

Årsredovisning

för

Kindbogården 96 Fastighets AB

556179-4388

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-22.

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:

Daniel Utbult, Styrelseledamot

2023-04-11

Styrelsen för Kindbogården 96 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

Moderföretag i den största koncern där Kindbogården 96 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Kindbogården 96 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 960	1 908	1 903	1 874
Driftsnetto	1 731	1 798	1 763	1 741
Resultat efter finansiella poster	998	1 064	1 018	986
Balansomslutning	18 033	11 240	11 715	12 286
Soliditet (%)	12,1	20,4	20,5	20,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	1 879	28	240	-100	2 248
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-100	100	0
Förändring uppskrivningsfond		-99		99		0
Årets resultat					-101	-101
Belopp vid årets utgång	200	1 780	28	240	-101	2 147

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	239 880
årets förlust	-101 238
	138 642

disponeras så att i ny räkning överföres	138 642
	138 642

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 140 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 1 140 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 905 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		1 960	1 908
Fastighetskostnader	2	-229	-110
Driftsnetto		1 731	1 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-595	-591
Resultat efter avskrivningar		1 136	1 207
Central administration och marknadsföring		-22	-17
Rörelseresultat		1 114	1 190
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, långfristiga från koncernföretag		78	0
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		63	6
Räntekostnader koncernföretag		-32	-132
Räntekostnader		-225	0
		-116	-126
Resultat efter finansiella poster		998	1 064
Bokslutsdispositioner	3	-1 125	-1 190
Resultat före skatt		-127	-126
Skatt på årets resultat		26	26
Årets resultat		-101	-100

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	10 304	10 819
Byggnadsinventarier	5	41	56
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	16
		10 345	10 891

Summa anläggningstillgångar

10 345

10 891

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		7 643	325
Övriga fordringar		20	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	23
		7 688	349

Summa omsättningstillgångar

7 688

349

SUMMA TILLGÅNGAR

18 033

11 240

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Uppskrivningsfond	7	1 780	1 879
Reservfond		28	28
		2 008	2 107
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		240	240
Årets resultat		-101	-100
		139	140
Summa eget kapital		2 147	2 247
Obeskattade reserver	8	41	56
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		458	484
Summa avsättningar		458	484
Långfristiga skulder	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		14 385	0
Skulder till koncernföretag		0	8 059
Övriga skulder		359	359
Summa långfristiga skulder		14 744	8 418
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		410	0
Leverantörsskulder		122	29
Aktuella skatteskulder		6	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105	0
Summa kortfristiga skulder		643	35
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 033	11 240

Noter

Tkr

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

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster och installationer	30 år
Byggnadsinventarier	10 år

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter.

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift inkl fastighetsadministration	51	39
Reparation och underhåll	111	2
Fastighetsskatt	68	68
	229	110

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	1 140	1 205
Förändring av överavskrivningar	-15	-15
	1 125	1 190

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 384	13 384
Inköp	64	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 448	13 384
Ingående avskrivningar	-4 931	-4 480
Årets avskrivningar	-455	-451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 386	-4 931
Ingående uppskrivningar	2 367	2 491
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-125	-125
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 242	2 367
Utgående redovisat värde	10 304	10 819

Not 5 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153	153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153	153
Ingående avskrivningar	-97	-81
Årets avskrivningar	-15	-15
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112	-97
Utgående redovisat värde	41	56

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	16	0
Under årets nedlagda kostnader	0	16
Under året genomförda omfördelningar	-16	0
Utgående nedlagda kostnader	0	16
Utgående redovisat värde	0	16

Not 7 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 879	1 978
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-99	-99
Belopp vid årets utgång	1 780	1 879

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 8 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	41	56
	41	56

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 410 tkr då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 385	0
	14 385	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	410	0
	410	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 000	0
	15 000	0
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	0	11 800
	0	11 800

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska signatur, 2023-03-22

Daniel Utbult
Daniel Utbult