

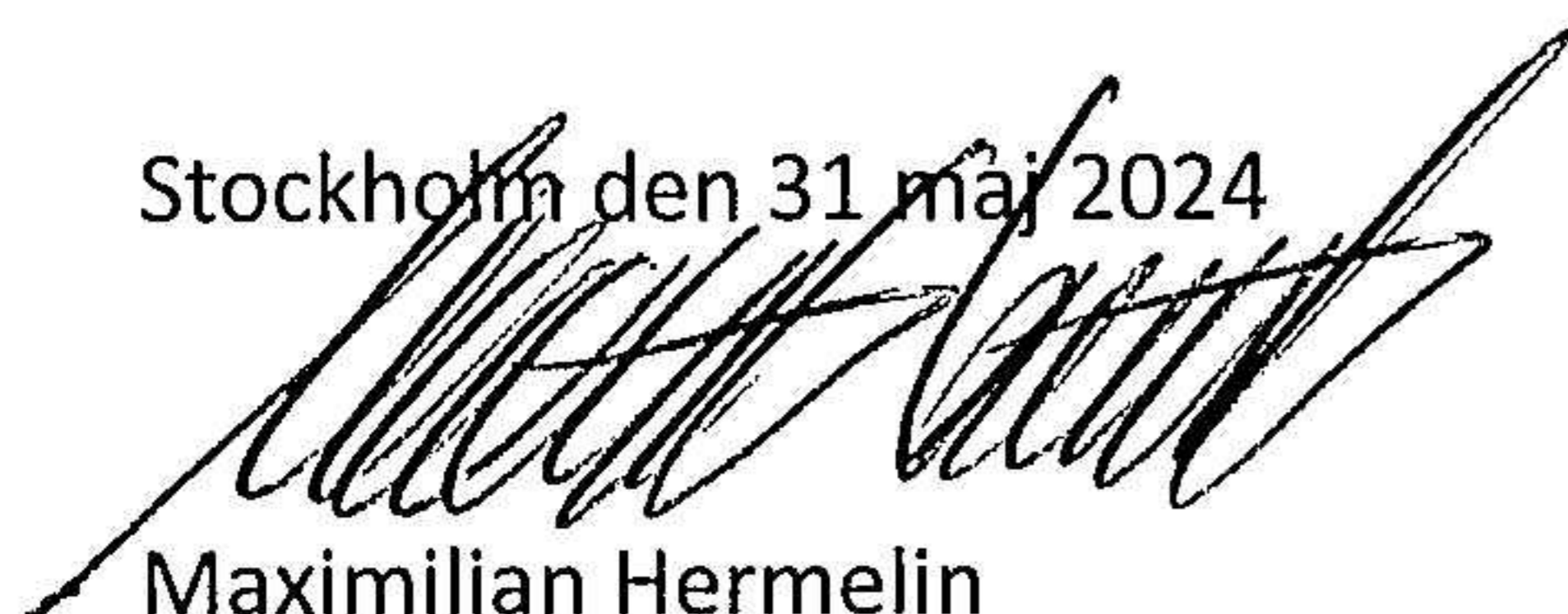
Årsredovisning
för
Stay Smart Harkie AB
559375-8112
Räkenskapsåret 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Harkie AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 31 maj 2024



Maximilian Hermelin

Årsredovisning
för
Stay Smart Harkie AB
559375-8112
Räkenskapsåret 2023

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Stay Smart Harkie AB, 559375-8112, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

Verksamhet och organisation

Stay Smart Harkie AB äger och förvaltar fastigheten Västerås Harkie 1:99 i Västerås. Bolaget har säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Stay Smart Properties AB, org.nr 559344-5447	250	250

Flerårsjämförelse

	2023	2022
Nettoomsättning	1 450	800
Rörelseresultat	99	207
Resultat efter finansiella poster	86	-491
Soliditet %	3	4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har delar av fastigheten renoverats med fokus på energioptimerad armaturer, optimering av värme och ventilation och installation av wifi. Om utvecklingen fortsätter som den har gjort hittills ser förutsättningarna inför 2024 lovande ut. Trots global osäkerhet med utmaningar som krig och pandemier står verksamheten stark, förankrad i samhällsviktiga tjänster. Bolagets kunders behov av boende är stabilt då deras verksamheter är av samhällsviktig art och därför rimligen kommer fortsätta även om omfattningen kanske kan minska.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Hysesintäkterna kommer från longstayhyresgäster och bostadshyresgäster med varierande kontraktslängd. Efterfrågan är mycket god, vakansgraden är låg. Fastigheten värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman, se vidare not 7. Hantering av finansierings- och ränterisk beskrivs i not 10.

Förslag till vinstdisposition i Stay Smart Harkie AB

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	244 183
årets resultat	<u>- 13 696</u>
	230 487 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>230 487</u>
	230 487 kronor

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

Resultaträkning

	Not	2023	2022-04-12 – 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4	1 450	800
Övriga intäkter		31	0
Totala rörelseintäkter		1 481	800
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-261	-81
Fastighetsskatt		-27	0
		-288	-81
Driftnetto		1 193	719
Övriga externa kostnader		-956	-442
Avskrivningar		-138	-70
Totala rörelsekostnader		-1 094	-512
Rörelseresultat		99	207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-15	-698
Resultat från finansiella poster		-13	-698
Resultat efter finansiella poster		86	-491
Bokslutsdispositioner		-100	800
Resultat före skatt		-14	309
Skatt på årets resultat	6	0	65
Årets resultat		-14	244

Rapport över totalresultat

	Not	2023	2022-04-12 – 2022-12-31
Årets resultat		-14	244
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-14	244

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	7 375	6 893
Inventarier, verktyg och installationer	8	68	62
Summa anläggningstillgångar		7 442	6 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	9		
Övriga fordringar		27	169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	6
Summa kortfristiga fordringar		27	175
Kassa och bank		2 393	40
Summa omsättningstillgångar		2 420	215
SUMMA TILLGÅNGAR		9 862	7 170

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		244	0
Årets resultat		-14	244
		230	244
Summa eget kapital		255	269
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 000	0
Summa långfristiga skulder		5 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9	529
Skulder hos koncernbolag	12	4 088	6 110
Skatteskulder		91	65
Övriga skulder		253	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165	197
Summa kortfristiga skulder		4 606	6 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 862	7 170

Kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		99	207
Erhållna räntor		2	0
Erlagda räntor		-15	-698
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		138	70
Betald skatt		-65	-65
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		159	-486
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-667	-175
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-1 414	6 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 922	6 240
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter		-606	-6 963
Investeringar i inventarier		-19	-62
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-625	-7 025
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Insatt aktiekapital		0	25
Upptagna lån		5 000	0
Amortering av lån		0	800
Lämnade koncernbidrag		-100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 900	825
Periodens kassaflöde		2 352	40
Likvida medel vid periodens början		40	0
Likvida medel vid periodens slut		2 393	40

Förändring i eget kapital

2023-01-01 – 2023-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Insatt kapital	25	0	244	269
Årets resultat		244	-244	0
Övrigt totalresultat			-14	-14
Utgående eget kapital	25	244	-14	255

2022-04-12 – 2022-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Insatt kapital	25			25
Årets resultat			244	244
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	25	0	244	269

Noter

Not 1 Allmän information

Stay Smart Harkie AB, org nr 559375-8112, är ett helägt dotterbolag till Stay Smart Properties AB, organisationsnummer 559344-5447. Stay Smart Properties AB:s moderbolag, Stay Smart Holding AB, organisationsnummer 559344-5389, upprättar koncernredovisning. Samtliga bolag i koncernen har säte i Stockholm.

Om inget särskilt anges så redovisas alla belopp i tusental kronor, TKR.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Intäkter

Hysesintäkterna redovisas i enlighet med IFRS 16 och periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror klassificeras som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte kontroll förknippad med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden och resultatförs i den period de avser.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital eller direkt mot övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas på motsvarande sätt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna

hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet för en fastighet ingår inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till inköpet. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras, dvs. om åtgärden kan ge varaktig resultatförbättring exempelvis genom ökade hyresintäkter eller minskade fastighetskostnader. Reparationer och underhåll kostnadsförs direkt.

Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på anskaffningsvärdet och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader 50 år

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Finansiella tillgångar

Bolagets finansiella tillgångar består av kundfordringar och koncernfordringar. De finansiella fordringarna redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Nedskrivningsbehov för kundfordringar redovisas baserat på uppskattning av de förväntade kreditförlusterna för hela kontraktens återstående livslängd. Kreditrisken bedöms som låg. Mot bakgrund av detta och med bedömningen att kundernas betalningsförmåga är fortsatt god även framåtriktad, har inte någon reserv för befarade kundförluster redovisats per bokslutet 2023-12-31.

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiella skulder

Bolagets finansiella skulder består av leverantörsskulder, depositioner från hyresgäster, skulder till koncernbolag och skulder till kreditinstitut. De finansiella skulderna klassificeras och värderas som skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall netto redovisas mot låneskulden och löses upp över låneavtalets förväntade löptid i det fall dessa kostnader uppgår till väsentliga belopp. För kategoriindelning av finansiella instrument, se not 9.

Långfristigt och kortfristigt

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Nya och ändrade standarder

Inga förändringar i redovisningsstandards förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagens redovisning eller finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna enligt IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter sker värdering av externa oberoende värderare, se not 7.

Fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsköp. Fastigheterna köps genom förvärv av bolag bland annat för att stämpelskatt utgår vid fastighetsöverlåtelser och att en bolagsförsäljning jämfört med en direktförsäljning har skattefördelar för säljaren. Vid ett fastighetsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten köpts direkt, dvs. att likställa med ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet portioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dess verkliga värden. Resultat vid försäljning av fastigheter i dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag.

Not 4 Intäkter

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan. Interna hyresavtal mellan koncernbolag tas inte med i sammanställningen.

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	0	65
Avtalade hyresintäkter inom två år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom tre år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom fyra år	0	0
Avtalade hyresintäkter inom fem år	0	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
	0	65

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022-04-12 – 2022-12-31
Räntekostnader, fastighetsfinansiering	-15	-698
	-15	-698

Not 6 Skatt

	2023	2022-04-12 – 2022-12-31
Årets skattekostnad		
Aktuell skatt	0	-65
	0	-65

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	6 893	0
Förvärv	0	6 963
Investeringar	606	0
Årets avskrivningar	-125	-70
Utgående balans	7 375	6 893
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnad	6 274	0
Mark	789	0
<i>Fastighetens verkliga värde</i>	12 000	17 500

Förvaltningsfastighetens verkliga värde har bedömts av extern, oberoende fastighetsvärderare. Värderingen är gjord på grundval av en ortsprisanalys och kassaflödesanalys.

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	62	0
Investeringar	19	62
Årets avskrivningar	-13	0
Utgående balans	68	62

Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Övriga fordringar	27	169
Likvida medel	2 393	40
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 000	0
Leverantörsskulder	9	529
Övriga skulder	253	0

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåerna för lånen på balansdagen, inklusive marginaler, motsvarar villkoren i lånekontrakten.

Not 10 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerat för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna.

Finansierings- och likviditetsrisk

Avser risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minimera finansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten samt att hålla kontinuerlig dialog med koncernens banker. Koncernens rörelseresultat är positivt med god marginal varför koncernens hyresverksamhet löper låg likviditetsrisk även om verksamheten att utveckla fastigheterna skulle stanna av på grund av ett svårare finansieringsklimat.

Ränterisk

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån. Stay Smart-koncernen minimerar ränterisken genom att sprida lånens löptider på olika längd.

Bolagets lån löper med en fast ränta om 11% som dock kan förändras vid större förändringar av marknadsräntan. En ökning med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 50 TKR.

Kreditrisk

Avser risken att bolagets motparter inte fullgör sina betalningsåtaganden. Hyresintäkterna aviseras kvartalsvis i förskott och vid utebliven betalning tas hjälp av inkassoföretag. Den kommersiella kreditrisken är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Bolaget bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter behov. Kreditrisken bedöms som låg.

Förfallostruktur lån och räntor

	Inom ett år	Mellan ett och fem år	Senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	0	5 000	0
Leverantörsskulder	253	0	0
	253	5 000	0

Skulder till kreditinstitut omförhandlas och läggs om löpande. Skulder till koncernföretag löper tillsvidare och utan ränta.

Not 11 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie (SEK)
Antal och värde vid årets ingång	250	100
Antal och värde vid årets utgång	250	100

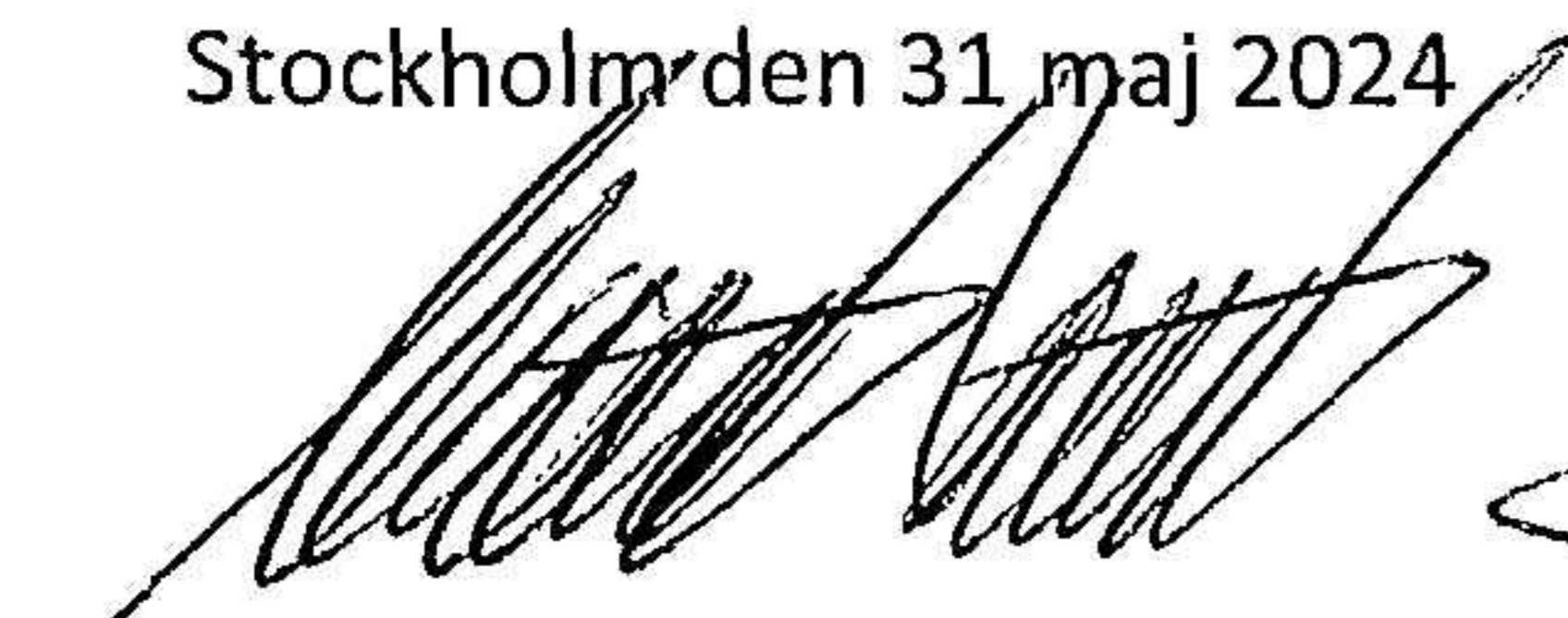
Not 12 Transaktioner med närstående

Stay Smart Harkie AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns fordringar om 841 tkr (0) på koncernbolag. Skulder till koncernbolag uppgår till 4 929 tkr (6 110). I balansräkningen nettoredovisas fordringar och skulder till koncernbolag.

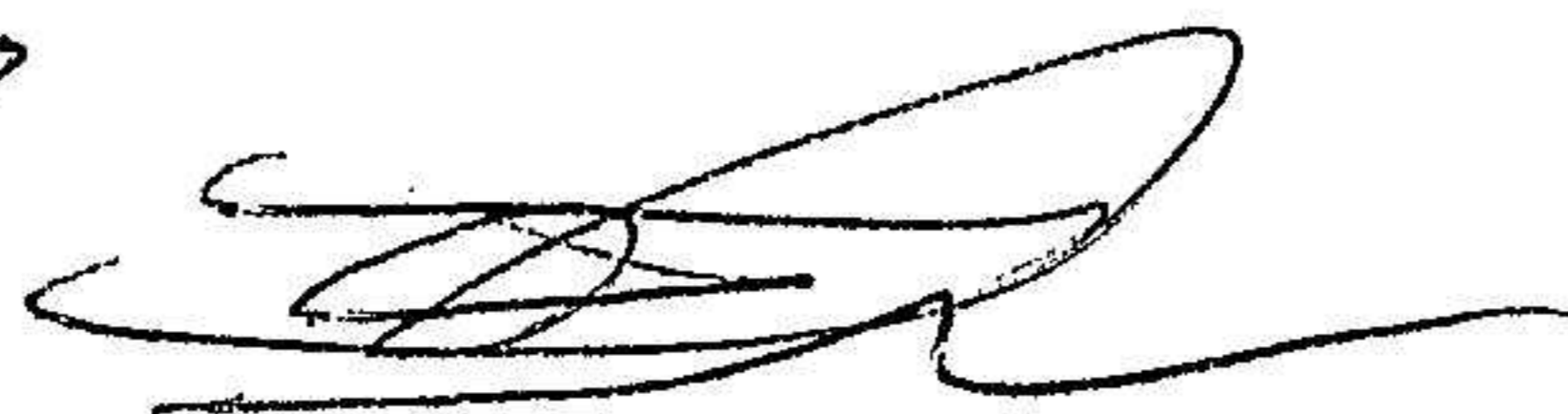
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 31 maj 2024



Maximilian Hermelin
Styrelsens ordförande



Adam Morgan
Verkställande Direktör, Ledamot



Christian Loklint
Ledamot