

Årsredovisning
för
F1 Värnamo 14:61 AB
559471-4650

Räkenskapsåret
2024-02-07 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Robert Nilsson, Styrelseledamot
2025-07-03

Styrelsen för F1 Värnamo 14:61 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-02-07 - 2024-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr)

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

F1 Värnamo 14:61 AB grundades 2024. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Värnamo 14:61 som har sitt läge i Värnamo kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledande delen av året tillträdde bolaget fastigheten Värnamo 14:61 i Värnamo.

Fastighetens största hyresgäst har under året indikerat att man ej avser att förlänga befintligt hyresavtal då man förvärvat egen fastighet och avser att omlokalisera sin verksamhet till denna fastighet.

Vid tillträdet noterades tillsammans med hyresgäst en del akut underhållsskuld som under året har hanterats.

Under året har ny hyresgäst tecknat kontrakt om 5% av total uthyrbar yta. Hyresgäst har även tillträtt sin lokal.

Bolaget lät värdera fastigheten under 2024, varvid marknadsvärdet bedömts till 33 MSEK.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fondamentor F1 AB.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 |
|-----------------------------------|-------------|
| | (11 mån) |
| Nettoomsättning | 2 567 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 378 |
| Balansomslutning | 30 027 |
| Soliditet (%) | 1,4 |
| Justerad likviditet (%) | 12 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | | | 25 000 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 2 000 000 | | 2 000 000 |
| Årets resultat | | | -1 615 394 | -1 615 394 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 2 000 000 | -1 615 394 | 409 606 |

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 000 000.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|----------------|
| balanserad vinst | 2 000 000 |
| årets förlust | -1 615 394 |
| | 384 606 |
| | |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 384 606 |
| | 384 606 |

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

| Resultaträkning | Not | 2024-02-07 -2024-12-31 (11 mån) |
|--|------------|--|
| Rörelsens intäkter | | |
| Hysesintäkter | 3 | 2 567 123 2 567 123 |
| Rörelsens kostnader | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -728 752 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -311 717 |
| Avskrivningar | | -260 453 |
| | | -1 300 922 |
| Rörelseresultat | | 1 266 201 |
| Resultat från finansiella poster | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 98 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 644 452 |
| | | -2 644 354 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 378 153 |
| Resultat före skatt | | -1 378 153 |
| Skatt på årets resultat | | -77 312 |
| Uppskjuten skatt | | -159 929 |
| Årets resultat | | -1 615 394 |

Balansräkning

Not

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

5

29 302 940

29 302 940

Summa anläggningstillgångar

29 302 940

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

388 536

Övriga fordringar

213 898

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

92 327

694 761

Kassa och bank

28 870

Summa omsättningstillgångar

723 631

SUMMA TILLGÅNGAR

30 026 571

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | | 25 000 |
| | | 25 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 2 000 000 |
| Årets resultat | | -1 615 394 |
| | | 384 606 |
| Summa eget kapital | | 409 606 |
| Avsättningar | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 7 | 159 929 |
| Summa avsättningar | | 159 929 |
| Långfristiga skulder | | |
| Checkräkningskredit | 8, 9 | 10 862 831 |
| Skulder till kreditinstitut | | 11 961 674 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 824 505 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 129 996 |
| Leverantörsskulder | | 482 305 |
| Skulder till koncernföretag | | 5 286 217 |
| Aktuella skatteskulder | | 77 312 |
| Övriga skulder | | 77 707 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 578 994 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 632 531 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 30 026 571 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda i år eller föregående år.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

Inkomstskatter

Skattekostnaden (intäkten) utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Nettot redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som använts vid beräkning av

Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta de finansiella rapporterna gör företagsledningen och styrelsen uppskattningar och bedömningar om framtiden. Dessa uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet härav används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till värdering av materiella anläggningstillgångar.

Anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

| | |
|-------------------------------|--------|
| Stomme och Grund | 100 år |
| Stomkopleteringar/innerväggar | 30 år |
| Yttertak | 40 år |
| Mark | 0 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Justerad soliditet i (%)

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fondamentor F1 AB med organisationsnummer 559462-7399 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Norrlandskronan AB med organisationsnummer 556811-5736 med säte i Stockholm.

Not 3 Driftnetto

| | 2024-02-07 | -2024-12-31 |
|---------------------|-------------------|--------------------|
| Hysesintäkter | 2 510 843 | |
| Fastighetskostnader | | -728 752 |
| | | 1 782 091 |

Not 4 Arvode till revisorer

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

2024-02-07
-2024-12-31

Allians Revision & Redovisning AB

| | |
|------------------|---------------|
| Revisionsuppdrag | 27 000 |
| | 27 000 |

Not 5 Förvaltningsfastigheter

2024-12-31

| | |
|---|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 |
| Inköp | 28 189 984 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 1 373 409 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 29 563 393 |

| | |
|--|-----------------|
| Ingående avskrivningar | 0 |
| Årets avskrivningar | -260 453 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -260 453 |

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Utgående redovisat värde | 29 302 940 |
|---------------------------------|-------------------|

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Bokfört värde byggnader | 26 907 941 |
| Bokfört värde mark | 2 394 999 |
| | 29 302 940 |

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Årets avsättningar | 159 929 |
| Belopp vid årets utgång | 159 929 |

Uppskjuten skatteskuld hänförs till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter.

Not 8 Långfristiga skulder

2024-12-31

| | |
|--------------------|-------------------|
| Förfall inom 5 år | 11 961 674 |
| Förfall efter 5 år | 10 862 831 |
| | 22 824 505 |

Not 9 Ställda säkerheter

2024-12-31

Fastighetsinteckning ställd som säkerhet för lån

24 000 000

24 000 000

Robert Nilsson
Robert Nilsson
Ordförande / Styrelseledamot
2025-06-26

Filip Skarne
Filip Skarne
Styrelseledamot
2025-06-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-26

Ingemar Rindstig
Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i F1 Värnamo 14:61 AB
Org.nr 559471-4650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för F1 Värnamo 14:61 AB för räkenskapsåret 2024-02-07 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av F1 Värnamo 14:61 ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till F1 Värnamo 14:61 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för F1 Värnamo 14:61 AB för räkenskapsåret 2024-02-07 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till F1 Värnamo 14:61 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala 2025-06-26

Ingemar Rindstig

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor