

Årsredovisning

för

Stay Smart Grillby AB

559350-7683

Räkenskapsåret 2021-12-03 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stay Smart Grillby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 maj 2023. 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 2023



Maximilian Hermelin

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stay Smart Grillby AB, 559350-7683, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-03 – 2022-12-31, vilket är bolagets första räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, TKR.

Verksamhet och organisation

Stay Smart Grillby AB äger och förvaltar fastigheten Enköping Grillby 82:1 i Grillby utanför Enköping. Bolaget har säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

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

Flerårsjämförelse

	2022
Nettoomsättning	1 000
Rörelseresultat	398
Resultat efter finansiella poster	668
Soliditet %	3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget tillträdde fastigheten Enköping Grillby 82:1 i december 2021 och har därefter renoverat och iordningställt denna för uthyrning.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Om utvecklingen fortsätter som den har gjort hittills ser förutsättningarna inför 2023 väldigt lovande ut, men det finns så klart också osäkerhetsfaktorer och risker. Kriget i Ukraina och eventuella nya vågor av covidpandemin kan påverka efterfrågan på bostäder och även kundernas betalningsförmåga. Vår bedömning är dock att detta inte bör innebära någon kritisk påverkan, eftersom våra kunders behov av boende är stabilt och deras projekt och 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 Grillby AB

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets resultat	<u>262 064</u> 262 064 kronor
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>262 064</u> 262 064 kronor

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

Resultaträkning

	Not	2021-12-03 – 2022-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	4	1 000
Totala rörelseintäkter		1 000
Rörelsens kostnader		
Förvaltningskostnader		-172
Fastighetsskatt		0
		-172
Driftnetto		828
Övriga externa kostnader		-305
Avskrivningar		-125
Totala rörelsekostnader		-430
Rörelseresultat		398
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-668
Resultat från finansiella poster		-668
Resultat efter finansiella poster		-270
Bokslutsdispositioner		600
Resultat före skatt		330
Skatt på årets resultat	6	-68
Årets resultat		262

Rapport över totalresultat

	Not	2021-12-03 – 2022-12-31
Årets resultat		262
Övrigt totalresultat		0
Årets totalresultat		262

Balansräkning

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	7	8 022
Inventarier, verktyg och installationer	8	27
Summa anläggningstillgångar		8 049
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>	9	
Övriga fordringar		195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2
Summa kortfristiga fordringar		197
Kassa och bank		118
Summa omsättningstillgångar		315
SUMMA TILLGÅNGAR		8 364

2023063026460

Balansräkning

	Not	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		262
		262
Summa eget kapital		287
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9, 11	3 657
Summa långfristiga skulder		3 657
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		348
Skulder hos koncernbolag	13	3 849
Skatteskulder		68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154
Summa kortfristiga skulder		4 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 364

Kassaflödesanalys

	Not	2022
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat		398
Erlagda räntor		-668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		125
Betald skatt		-68
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-213
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-197
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		4 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 009
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i fastigheter		-8 147
Investeringar i inventarier		-27
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 174
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Insatt aktiekapital		25
Upptagna lån		3 657
Erhållna koncernbidrag		600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 282
Periodens kassaflöde		118
Likvida medel vid periodens början		0
Likvida medel vid periodens slut		118

Förändring i eget kapital

2021-12-03 – 2022-12-31	Bundet eget kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Insatt kapital	25			25
Årets resultat			262	262
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital	25	0	262	287

2023063026463

Noter

Not 1 Allmän information

Stay Smart Grillby AB, org nr 559350-7683, 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.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade 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 hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona 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 framåtriktat, har inte någon reserv för befarade kundförluster redovisats per bokslutet 2022-12-31.

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 nettoredovisas 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 redovisningsstandarder 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

Hysesavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Avtalade hyresintäkter inom ett år	115
Avtalade hyresintäkter inom två år	0
Avtalade hyresintäkter inom tre år	0
Avtalade hyresintäkter inom fyra år	0
Avtalade hyresintäkter inom fem år	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0
	115

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-12-03 – 2022-12-31
Räntekostnader, fastighetsfinansiering	-668
	-668

Not 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021-12-03 – 2022-12-31
Aktuell skatt	-68
	-68

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31
Ingående balans	0
Förvärv	7 889
Investeringar	258
Årets avskrivningar	-125
Utgående balans	8 022
<i>Taxeringsvärden</i>	
Byggnad	1 457
Mark	475
	1 932
<i>Fastighetens verkliga värde</i>	14 500

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

Not 8 Inventarier

	2022-12-31
Ingående balans	0
Investeringar	27
Utgående balans	27

Not 9 Finansiella instrument - kategoriindelning

	2022-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	
Övriga fordringar	195
Likvida medel	118
<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	
Skulder till kreditinstitut	3 657
Leverantörsskulder	348

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 rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 37 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	193	3 464	0
Leverantörsskulder	348	0	0
	541	3 464	0

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

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 850
	3 850

Några eventalförpliktelser finns inte.

Not 12 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

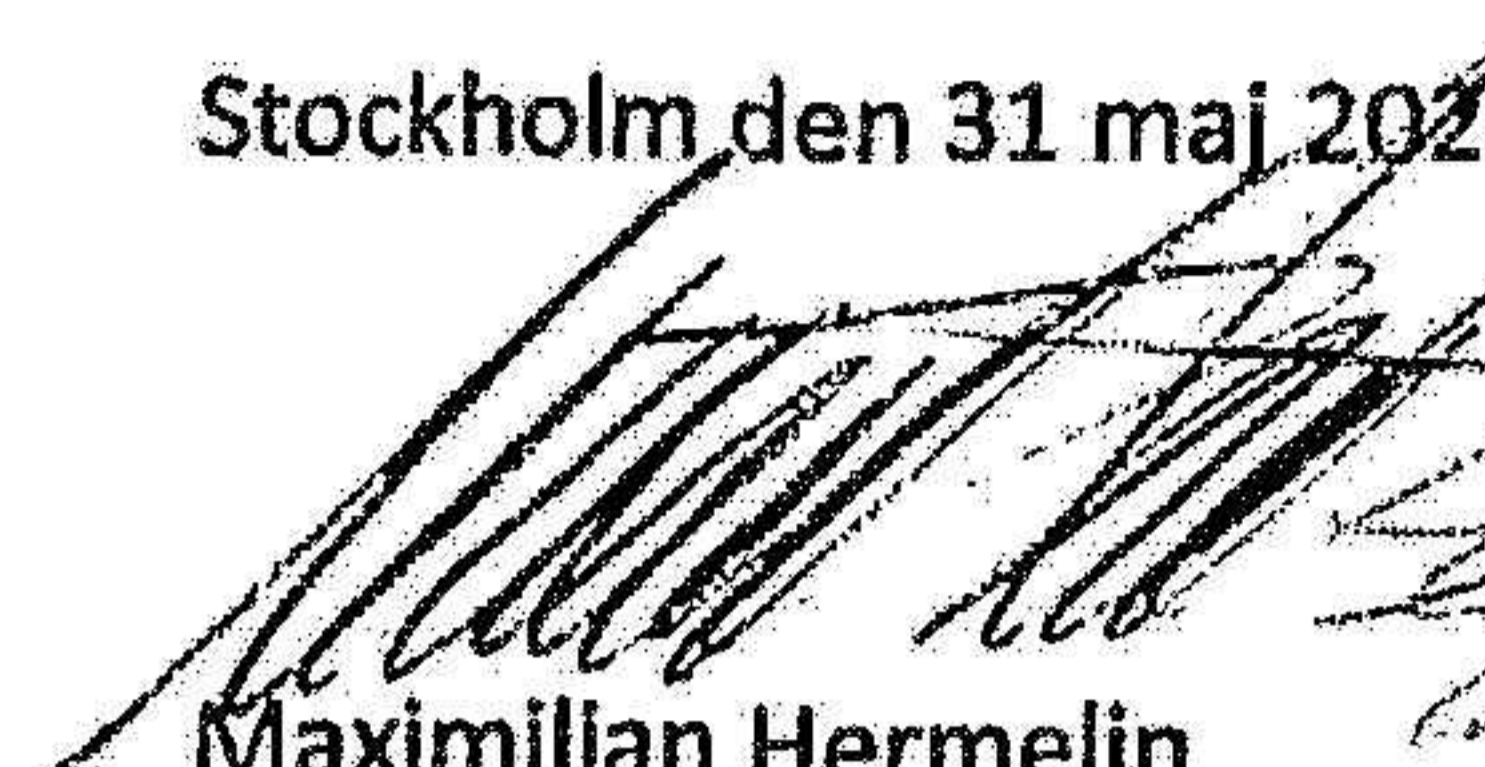
Not 13 Transaktioner med närstående

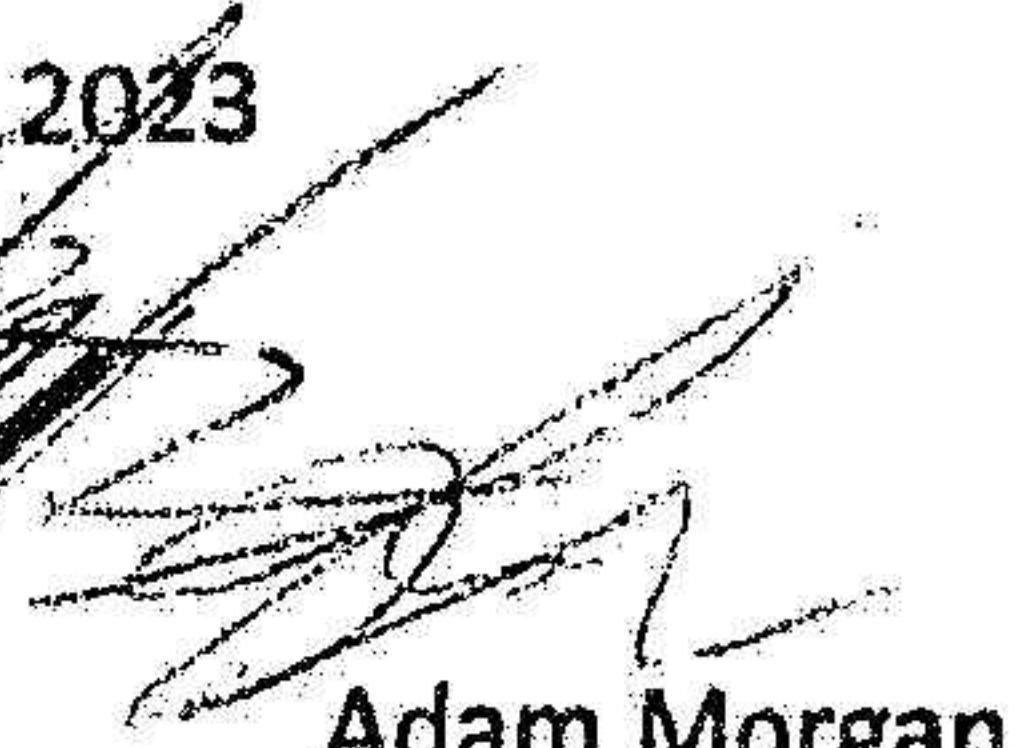
Stay Smart Grillby AB har närståenderelationer med övriga bolag inom Stay Smart-koncernen. Per balansdagen finns skulder om 3 849 tkr till koncernbolag. Fordringar på andra koncernbolag finns inte.

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 31 maj 2023


Maximilian Hermelin
Styrelsens ordförande


Adam Morgan
Ledamot


Christian Loklint
Ledamot

2023063026470