276	56 326
Årets resultat ¹	-	-	-9 422	-9 422
Eget kapital 2023-12-31	50	-	46 854	46 904
Ingående balans 2024-01-01	50	-	46 854	46 904
Årets resultat ¹	-	-	1 653	1 653
Eget kapital 2024-12-31	50	-	48 507	48 557

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	6 465	-4 940
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		628	2 070
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		-19 098	-18 914
Betald skatt		-3 795	-4 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-15 800	-26 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga fordringar		-2 205	-8 139
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-25	-220
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-288	256
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-18 318	-34 360
Finansieringsverksamheten	4		
Utlåning till dotterbolag		-	-
Utdelning/Eget uttag från dotterbolag		34 976	41 000
Upptagande av lån		-	626 644
Lösen lån		-	-627 900
Amortering externa skulder		-12 558	-5 895
Amortering av aktieägarlån		-3 063	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 355	33 849
Årets kassaflöde		1 037	511
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		8	519
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	1 045	8

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Hallsell Property Invest AB med organisationsnummer 559132-0295 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är C/o Ragde Eiendom AS, Gladengveien 3B, 0661 Oslo, Norge. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en logistikfastighet i Hallsberg.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 22 maj 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 23 maj 2025.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Hallsell Property Invest AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Hallsell Property Invest AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Hallsell.

Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt i kraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder i kraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Hallsell har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheten i Hallsberg. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Hallsells intäkter består endast av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan

tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Hallsell förvärvade sitt fastighetsägande dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data. Verkligt värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskilling baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För Hallsell Property Invest AB redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Hallsells kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända godkända IFRS® redovisningsstandarder inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheten

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för

avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider.

Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har per 2024-12-31 ett externt lån på totalt 619 259 tkr (626 666) hos Nordea. Lånet avtalades ursprungligen till en rörlig ränta på STIBOR plus marginal på 2,05 % och löper knappt två år till och med 2025-12-18 med option på förlängning med ytterligare ett år. Bolaget har sedan i höstas en ränteswap kopplad till största delen av lånet, 600 000 tkr, som är avtalad till en ränta om 2,38 %. Swapen löper under 1+9 år där banken har rätt att häva avtalet efter ett år. Av det totala lånebeloppet har 12 558 tkr klassificerats som kortfristigt i enlighet med låneavtalet då belåningsgraden överstiger 50 %.

Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller

överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en ränterisk som delvis hanteras genom säkring med hjälp av ränteswappar. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 153 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 65 % och att koncernens räntetäckningsgrad, baserad på räntekostnader hänförliga till skulder till kreditinstitut, skall överstiga 1,5. det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Bolaget uppfyller dessa lånevillkor per 2024-12-31 och nästa avstämningsdag är 2025-06-30.

Ett ytterligare villkor enligt låneavtalet är att långgivaren har rätt att kräva amortering om 2% av lånebeloppet i det fall belåningsgraden överstiger 50%. Belåningsgraden översteg 50 % per 2023-12-31 varför bolaget under 2024 gjort en amortering om 12 558 000 kr. Även per 2024-12-31 överstiger belåningsgrader 50 % varför motsvarande belopp klassificerats som kortfristigt i årsredovisningen.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	12 558	602 784	-
Andra långfristiga skulder	-	-	108 972	-
Räntor	3 747	11 242	14 409	-
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	3 747	23 800	726 165	-

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	112 035	-
Räntor	9 612	28 835	38 446	-
Lev skulder	25	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	9 637	28 835	778 381	-

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 månader	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	112 035	-
Räntor	9 612	28 835	38 446	-
Lev skulder	25	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	9 637	28 835	778 381	-

Upplåning	-	12 558	602 784	-
Andra långfristiga skulder	-	-	108 972	-
Räntor	3 747	11 242	14 409	-
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	3 747	23 800	726 165	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	112 035	-
Räntor	9 612	28 835	38 446	-
Lev skulder	25	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	9 637	28 835	778 381	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Ränte- derivat	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	626 666	-	626 666
Amortering av skuld	-12 558	-	-12 558
Kassaflödespåverkande poster	-12 558	-	-12 558
Värdetförändring räntederivat	-	4 523	4 523
Periodiserad uppläggningsavgift	628	-	628
Ej Kassaflödespåverkande poster	628	4 523	5 151
Utgående balans 2024-12-31	614 736	4 523	619 259

	Upplåning	Ränte-derivat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	625 852	-	625 852
Upptagna lån	626 644	-	626 644
Amortering av skuld	-627 900	-	-627 900
Kassaflödespåverkande poster	-1 256	-	-1 256
Periodiserad uppläggningsavgift	2 070	-	2 070
Ej Kassaflödespåverkande poster	2 070	-	2 070
Utgående balans 2023-12-31	626 666	-	626 666

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga fordringar	702	187
Likvida medel	1 081	1 045
Maximal exponering för kreditrisk	1 783	1 232
	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	795	93
Likvida medel	28	8
Maximal exponering för kreditrisk	823	101

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det öka koncernens finansiella skulder med 291 (845) tkr.

Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	702	702
Likvida medel	1 081	1 081
Summa	1 783	1 783

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	602 178	602 178
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 558	12 558
Leverantörsskulder	-	-
Summa	614 736	614 736

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	794	794
Likvida medel	28	28
Summa	822	822

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	626 666	626 666
Leverantörsskulder	25	25
Summa	626 691	626 691

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 25.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Totala skulder	785 637	801 303
Eget kapital	267 189	290 381
Skuldsättningsgrad, ggr	2,94	2,76

Belåningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	615 342	627 900
Fastighetens marknadsvärde	1 050 174	1 090 000
Belåningsgrad, %	58,59	57,61

Soliditet	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	267 189	290 381
Balansomslutning	1 052 826	1 091 684
Soliditet, %	25,38	26,60

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter exkl. tillägg	57 553	55 156
Fastighetsskatt	751	751
Hyrestillägg	-	-
Summa hyresintäkter	58 304	55 907

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2024	2023
Inom 1 år	59 197	57 553
Senare än 1 men inom 2 år	59 197	57 553
Senare än 2 men inom 3 år	59 197	57 553
Senare än 3 men inom 4 år	59 197	57 553
Senare än 4 men inom 5 år	59 197	57 553
Senare än 5 år	355 179	402 870
Summa	651 162	690 635

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationellt hyresavtal och genererar hyresintäkter.

Moderbolaget innehar inga hyresavtal. Ahlsell står för 100 % av hyresintäkterna, hyresgästen är, för koncernen, en extern kund.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Försäkringspremier	671	633
Övrigt	38	36
Summa	709	669

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	342	321	342	321
Övrigt	308	273	338	306
Summa	650	594	679	627

Upplysningar om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
BDO AB				
Revisionsuppdrag	131	103	131	103
Rådgivning	-	-	-	-
Summa	131	103	131	103

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Inget styrelsearvode har utgått under året.

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	36 787	42 990	36 787	42 990
Övriga finansiella kostnader	3 412	2 206	3 412	2 205
Summa	40 199	45 196	40 199	45 195

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 628 tkr (2 070) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-4 831	-4 499	-4 831	-4 499
Summa	-4 831	-4 499	-4 831	-4 449
Uppskjuten skatt				
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	-839	-839	-	-
Temporär skillnad hänförlig till finansiella derivat	932	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	5 790	30 635	-	-
Summa	5 883	29 796	-	-
Total redovisad skattekostnad	1 052	25 297	-4 831	-4 499

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år, 20,6 %.

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-24 244	-151 732	6 483	-4 923
Årets skattekostnad	1 052	25 297	-4 831	-4 499
Skatt enligt svensk skattesats	4 994	31 257	-1 335	1 014
Skatteeffekt resultat från KB	-	-	-955	-663
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-38	-18	-38	-18
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-3 905	-5 942	-2 503	-4 832
Summa	1 052	25 297	4 831	-4 499
Effektiv skattesats, %	4,34	16,67	74,52	91,39

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Hallsberg Omlastningen 1	Hallsberg

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärdering på balansdagen av extern och oberoende värderare, Colliers. Till den externa värderaren lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 090 000	1 250 431	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-39 826	-160 431	-	-
Utgående verkligt värde	1 050 174	1 090 000	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. 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 externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2024	2023
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,00	5,50
Direktavkastningskrav, %	6,00	5,50

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande Snitt (tkr)		
	2024	2023	
Hyresintäkter	+/- 5,0 %	54 364 / -54 364	26 900 / -26 900

Direkt-avkastningskrav	+/- 0,5 %	-90 227/ 108 273	-28 400/ 34 100
------------------------	-----------	---------------------	--------------------

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	158	82	151	76
Momsfordran	545	712	-	-
Summa	703	794	151	94

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	868	861	193	190
Upplupna koncern-interna ränteintäkter	-	-	23 758	21 649
Summa	868	861	23 951	21 839

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	1 081	28	1 045	8
Summa	1 081	28	1 045	8

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 50 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	50 000	50 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	50 000	50 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-23 192 675	-126 434 889
Genomsnittligt antal aktier, st	50 000	50 000
Resultat per aktie, kr	-463,85	-2 528,70

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	602 784	627 900	602 784	627 900
Andra långfristiga skulder	108 972	112 035	108 972	112 035
Derivat	4 523	-	-	-
Uppläggningsavgift	-606	-1 234	-606	-1 234
Summa	715 673	738 701	711 150	738 701

Andra långfristiga skulder avser aktieägarlån.

Not 17 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2024	2023
Vinst/förlust räntederivat	-4 523	-
Summa	-4 523	-

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte förvaltningsresultat eller kassaflöde.

Not 18 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	-52 967	-82 763	-	-
Redovisat över resultaträkning en	5 883	29 796	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-47 084	-52 967	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	1 389	1 389	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-6 729	-5 890	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-42 676	-48 466	-	-
Temporär skillnad hänförlig till derivat	932	-	-	-
Summa	-47 084	-52 967	-	-

Uppskjuten skatteskuld, netto	-47 084	- 52 967	-	-
--------------------------------------	----------------	-----------------	---	---

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 0 tkr (0) med hänsyn taget till resultatet för år 2024. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0).

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	-	-	40	21
Summa	-	-	40	21

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	834	1 175	834	1 175
Övrigt	95	78	95	78
Summa	929	1 253	929	1 253

Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	408 258	430 015
Resultatandel Förvaltningsbolaget Nordhall HB	19 098	18 914
Eget uttag Förvaltningsbolaget Nordhall HB	-34 976	-40 671
Utgående anskaffningsvärde	392 380	408 258

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Hallsell Property AB	100	100	50	80
Förvaltningsbolaget Nordhall HB	99,9	99,9	392 330	24 415
Summa			392 380	24 495

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Hallsell Property AB	559128-6926	Stockholm
Förvaltningsbolaget Nordhall HB	916622-3611	Stockholm

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	546 000	546 000	-	-
Pant i andelar i handelsbolag	582 897	623 147	392 330	408 208
Summa	1 128 897	1 169 147	392 330	408 208

Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga
-----------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 275 tkr (225), technical management fee 38 tkr (39), revisionskostnad om 64 tkr (54), interna räntor om 23 758 tkr (21 649) och koncernbidrag om 19 tkr (17). Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets långfristiga fordringar på koncernbolag till 365 000 tkr (365 000) och kortfristiga fordringar på koncernbolag till 36 tkr (21 649). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Hallsell Property Invest AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 379 tkr (356).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta	36 787	42 990	36 787	42 990
Erhållen ränta	-	-	-	-
Summa	36 787	42 990	36 787	42 990

Not 25 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	10 713 800
Balanserade vinstmedel	36 140 721
Årets resultat	1 652 090
	<hr/>
	48 506 611

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	48 506 611
	<hr/>
	48 506 611

Styrelsen föreslår att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 22 juni 2025.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Edgar Haugen
Styrelseordförande

Jan Ole Stangeland
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
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."

Stangeland, Jan Ole

Styrelseledamot

På uppdrag av: Hallsell Property Invest AB och Hallsel...

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2381122

IP: 51.175.xxx.xxx

2025-05-22 05:09:54 UTC



Wiig, Thor

Styrelseledamot

På uppdrag av: Hallsell Property Invest AB och Hallsel...

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1711490

IP: 84.16.xxx.xxx

2025-05-22 08:04:19 UTC



Haugen, Edgar

Styrelseledamot

På uppdrag av: Hallsell Property Invest AB och Hallsel...

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-524823

IP: 85.112.xxx.xxx

2025-05-22 14:17:38 UTC



Tomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: BDO Mälardalen AB

Serienummer: 034553f490c064[...]9b3698016290c

IP: 217.119.xxx.xxx

2025-05-23 06:59:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hallsell Property Invest AB, org.nr 559132-0295

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hallsell Property Invest AB för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hallsell Property Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Thomas Näsfeldt
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-23 08:56:29 GMT+02:00
Transaktions-ID: a247d5e7434846588c1f19eb272fcee8