

Årsredovisning för
Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59 AB

559343-3583

Fortinova

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

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den.....~~2024-06-20~~ 2024-06-20. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Varberg den.....~~2024-06-20~~ 2024-06-20


John Wennevid

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59 AB, 559343-3583, med säte i Hallands Län, Varbergs Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Fortinova Fastigheter AB (publ), org nr 556826-6943. Fortinova Fastigheter AB (publ) är moderföretag i den koncern bolaget ingår. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Olofstorp 3:45 och Olofstorp 3:59 i Göteborg. Den uthyrningsbara ytan är ca 816 kvm och utgör bostäder och lokaler.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i kkr	
	2023-12-31	2022-12-31 (15 mån)
Nettoomsättning	2 417	2 355
Resultat efter finansiella poster	-341	622
Balansomslutning	43 799	52 797
Avkastning på eget kapital%	-2,1	2,5
Soliditet %	37,4	47,5

Definitioner: se not 6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av stigande inflation, höjda räntor, stigande energipriser och en inbromsande konjunktur. Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden berör alla och Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar. Tack vare vår enkla och tydliga strategi att investera i hyresfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva finns alla förutsättningar för fortsatt framgång.

Förväntad framtida utveckling

Vi förväntar oss att verksamheten kommer att generera ett bra förvaltningsresultat med en god hyresutveckling och fortsatt låga vakansgrader. Vakansrisken och hyresrisken är låg då samtliga fastigheter är belägna i tillväxtorter.

Eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	25	25 058
Återbetalning av aktieägartillskott		-8 500
Årets resultat		-218
Vid årets slut	25	16 340

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 16 339 609, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	16 340
Summa	16 340

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-10-28- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		2 417	2 355
Övriga rörelseintäkter		60	9
		<u>2 477</u>	<u>2 364</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-990	-835
Administrationskostnader		-103	-96
Övriga externa kostnader		6	-70
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400	-376
Rörelseresultat		<u>990</u>	<u>987</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 332	-476
Resultat efter finansiella poster		<u>-341</u>	<u>622</u>
Bokslutsdispositioner		300	-
Resultat före skatt		<u>-41</u>	<u>622</u>
Skatt på årets resultat		-177	-182
Årets resultat		<u>-218</u>	<u>440</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	41 895	42 294
		<u>41 895</u>	<u>42 294</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		300	-
		<u>300</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 195</u>	<u>42 294</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		430	398
Aktuell skattefordran		-111	-76
Övriga fordringar		-	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	117
		<u>319</u>	<u>507</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 285	9 996
Summa omsättningstillgångar		<u>1 604</u>	<u>10 503</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 799</u>	<u>52 797</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 558	24 618
Årets resultat		-218	440
		16 340	25 058
Summa eget kapital		16 365	25 083
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		71	44
		71	44
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	26 024	26 428
		26 024	26 428
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		404	404
Leverantörsskulder		103	109
Skatteskulder		73	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		759	693
		1 339	1 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 799	52 797

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	25 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inledd

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Not 2 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-10-28- 2022-12-31
Driftkostnader	-407	-359
Reparation och underhåll	-225	-158
Fastighetsskatt	-36	-36
Fastighetsskötsel	-198	-182
Fastighetsadministration	-107	-83
Övrigt	-17	-17
Summa	-990	-835

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-10-28- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 332	-476
Summa	-1 332	-476

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	42 670	
-Nyanskaffningar		17 943
-Rörelseförvärv		24 727
Vid årets slut	42 670	42 670
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-376	
-Årets avskrivning	-399	-376
Vid årets slut	-775	-376
Redovisat värde vid årets slut	41 895	42 294
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 708	2 708
Redovisat värde vid årets slut	2 708	2 708

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 024	26 428
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 408	24 812
<i>Ställda säkerheter för övriga skulder</i>		
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 933	26 933
	26 933	26 933

Not 6 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

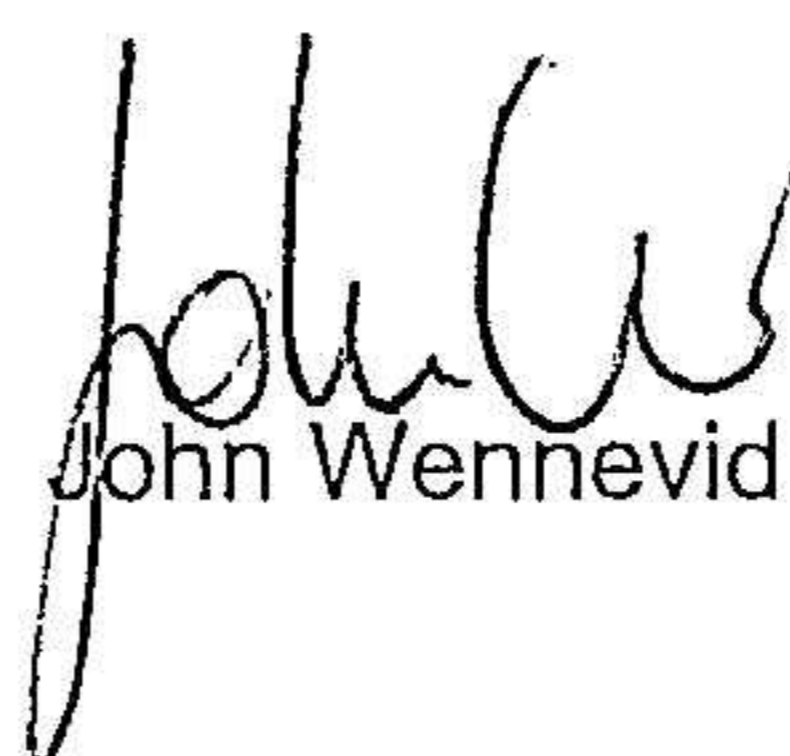
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Varberg den 2024-06-20



Anders Johansson



John Wennevid