

ÅRSREDOVISNING

för

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-30.

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
2026-02-03

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Verksamhetens art och inriktning**

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Säte

Företagets säte är Borås stad.

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, org.nr. 556671-8127, och Järngrinden Fastighets AB, org.nr. 556872-7860.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	33 833	31 103	31 497	23 328	26 865
Res. efter finansiella poster	11 903	-1 572	-1 406	-1 279	-89
Balansomslutning	513 592	516 262	529 596	527 482	488 201
Soliditet (%)	46,11	43,75	43,09	43,71	47,54

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	228 145 314	-2 341 335	225 903 979
Balanseras i ny räkning		-2 341 335	2 341 335	0
Årets resultat			10 962 222	10 962 222
Belopp vid årets utgång	100 000	225 803 979	10 962 222	236 866 201

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	225 803 979
årets vinst	<u>10 962 222</u>
	236 766 201
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>236 766 201</u>
	236 766 201

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		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		33 832 735	31 103 209
Övriga rörelseintäkter		<u>91 326</u>	<u>175 170</u>
		33 924 061	31 278 379
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-9 298 098	-7 345 962
Övriga externa kostnader		-924 256	-1 060 414
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>-704 919</u>	<u>-12 646 706</u>
		-10 927 273	-21 053 082
Rörelseresultat		22 996 788	10 225 297
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 987	86 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-11 118 180</u>	<u>-11 883 973</u>
		-11 094 193	-11 797 577
Resultat efter finansiella poster		11 902 595	-1 572 280
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>-218 014</u>	<u>-258 200</u>
		-218 014	-258 200
Resultat före skatt		11 684 581	-1 830 480
Skatt på årets resultat		-722 359	-510 855
Årets resultat		<u>10 962 222</u>	<u>-2 341 335</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3	434 246 993	432 874 354
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>0</u>	<u>7 200</u>
		434 246 993	432 881 554
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	<u>67 290 500</u>	<u>67 290 500</u>
		67 290 500	67 290 500
Summa anläggningstillgångar		501 537 493	500 172 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 439	126 041
Övriga fordringar		0	10 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>4 596 413</u>	<u>5 140 994</u>
		4 620 852	5 277 098
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>7 433 720</u>	<u>10 812 963</u>
Summa kassa och bank		7 433 720	10 812 963
Summa omsättningstillgångar		12 054 572	16 090 061
SUMMA TILLGÅNGAR		513 592 065	516 262 115

Pallas 1 Fastighets AB

Org.nr. 556728-8443

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	225 803 979	228 145 314
Årets resultat	10 962 222	-2 341 335
	<u>236 766 201</u>	<u>225 803 979</u>

Summa eget kapital	<u>236 866 201</u>	<u>225 903 979</u>
---------------------------	--------------------	--------------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	7	1 892 561	2 134 704
Summa avsättningar		<u>1 892 561</u>	<u>2 134 704</u>

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	234 849 540	239 849 540
Summa långfristiga skulder		<u>234 849 540</u>	<u>239 849 540</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	10 000 000
Förskott från kunder		1 219 871	2 055 278
Leverantörsskulder		884 618	941 053
Skulder till koncernföretag		26 314	58 300
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		27 377 790	30 142 580
Aktuella skatteskulder		1 408 511	457 752
Övriga skulder		1 282 852	1 233 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 783 807	3 485 843
Summa kortfristiga skulder		<u>39 983 763</u>	<u>48 373 892</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		513 592 065	516 262 115
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Derivatinstrument

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändrar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet. Bolaget har enbart ränteswapar som redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

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.

Not 2	Av- och nedskrivningar av materiala anläggningstillgångar	2025	2024
	Årets avskrivningar	-12 654 307	-12 646 706
	Årets återföring av tidigare nedskrivning	11 949 388	0
		<u>-704 919</u>	<u>-12 646 706</u>

NOTER

Not 3	Förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	555 683 675	555 147 442
	Inköp		54 270
	Omklassificeringar	2 077 558	481 963
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	557 761 233	555 683 675
	Ingående avskrivningar	-89 780 016	-76 795 125
	Årets avskrivningar	-13 001 431	-12 984 891
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 781 447	-89 780 016
	Ingående nedskrivningar	-33 029 305	-33 376 429
	Återförd nedskrivning	12 296 512	347 124
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 732 793	-33 029 305
	Utgående redovisat värde	434 246 993	432 874 354
	Redovisat värde byggnader	407 320 277	403 033 674
	Redovisat värde mark och markanläggningar	16 783 414	16 984 768
	Redovisat värde byggnads- och markinventarier	10 143 302	12 855 912
		434 246 993	432 874 354

Fastigheten värderades inför årets bokslut till 450 000 tkr (448 000 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 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	339 788	339 788
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 788	339 788
	Ingående avskrivningar	-339 788	-330 848
	Årets avskrivningar	0	-8 940
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-339 788	-339 788
	Utgående redovisat värde	0	0

NOTER

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	7 200	219 220
	Inköp	2 070 388	269 943
	Omklassificeringar	-2 077 588	-481 963
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 200
	Utgående redovisat värde	0	7 200

Not 6 Andelar i koncernföretag**Företag**

Org.nummer

Antal

Eget kapital

Redovisat

Säte

Kap.andel %

Resultat

värde

Pallastornet Fastighets AB

556982-1134

500

67 251 998

67 290 500

Borås

100,00%

-8 950

67 290 500

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärde

67 290 500

67 290 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

67 290 500

67 290 500

Utgående redovisat värde

67 290 500

67 290 500

NOTER

Not 7	Uppskjuten skatt	2025-12-31		2024-12-31	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Negativt värde på swappar	683 365	140 773	0	0
	Delsumma		140 773		0
	Kvittning		-140 773		0
			0		0
		Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
	Förvaltningsfastigheter	9 870 531	2 033 329	10 362 339	2 134 642
	Delsumma		2 033 329		2 134 642
	Kvittning		-140 773		0
			1 892 556		2 134 642
Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31		2024-12-31	
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	220 699 680		203 699 680	
Not 9	Skulder som avser flera poster	2025-12-31		2024-12-31	
	Företagets banklån/skuld om 239 849 540 kronor (249 849 540 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.				
	<i>Långfristiga skulder</i>				
	Skulder till kreditinstitut	234 849 540		239 849 540	
	<i>Kortfristiga skulder</i>				
	Skulder till kreditinstitut	5 000 000		10 000 000	
Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31		2024-12-31	
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	290 000 000		290 000 000	
	Summa ställda säkerheter	290 000 000		290 000 000	

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-30

Patrik Ivarsson

Patrik Ivarsson

Ordförande

2026-01-30

Robert Smith

Robert Smith

2026-01-30

Tobias Johannesson

Tobias Johannesson

2026-01-30

Martin Smith

Martin Smith

2026-01-30

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 januari 2026.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

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 2025.

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 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2025 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.

Göteborg den 30 januari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor