

Årsredovisning för

Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1

556763-8498

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

Innehållsförteckning:

Sida

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-14. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-15


Fredrik Kumlin

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1, 556763-8498, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till URSUSREM Hornsbergstornen II AB, org nr 559299-1359. URSUSREM Hornsbergstornen II AB, ägs i sin tur till 100% av URSUSREM Hornsbergstornen I AB, org nr 559299-1342. Alla bolagen har säte i Stockholm.

Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Förtjusningen 1 i Stockholms stad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Finansiering

Finansieringen sker genom externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 593 tkr (4 165 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 18.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	25 596	23 331	23 443	23 858	23 294
Resultat efter finansiella poster	-10 012	-12 914	-7 691	1 107	1 365
Balansomslutning	638 259	651 299	662 584	274 042	273 305
Soliditet %	29,9	31,3	31,9	2,7	2,8

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 190 985 192, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	203 551 731
Årets resultat	-12 566 539
	<hr/> 190 985 192
Balanseras i ny räkning	190 985 192
Summa	<hr/> 190 985 192

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

2024052101896



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyresintäkter		25 535 582	23 318 046
Övriga rörelseintäkter		60 048	12 860
		<u>25 595 630</u>	<u>23 330 906</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-10 075 202	-9 875 366
Administrationskostnader	4	-3 177 630	-4 175 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-14 818 597	-14 612 312
Rörelseresultat		<u>-2 475 799</u>	<u>-5 332 198</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 708	728
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-7 547 013	-7 582 598
Resultat efter finansiella poster		<u>-10 012 104</u>	<u>-12 914 068</u>
Resultat före skatt		<u>-10 012 104</u>	<u>-12 914 068</u>
Skatt på årets resultat	6	-2 554 435	1 663 382
Årets resultat		<u>-12 566 539</u>	<u>-11 250 686</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultat för bolaget.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	628 108 784	642 404 660
Byggnads- o markinventarier	8	2 783 161	3 272 228
Pågående arbeten			
avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 005 026	521 972
		<u>631 896 971</u>	<u>646 198 860</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		-	382 197
		-	<u>382 197</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>631 896 971</u>	<u>646 581 057</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	10	612 195	169 513
Fordringar hos koncernföretag		10 000	10 000
Aktuell skattefordran		-	327 417
Övriga fordringar		564 929	586 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 072 672	2 688 722
		<u>3 259 796</u>	<u>3 782 278</u>
Kassa och bank		<u>3 102 561</u>	<u>935 608</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 362 357</u>	<u>4 717 886</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>638 259 328</u>	<u>651 298 943</u>

2024052101898



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		203 551 731	214 802 417
Årets resultat		-12 566 539	-11 250 686
		<u>190 985 192</u>	<u>203 551 731</u>
Summa eget kapital		<u>191 085 192</u>	<u>203 651 731</u>
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter		1 817 224	-
		<u>1 817 224</u>	<u>-</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	439 600 000	441 840 000
		<u>439 600 000</u>	<u>441 840 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 240 000	2 240 000
Leverantörsskulder		500 492	591 388
Skulder till koncernföretag		1 060 000	1 060 000
Skatteskulder		37 257	-
Övriga kortfristiga skulder		108 178	136 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 810 985	1 779 226
		<u>5 756 912</u>	<u>5 807 212</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>638 259 328</u>	<u>651 298 943</u>

2024052101899



Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	219 083 935	-7 779 166	211 404 769
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-7 779 166	7 779 166	
Årets resultat			-11 250 686	-11 250 686
Fusionsresultat		-222 352		-222 352
Aktieägartillskott		3 720 000		3 720 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	214 802 417	-11 250 686	203 651 731
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	214 802 417	-11 250 686	203 651 731
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-11 250 686	11 250 686	
Årets resultat			-12 566 539	-12 566 539
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	203 551 731	-12 566 539	191 085 192

2024052101900



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 475 799	-5 332 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	15	-	-1 663 382
Avskrivningar och nedskrivningar		14 818 597	14 612 312
Erlagd ränta		-7 547 013	-7 582 598
Erhållen ränta		10 708	728
Betald inkomstskatt		9 660	800 351
		<u>4 816 153</u>	<u>835 213</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 816 153	835 213
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		-442 682	264 307
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		637 747	1 677 318
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-90 896	-663 094
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		3 339	743 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 923 661	2 856 887
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-516 708	-4 164 804
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-516 708	-4 164 804
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 240 000	-2 240 000
Erhållna/Lämnade aktieägartillskott		-	3 720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 240 000	1 480 000
Årets kassaflöde		2 166 953	172 083
Likvida medel vid årets början		935 608	763 525
Likvida medel vid årets slut		3 102 561	935 608

2024052101901



Noter

Not 1 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna BFNR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till URSUSREM Hornbergstornen I AB, org nr 559299-1342, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

IFRS 16 Leasingavtal

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

Företagets hyresintäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Dessa intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skulder

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång kostnadsförs. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdesteering eller en kombination av dessa.

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter

50 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när de avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnadsinventarier

5 eller 20år

Markanläggningar

20 år

Nedskrivningar

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

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömningar sker individuellt för varje finansiellt instrument.

Värdering av finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigerande av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnader enligt effektivräntemetoden. Efter första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Not 3 Tomträttsavgäld

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida tomträttsavgälder</i>		
Inom ett år	3 180 000	3 180 000
Mellan ett och fem år	12 720 000	12 720 000
Senare än fem år	3 180 000	6 360 000
	<u>19 080 000</u>	<u>22 260 000</u>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	<u>-125 297</u>	<u>-180 778</u>
Summa	-125 297	-180 778

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-7 366 492	-7 403 720
Övriga räntekostnader	-180 521	-178 878
Summa	-7 547 013	-7 582 598

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skatt	-355 014	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-2 199 421	1 663 382
	-2 554 435	1 663 382

Avstämning årets skattekostnad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-10 012 104	-12 914 068
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	2 062 493	2 660 298
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-19	275
Ej skattepliktiga intäkter	2 206	92
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-1 663 126	-1 663 126
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	-2 199 421	-1 663 382
Förändring ej värderat underskottsavdrag	51 537	5 853
Skatt på ej avdragsgillt räntenetto	-808 105	-1 003 392
Redovisad skatt	-2 554 435	-1 663 382

2024052101905



Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	714 070 515	711 247 866
-Omföring från pågående projekt	-	2 822 649
Vid årets slut	714 070 515	714 070 515
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-71 665 855	-57 369 979
-Årets avskrivning	-14 295 876	-14 295 876
Vid årets slut	-85 961 731	-71 665 855
Redovisat värde vid årets slut	628 108 784	642 404 660

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 679 Mkr (735 Mkr). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

För att fastställa värdet har både kassaflödesmetoden och ortsprismetoden använts. Metoderna har använts för samtliga fastighetskategorier och fastigheternas värde har fastställts genom individuell värdering av respektive fastighet. Faktiska transaktioner på marknaden har beaktats vid samtliga värderingar.

I kassaflödesmetoden har bedömda betalningsströmmar under en fem- eller tioårsperiod redovisats. Restvärdet är beräknat utifrån det bedömda driftnettot år sex eller år elva, dividerat med marknadens direktavkastningskrav och diskonterat till nuvärde.

Vid användandet av ortsprismetoden har två delmetoder använts, dels normering av värdet för jämförbara fastigheter till värde i kronor per kvadratmeter uthyrbar yta (areametoden), dels normering till driftnettot (nettokapitaliseringsmetoden).

Av de indata som används vid fastighetsvärderingen utgör direktavkastningskrav, kalkylränta och vakansgrad de mest känsliga antagandena för värdering.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 8 Byggnads- och markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 994 100	938 600
-Justering Anskaffning	-76 175	-
-Omklassificering från förvaltningsfastighet	-	3 055 500
-Omföring från pågående projekt	109 829	-
	<u>4 027 754</u>	<u>3 994 100</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-721 872	-405 436
-Årets avskrivning	-522 721	-316 436
	<u>-1 244 593</u>	<u>-721 872</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 783 161	3 272 228

Not 9 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	521 972	2 235 144
Omföring till anl. tillgångar	-109 829	-5 878 149
Investeringar	592 883	4 164 977
Redovisat värde vid årets slut	1 005 026	521 972

Not 10 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	671 698	169 513
Årets reserv för osäkra fordringar	-59 503	-
Summa	612 195	169 513

<i>Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar-avsättningar gjorda</i>	<i>Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda</i>
---	-----------------------------	---	---

2023-12-31

Förfallna sedan mindre än 30 dagar	6 485	-	6 485
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	29 469	-11 579	17 890
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	97 668	-23 290	74 378
Förfallna sedan 91-180 dagar	58 851	-4 354	54 497
Förfallna sedan mer än 181 dagar	479 225	-20 280	458 945
Summa förfallna fordringar	671 698	-59 503	612 195

Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	671 698	-59 503	612 195

2022-12-31

Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-37 363	-	-37 363
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	15 926	-	15 926
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 91-180 dagar	-	-	-
Förfallna sedan mer än 181 dagar	220 870	-	220 870
Summa förfallna fordringar	199 433	-	199 433

Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	199 433	-	199 433

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	697 416	557 709
Övriga förutbetalda kostnader	1 375 256	2 131 013
	2 072 672	2 688 722

Not 12 Aktiekapital

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	1 000 st	1 000 st
Emitterade och betalda:		
Vid årets början (kvotvärde 100 SEK)	100 000	100 000
Vid årets slut	100 000	100 000

Not 13 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån. Skulden löper enligt fast ränta och förfaller på anfordran.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Banklån (fast ränta)	439 600 000	441 840 000
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Banklån (fast ränta)	2 240 000	2 240 000
Summa långfristiga skulder	441 840 000	444 080 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 288 991	1 277 862
Upplupna driftskostnader	521 994	501 364
Summa	1 810 985	1 779 226

Not 15 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</i>	2023-12-31	2022-12-31
Förändring övriga avsättningar	-	-1 663 382
Summa	-	-1 663 382

Not 16 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

Hantering av osäkra fordringar

Hysesfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under omsättning.

Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar bolagets redovisningsprinciper görs olika bedömningar förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge betydande inverkan på det belopp som bolaget redovisar i de finansiella rapporterna.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	448 000 000	448 000 000
	<u>448 000 000</u>	<u>448 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	448 000 000	448 000 000

Not 18 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyres- o kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

2023-12-31	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	612 195	612 195
Övriga kortfristiga fordringar	564 929	564 929
Kassa och bank	3 102 561	3 102 561
Fordringar hos koncernföretag	10 000	10 000
Summa	4 289 685	4 289 685
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-441 840 000	-441 840 000
Skulder till koncernföretag	-1 060 000	-1 060 000
Leverantörsskulder	-500 492	-500 492
Summa	-443 400 492	-443 400 492
2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	169 513	169 513
Övriga kortfristiga fordringar	914 043	914 043
Kassa och bank	935 608	935 608
Fordringar hos koncernföretag	10 000	10 000
Summa	2 029 164	2 029 164
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-444 080 000	-444 080 000
Skulder till koncernföretag	-1 060 000	-1 060 000
Leverantörsskulder	-591 388	-591 388
Summa	-445 731 388	-445 731 388

Värdering till verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

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

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder 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)

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, så som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Räntebärande skulder återfinns i nivå 3 i värderinghierarkin.

Ränterisk

Fluktuationer i marknadsräntorna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 438 737 439 kr (443 144 392 kr).

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1.

Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 10.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1s finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktensliga löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2023-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	441 840 000	2 240 000	439 600 000	-
Leverantörsskulder	500 492	500 492	-	-

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

Riskhantering av eget kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen som aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier och sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Summa eget kapital	191 085 192	203 651 731

Not 19 Transaktioner med närstående

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	2 300 476	2 507 698

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

Not 19 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2023-12-31	2022-12-31
Förändring övriga avsättningar	-2 199 421	-1 663 382
Summa	-2 199 421	-1 663 382

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Kumlin
Styrelseordförande

Joakim Karlsson
Styrelseledamot

Fredrik Steinum
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516890539

Dokument

843 Fastighetsbolaget Förtjusningen I AB ÅR 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-06 16:26:01 CEST (+0200) av Erik Bätz
(EB)
Färdigställt 2024-05-13 09:45:02 CEST (+0200)

Initierare

Erik Bätz (EB)
erik.batz@hestia.se
+46704595025

Signerare

Fredrik Kumlin (FK)
Identifierad med svenskt BankID som "David Fredrik Axel
Kumlin"
Personnummer 840223-7450
fredrik.kumlin@ursusrem.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Fredrik Axel Kumlin"
Signerade 2024-05-07 10:29:22 CEST (+0200)

Joakim Karlsson (JK)
Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Ralph
Karlsson"
Personnummer 800210-4977
joakim.karlsson@cavendo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Ralph Karlsson"
Signerade 2024-05-07 11:08:04 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516890539

2024052101914

Fredrik Steinum (FS)

Identifierad med norskt BankID som "Fredrik Hansen Steinum"

Personnummer 170581-41119

fredrik.steinum@ursusrem.com



Namnet som returnerades från norskt BankID var "Fredrik Hansen Steinum"

BankID utställt av "DNB Bank ASA"

2023-03-31 11:43:39 CEST (+0200)

Signerade 2024-05-07 11:13:15 CEST (+0200)

Anders Linusson (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS LINUSSON"

Personnummer 740605-4994

anders.linusson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINUSSON"

Signerade 2024-05-13 09:45:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

2024052101915

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1, org.nr 556763 - 8498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1s 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 Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets 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 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 revisionsned 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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

2024052101916

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

2024052101917

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."

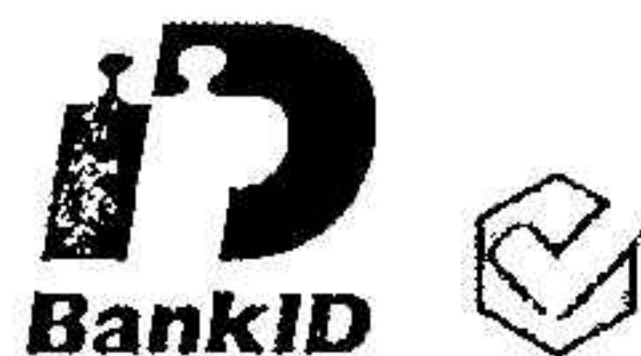
ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-13 07:44:33 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: WG8K8-GW5YO-1CPOE-QGE42-S0JG3-5UJH2