

**Årsredovisning**  
för  
**Ås Härads E79 AB**  
556901-3070

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-16. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:**

Johan Strömberg, Styrelseledamot  
2024-07-15

Styrelsen och verkställande direktören för Ås Härads E79 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar rörelsefastighet i Borås.

Företaget har sitt säte i Borås.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2023 har varit fortsatt tufft med ett högt kostnadstryck och fortsatt höga räntenivåer. Bolaget har tack vare starka ägare och god relation till kreditgivare hanterat den utmanande situationen på ett mycket bra sätt.

Styrelsen i bolaget anser vidare att värderingen av fastigheterna inte innehar något nedskrivningsbehov. Koncernen har låtit oberoende värderingsinstitut värdera ett stort antal fastigheter i koncernens bestånd vilket tillsammans med gjorda affärer bekräftar styrelsens uppfattning.

Bolagets egna kapital är förbrukat till mer än hälften av det registrerade aktiekapitalet. Bolaget har inte upprättat någon kontrollbalansräkning då oberoende värderingar av bolagets tillgångar visar att det föreligger ett övervärde som skulle återställa det egna kapitalet.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ås Härads Real Estate AB, org nr 556898-9346, med säte i Borås.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 002	969	963	944
Resultat efter finansiella poster	-259	-53	54	-61
Balansomslutning	13 714	14 102	14 241	14 427
Soliditet (%)	-1,9	2,9	0,4	0,4
Avkastning på eget kap. (%)	99,5	-13,0	95,7	-111,3
Avkastning på totalt kap. (%)	3,2	1,7	1,7	0,8
Kassalikviditet (%)	8,6	12,8	0,7	1,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	6 118	354 384	<b>410 502</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-360 000		<b>-360 000</b>
Balanseras i ny räkning		354 384	-354 384	<b>0</b>
Årets resultat			-311 027	<b>-311 027</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>502</b>	<b>-311 027</b>	<b>-260 525</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	500
årets förlust	-311 027
	<b>-310 527</b>
behandlas så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	0
	-310 527
	<b>-310 527</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 001 575	968 988
Övriga rörelseintäkter		15 871	0
		<b>1 017 446</b>	<b>968 988</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-376 210	-534 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 324	-197 324
		<b>-573 534</b>	<b>-731 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>443 912</b>	<b>237 525</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-703 216	-290 824
		<b>-703 213</b>	<b>-290 824</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-259 301</b>	<b>-53 299</b>
Bokslutsdispositioner	3	0	535 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-259 301</b>	<b>481 701</b>
Skatt på årets resultat		-51 726	-127 317
<b>Årets resultat</b>		<b>-311 027</b>	<b>354 384</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

12 109 387

12 306 711

**12 109 387**

**12 306 711**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

5

1 549 700

1 734 685

Uppskjuten skattefordran

6

1 818

1 399

**1 551 518**

**1 736 084**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 660 905**

**14 042 795**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

738

6 399

Övriga fordringar

1

0

**739**

**6 399**

*Kassa och bank*

52 305

53 015

**Summa omsättningstillgångar**

**53 044**

**59 414**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**13 713 949**

**14 102 209**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

500

6 117

Årets resultat

-311 027

354 384

**-310 527**

**360 501**

#### Summa eget kapital

**-260 527**

**410 501**

#### Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

12 640 000

12 900 611

Skulder till koncernföretag

718 995

327 736

#### Summa långfristiga skulder

**13 358 995**

**13 228 347**

#### Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

260 650

114 039

Leverantörsskulder

28 940

97 708

Skulder till koncernföretag

0

8 168

Aktuella skatteskulder

182 628

162 579

Övriga skulder

18 089

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

125 174

80 867

#### Summa kortfristiga skulder

**615 481**

**463 361**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**13 713 949**

**14 102 209**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

25-80 år

#### 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **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.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### **Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader till koncernföretag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	0	535 000
	<b>0</b>	<b>535 000</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 575 665	13 575 665
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 575 665</b>	<b>13 575 665</b>
Ingående avskrivningar	-1 268 954	-1 071 630
Årets avskrivningar	-197 324	-197 324
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 466 278</b>	<b>-1 268 954</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 109 387</b>	<b>12 306 711</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 734 685	1 644 125
Tillkommande fordringar	91 650	640 100
Avgående fordringar	-276 635	-79 000
Omklassificeringar	0	-470 540
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 549 700</b>	<b>1 734 685</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 549 700</b>	<b>1 734 685</b>

### Not 6 Uppskjuten skatt

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
<b>2023-12-31</b>			
Byggnader och mark	8 824	1 818	0
	<b>8 824</b>	<b>1 818</b>	<b>0</b>
<b>2022-12-31</b>			
Byggnader och mark	6 790	1 399	0
	<b>6 790</b>	<b>1 399</b>	<b>0</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder om 13 619 645 kronor (13 350 554 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 640 000	12 900 611
Skulder till koncernföretag	718 995	327 736
	<b>13 358 995</b>	<b>13 228 347</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	260 650	114 039
Skulder till koncernföretag	0	8 168
	<b>260 650</b>	<b>122 207</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 684 300	13 684 300
	<b>13 684 300</b>	<b>13 684 300</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Marknadsläget har förbättrats för fastighetsmarknaden och kommer att fortsätta bli mer och mer gynnsam. Intresset för fastighetsbolag och fastigheter har ökat markant.

Koncernen har efter räkenskapsårets slut via nyemission tagit in nytt kapital som använts till att minska bolagets skuldsättning. Koncernen har också via räntederivat säkrat en stor del av lånestocken på en lägre räntenivå.

Ovanstående säkrar ett positivt kassaflöde 2024 och koncernen avser att ta in ytterligare nytt kapital för att fortsätta minska ner skulder samt vid rätt tillfälle förvärva nya fastigheter som genererar positivt kassaflöde.

Koncernen har kommit överens med kreditgivarna Sparbanken och SEB om 3 års kredittid vilket avsevärt stärker koncernens finansiella situation.

Bolagets styrelse ser positivt på 2024 då det värsta är bakom oss.

Borås 2024-06-16

*Björn Peterson*  
Björn Peterson  
Ordförande

*Johan Strömberg*  
Johan Strömberg  
Verkställande direktör