

Årsredovisning

för

Brinova Lund Soldaten 14 AB

556938-5866

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

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

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

Helsingborg 2024-05-20


Per Johansson

Årsredovisning
för
Brinova Lund Soldaten 14 AB

556938-5866

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Lund Soldaten 14 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lund Soldaten 14 i Lund. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i form av uthyrning av denna. Fastigheten består av lokaler.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 0 kr (42 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Ägarförhållanden

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

2024053005658

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 794	1 621	1 577	1 578	1 548
Rörelseresultat	1 251	1 140	943	1 166	1 071
Resultat efter finansiella poster	772	823	703	914	793
Eget kapital	274	330	325	342	171
Balansomslutning	20 510	20 655	14 497	18 525	18 288
Soliditet (%)	1,3	1,6	2,2	2,5	0,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Från och med 2018 tillämpar bolaget redovisningsprinciper enligt Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tidigare år har bolaget tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	280 047
årets förlust	-55 654
	224 393
disponeras så att i ny räkning överföres	224 393

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

2024053005659

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3		
Hysesintäkter		1 771 755	1 598 333
Serviceintäkter		22 404	22 404
		1 794 159	1 620 737
Fastighetskostnader	3		
Drifts- och underhållskostnader		-269 977	-208 961
Driftsnetto		1 524 182	1 411 777
Övriga externa kostnader	4	-2 539	-4 596
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-148 264	-147 984
Bruttoresultat		1 373 378	1 259 196
Central administration	3, 4, 12	-122 288	-119 446
Rörelseresultat		1 251 090	1 139 750
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	222 359	76 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-701 540	-393 091
		-479 181	-316 994
Resultat efter finansiella poster		771 909	822 756
Bokslutsdispositioner	7	-766 479	-657 063
Resultat före skatt		5 430	165 693
Skatt på årets resultat	8	-61 084	-60 969
Årets resultat		-55 654	104 724

Balansräkning

Not
1, 2

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

9

14 242 831

14 391 095

14 242 831

14 391 095

Summa anläggningstillgångar

14 242 831

14 391 095

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

11

Hyses- och kundfordringar

3 250

0

Fordringar hos koncernföretag

12

6 253 840

6 254 875

Övriga fordringar

10

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 581

8 712

6 266 681

6 263 591

Summa omsättningstillgångar

6 266 681

6 263 591

SUMMA TILLGÅNGAR

20 509 512

20 654 686

2024053005660

Balansräkning

Not
1, 2

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

280 047

175 323

Årets resultat

-55 654

104 724

224 393

280 047

Summa eget kapital

274 393

330 047

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

365 586

304 502

Summa avsättningar

365 586

304 502

Långfristiga skulder

11, 14, 15

Skulder till kreditinstitut

18 931 586

19 117 446

Summa långfristiga skulder

18 931 586

19 117 446

Kortfristiga skulder

11, 14, 15

Skulder till kreditinstitut

383 460

379 508

Leverantörsskulder

15 859

37 569

Skulder till koncernföretag

12

2 507

0

Övriga skulder

30 802

30 279

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

505 319

455 335

Summa kortfristiga skulder

937 947

902 691

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 509 512

20 654 686

2024053005661

Rapport över förändringar i eget kapital

2024053005662

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	275 323	325 323
Utdelning		-100 000	-100 000
Årets resultat		104 724	104 724
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	280 047	330 047
Årets resultat		-55 654	-55 654
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	224 393	274 393

2024053005663

Kassaflödesanalys

	Not 1, 2	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	17	771 909	822 756
Avskrivningar		148 264	147 984
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		920 173	970 740
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-3 090	-6 263 591
Förändring av rörelseskulder		31 304	-13 405 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		948 387	-18 697 916
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-41 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-41 975
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		197 600	19 630 000
Amortering av låneskulder		-379 508	-133 046
Utbetald utdelning		0	-100 000
Lämnade koncernbidrag		-766 479	-657 063
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-948 387	18 739 891
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

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

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

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

Nya och ändrade redovisningsstandarder som tillämpas av koncernen

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

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

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

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

Övriga nya och ändrade redovisningsstandarder

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

Bolagets valuta

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Rörelsens intäkter

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

Hysesintäkter

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

Serviceintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

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

Redovisning av leasing som leasetagare

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

I år är ränteutjämning inom koncernen på externa skulder bruttoredovisad. Tidigare år har denna varit nettoredovisad med ränteintäkter/räntekostnader från/till koncernföretag.

Koncernbidrag

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

Nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar mm

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

Värdering till verkligt värde

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

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

Pågående nyanläggningar

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

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar undantaget att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument i juridisk person utan tillämpar istället i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Därmed värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster avseende tillgångar som är skuldinstrument. Bolagets finansiella instrument framgår av not 11.

Redovisning och värdering

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

Likvida medel

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

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Fastighetsintäkter och fastighetskostnader

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2023	2022
Intäkter		
Hysesintäkter	1 771 755	1 598 333
Serviceintäkter	22 404	22 404
	1 794 159	1 620 737
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som har genererat hyresintäkter och serviceintäkter		
Driftskostnader	-45 640	-53 405
Reparation och underhåll	7 093	27 639
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	-208 236	-159 648
Övriga externa kostnader	-23 194	-23 546
Central administration	-122 288	-119 446
	-392 265	-328 406

Operationell Leasing:

Hysesintäkterna grundar sig på hyresavtal avseende lokaler som är att betrakta som operationella leasingavtal där bolaget är leasegivare.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Inom ett år	1 909 720	1 794 155
Mellan 1 och 5 år	7 638 880	7 176 620
Mer än 5 år	4 137 727	5 681 491
	13 686 327	14 652 266

Not 4 Arvode till revisorer

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

2024053005669

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	222 324	76 092
Övriga ränteintäkter	35	4
	222 359	76 096

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteutjämning inom koncernen	349 891	-159 095
Räntekostnader, låneskulder	-1 038 339	-229 632
Uppläggnings- och inteckningskostnader	-13 092	-4 364
	-701 540	-393 091

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-766 479	-657 063
	-766 479	-657 063

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-61 084	-60 969
Totalt redovisad skatt	-61 084	-60 969

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 430		165 693
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 119	20,60	-34 133
Ej avdragsgilla kostnader		-59 972		-26 837
Ej skattepliktiga intäkter		7		1
Redovisad effektiv skatt	1 124,94	-61 084	36,80	-60 969

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	15 867 958	15 825 983
Inköp	0	41 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 867 958	15 867 958
Ingående avskrivningar	-1 476 863	-1 328 879
Årets avskrivningar	-148 264	-147 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 625 127	-1 476 863
Utgående redovisat värde	14 242 831	14 391 095
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	14 242 831	14 391 095
Verkligt värde	30 600 000	31 900 000
Skattemässigt restvärde	12 468 140	12 912 930
	12 468 140	12 912 930

Fastigheten klassificeras som specialfastighet, därmed utgår inget taxeringsvärde.

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 1 042 tkr (1 042 tkr).

Verkligt värde:

Varje år utförs en värdering av respektive fastighet. Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter. Värderingarna har sedan 2018 utförts av Newsec Advice AB. De mest väsentliga variablerna som är avgörande för det beräknade och bedömda verkliga värdet är direktavkastningskravet samt bedömd real tillväxt (inflationsantagandet). Andra viktiga variabler är driftöverskott och den långsiktiga vakansnivån. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftöverskott ställt i relation till det verkliga värdet. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. I värdering för 2023 har följande indata använts. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2,0 % årligen. De värderingsantaganden som gjorts är en kalkylperiod på 10-25 år. Årlig hyresutveckling på lokalkontrakt 50-100% av KPI eller en fast uppräknings om 2-3% årligen. Årlig hyresutveckling på bostadskontrakt 3,5% för 2024, 2,5% för 2025 och därefter 2% årligen. Årlig ökning av drift och underhåll på 100% av KPI.

I enlighet med den redogörelse som lämnas i noten för "Redovisnings- och värderingsprinciper" under avsnittet för "Uppskattningar och bedömningar" befinner marknadsvärdet sig i värdeintervallet 3 jämfört med redovisat bokfört värde.

Byggnader och mark till ett värde om 19 630 tkr (19 630 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån. Uppgift om ställda säkerheter och eventualförpliktelser återfinns även som separata noter.

2024053005670

Not 10 Uppskjuten skatt

2023-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-365 586	-365 586
	0	-365 586	-365 586

2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Anläggningstillgångar			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-304 502	-304 502
	0	-304 502	-304 502

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

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

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

2024053005671

Not 11 Klassificering av finansiella instrument

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

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och kundfordringar	3 250	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	6 253 840	6 254 875
Övriga kortfristiga fordringar	10	4
	6 257 100	6 254 879
Icke finansiella tillgångar	14 252 412	14 399 807
Totala tillgångar enligt balansräkning	20 509 512	20 654 686
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	18 931 586	19 117 446
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	383 460	379 508
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 507	
Leverantörsskulder	15 859	37 569
Upplupna kostnader	27 888	6 795
	19 361 300	19 541 318
Icke finansiella skulder	873 819	783 321
Totala skulder enligt balansräkning	20 235 119	20 324 639

Not 12 Transaktioner med närstående

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

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:

Av bolagets drifts- och underhållskostnader samt administrationskostnader avser 36 % (42 %) inköp från andra koncernföretag. Ingen försäljning har skett, likt föregående år, till andra koncernföretag.

	2023	2022
Fordringar och skulder närstående		
Avräkningsförhållande	-766 479	-657 063
Cashpool	6 540 758	6 841 726
Upplupna kostnader	-2 507	-9 364
Upplupen räntefordran	479 561	79 576

6 251 333

6 254 875

Fordringar och skulder till moderföretaget avser ett avräkningsförhållande utan fastställd återbetalningsdag och löper med koncernens snittränta på 3,55 % (2,38 %).

Övrigt:

I separata noter finns upplysningar om
-ränteintäkt/räntekostnad på koncernintern avräkning.

Not 13 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500 st (500 st) aktier med kvotvärde 100 kr (100 kr). Aktiekapitalet består endast av stamaktier.

Not 14 Finansiell riskhantering

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

Ränterisk:

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter företaget för ränterisk avseende verkligt värde. Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2023 varit en procentenhet högre eller lägre med alla andra variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 193 tkr (195 tkr) högre eller lägre, huvudsakligen som en effekt av högre eller lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Likviditetsrisk:

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. En beräkning, baserad på låneskulden vid balanstidpunkten, av ett års räntebetalningar, uppgår till 1 130 tkr (826 tkr). Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Hantering av kapital:

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 274 tkr (330 tkr).

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

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

2024053005674

Löptidsanalys 2023-12-31	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	1 527 002	19 166 246	0	20 693 248
Leverantörsskulder	15 859	0	0	15 859
Upplupna kostnader	27 888	0	0	27 888
Skulder till koncernföretag	2 507	0	0	2 507
	1 573 256	19 166 246	0	20 739 502

Löptidsanalys 2022-12-31	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	1 218 797	19 708 427	0	20 927 224
Leverantörsskulder	37 569	0	0	37 569
Upplupna kostnader	6 795	0	0	6 795
	1 263 161	19 708 427	0	20 971 588

Not 15 Räntebärande skulder

Den genomsnittliga räntan uppgår till 3,55% (2,38%), vilket motsvarar koncernens snittränta för innevarande räkenskapsår. Bolagets lån löper med rörlig ränta.

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	19 315 046	19 496 954
Skulder till koncernföretag	2 507	0
	19 317 553	19 496 954
Förfallotider		
Förfallotidpunkt, mindre än ett år från balansdagen	383 460	379 508
Förfallotidpunkt, ett till fem år från balansdagen	18 931 586	19 117 446
	19 315 046	19 496 954

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 731	2 295
Förskottsbetalda hyror	477 431	448 540
Upplupna driftskostnader	24 157	4 500
	505 319	455 335

Not 17 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	172 264	76 097
Erlagd ränta	-1 036 903	-513 074
	-864 639	-436 977

Samtliga transaktioner från finansieringsverksamheten är kassaflödespåverkande.

2024053005675

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 630 000	19 630 000
	19 630 000	19 630 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Johansson
Verkställande direktör

Malin Rosén

Frida Carlsson

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

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PER JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

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

Per Johansson
per.johansson@brinova.se
19600306-1915

2024-05-13 17:01:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.225.74

MALIN ROSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

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

Malin Rosén
malin.rosen@brinova.se
19681001-0600

2024-05-13 13:24:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.123.210

FRIDA CARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

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

Frida Carlsson
frida.carlsson@brinova.se
19740617-4040

2024-05-13 11:42:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.244.225.96

STEFAN SVENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

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

Stefan Svensson
stefan.svensson@se.ey.com
19671220-3931

2024-05-16 11:32:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.116

2024053005677



Building a better
working world

2024053005678

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Lund Soldaten 14 AB, org.nr 556938-5866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brinova Lund Soldaten 14 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Lund Soldaten 14 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

2024053005679

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brinova Lund Soldaten 14 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IEFOO-QXHIEG-M8C2V-KDT1P-LXQJX-JJ55C

PENNEO

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

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

STEFAN SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c8c319d72b3e27[...]fab40309a715

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-16 11:41:02 UTC



2024053005680

Penneo dokumentnyckel: IEFOO-QXHEG-M8C2V-KDTTP-LXQJX-JJ55C

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>