

ÅRSREDOVISNING

för

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	13

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-01.

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

Martin Smith, Styrelseledamot

2024-03-27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Verksamhetens art och inriktning

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Säte

Företagets säte är Borås stad.

Viktiga förändringar i verksamheten

Under år 2023 har hyresintäkterna ökat, detta då hyresgästerna Bowlers, Gina Tricot, Grand Fitness och Normal nu är på plats, samt nya hyresgästen Frankenius Equity.

Den befintliga hyresgästen TF-bank har under 2023 fått tillgång till sina utökade lokaler i fastighetens kontorsdel. Även har den nya hyresgästen Frankenius Equity flyttat in i sin lokal som byggts om från butikslokal till kontor.

Merparten av lokalerna är nu uthyrda.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs till 50% vardera av Cerner Fastigheter AB och Järngrinden Fastighets AB.

FLERÅRSÖVERSIKT*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	31 497	23 328	26 865	24 720	25 911
Res. efter finansiella poster	-1 406	-1 279	-89	-12 519	-11 329
Balansomslutning	529 596	527 482	488 201	502 476	517 066
Soliditet (%)	43,09	43,71	47,54	46,41	46,64

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	232 035 219	-1 548 063	230 587 156
Balanseras i ny räkning		-1 548 063	1 548 063	0
Årets resultat			-2 341 842	-2 341 842
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>230 487 156</u>	<u>-2 341 842</u>	<u>228 245 314</u>

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	230 487 156
årets förlust	<u>-2 341 842</u>
	228 145 314

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>228 145 314</u>
	228 145 314

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		31 497 488	23 328 369
Övriga rörelseintäkter		4 056 336	1 795 843
		<u>35 553 824</u>	<u>25 124 212</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-8 368 852	-9 755 623
Övriga externa kostnader		-4 308 396	-1 315 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 373 462	-8 830 901
		<u>-25 050 710</u>	<u>-19 901 545</u>
Rörelseresultat		10 503 114	5 222 667
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 143	52 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 960 692	-6 554 011
		<u>-11 909 549</u>	<u>-6 501 180</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 406 435	-1 278 513
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-264 100	-192 249
		<u>-264 100</u>	<u>-192 249</u>
Resultat före skatt		-1 670 535	-1 470 762
Skatt på årets resultat		-671 307	-77 301
Årets resultat		<u>-2 341 842</u>	<u>-1 548 063</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	444 975 888	448 620 523
Inventarier, verktyg och installationer	3	8 940	17 880
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	219 220	0
		<u>445 204 048</u>	<u>448 638 403</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	67 290 500	66 854 500
Uppskjuten skattefordran	6	354 553	0
		<u>67 645 053</u>	<u>66 854 500</u>
Summa anläggningstillgångar		512 849 101	515 492 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		463 091	1 956 319
Aktuell skattefordran		328 726	0
Övriga fordringar		1 121 246	2 646 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 526 154	2 427 315
		<u>7 439 217</u>	<u>7 029 896</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 307 754	4 959 335
Summa kassa och bank		<u>9 307 754</u>	<u>4 959 335</u>
Summa omsättningstillgångar		16 746 971	11 989 231
SUMMA TILLGÅNGAR		529 596 072	527 482 134

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		230 487 156	232 035 219
Årets resultat		<u>-2 341 842</u>	<u>-1 548 063</u>
		228 145 314	230 487 156
Summa eget kapital		<u>228 245 314</u>	<u>230 587 156</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	<u>2 386 630</u>	<u>1 432 192</u>
Summa avsättningar		2 386 630	1 432 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	<u>249 849 540</u>	<u>257 349 540</u>
Summa långfristiga skulder		249 849 540	257 349 540
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 000 000	7 500 000
Förskott från kunder		1 414 700	1 202 125
Leverantörsskulder		1 420 104	4 732 006
Skulder till koncernföretag		100	216
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		30 633 298	23 197 792
Aktuella skatteskulder		0	89 782
Övriga skulder		1 273 998	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>4 372 388</u>	<u>1 391 325</u>
Summa kortfristiga skulder		49 114 588	38 113 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		529 596 072	527 482 134

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stommar	50-117
Fasader, yttertak, fönster	40-50
Hissar, ledningssystem	25
Övrigt	20-40
Inventarier, verktyg och installationer	5

NOTER

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Derivatinstrument

Företaget utnyttjar derivatinstrument för ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, likasom även företag mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Dokumentation sker också av företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktionen i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförlig till derivattransaktioner redovisas netto i balansräkningen.

Säkringsredovisningens upphörande:

Säkringsredovisningen avbryts om

- Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- Säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	546 427 555	507 012 925
	Inköp	0	500 000
	Omklassificeringar	8 719 887	38 914 630
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	555 147 442	546 427 555
	Ingående avskrivningar	-64 083 947	-54 942 581
	Årets avskrivningar	-12 711 178	-9 141 366
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 795 125	-64 083 947
	Ingående nedskrivningar	-33 723 085	-34 069 741
	Återförd nedskrivning	346 656	346 656
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 376 429	-33 723 085
	Utgående redovisat värde	444 975 888	448 620 523
	Redovisat värde byggnader	444 975 888	448 620 523
		444 975 888	448 620 523

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 450 000 tkr (450 000 tkr) enligt en värdering utförd av extern värderingsman. Marknadsvärdet beaktar det befintliga och framtida kassaflödet, med beaktande av hyresintäkter, hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och kommande investeringar. Dessa ställs i relation till ett avkastningskrav som ligger i det lägre intervallet för liknande fastigheter. Ett långsiktigt innehav och goda utvecklingsmöjligheter motiverar detta. Som grund för bedömningen av marknadens avkastningskrav m.m. ligger en ortsprisanalys av jämförbara fastighetsköp.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	339 788	339 788
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 788	339 788
	Ingående avskrivningar	-321 908	-285 717
	Årets avskrivningar	-8 940	-36 191
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 848	-321 908
	Utgående redovisat värde	8 940	17 880

NOTER

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		
	Inköp	8 939 107	39 832 580
	Omklassificeringar	-8 719 887	-39 832 580
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>219 220</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	<u>219 220</u>	<u>0</u>
Not 5	Andelar i koncernföretag		
	Företag		
	Org.nummer	Antal	Eget kapital
	Säte	Kap.andel %	Resultat
	Redovisat värde		
	Pallastornet Fastighets AB		
	556982-1134	500	67 225 876
	Borås	100 %	-4 557
			<u>67 290 500</u>
			2023-12-31
	2022-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	66 854 500	64 224 500
	Lämnat aktieägartillskott	436 000	2 630 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>67 290 500</u>	<u>66 854 500</u>
	Utgående redovisat värde	<u>67 290 500</u>	<u>66 854 500</u>

NOTER

Not 6	Uppskjuten skatt	2023-12-31		2022-12-31	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Underskottsavdrag	1 721 125	<u>354 553</u>	0	<u>0</u>
			354 553		0
		Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
	Förvaltningsfastigheter	11 585 583	<u>2 386 630</u>	6 952 388	<u>1 432 192</u>
			2 386 630		1 432 192
Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år		38 149 860		39 649 860
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år		<u>211 699 680</u>		<u>217 699 680</u>
			249 849 540		257 349 540
Not 8	Skulder som avser flera poster	2023-12-31		2022-12-31	
	Företagets banklån/skuld om 259 849 540 kronor (264 849 540 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.				
	<i>Långfristiga skulder</i>				
	Skulder till kreditinstitut		249 849 540		257 349 540
	<i>Kortfristiga skulder</i>				
	Skulder till kreditinstitut		<u>10 000 000</u>		<u>7 500 000</u>
	Summa		259 849 540		264 849 540
Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31		2022-12-31	
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning		290 000 000		290 000 000
	Summa ställda säkerheter		<u>290 000 000</u>		<u>290 000 000</u>

NOTER

Not 10 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Borås

Pär Thureson
Pär Thureson

Robert Smith
Robert Smith

Patrik Ivarsson
Patrik Ivarsson

2024-02-29

2024-02-29

2024-02-29

Martin Smith
Martin Smith

2024-02-29

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 februari 2024.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Paul Schultz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pallas 1 Fastighets AB, org.nr 556728-8443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pallas 1 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pallas 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Pallas 1 Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pallas 1 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Pallas 1 Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pallas 1 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 29 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Auktoriserad revisor