

# Årsredovisning

för

## Gånghester Fastighets AB

556077-2682

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-03-14.

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

2024-03-14

Styrelsen för Gånghester Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	2 397	2 167	2 109	2 103
Driftnetto	2 301	2 070	869	1 924
Resultat efter finansiella poster	1 705	1 663	1 629	1 492
Balansomslutning	16 505	16 660	10 956	12 133
Soliditet (%)	30,9	30,2	45,3	40,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 800	952	73	1 134	78	<b>5 037</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				78	-78	<b>0</b>
Förändring uppskrivningsfond		-33		33		<b>0</b>
Årets resultat					56	<b>56</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 800</b>	<b>918</b>	<b>73</b>	<b>1 245</b>	<b>56</b>	<b>5 092</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 245 083
årets vinst	55 922
	<b>1 301 005</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 301 005
	<b>1 301 005</b>

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 635 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 1 635 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1 298 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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		2 397	2 167
Fastighetskostnader	2	-96	-97
<b>Driftsnetto</b>		<b>2 301</b>	<b>2 070</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384	-325
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>1 917</b>	<b>1 745</b>
Central administration och marknadsföring		-17	-22
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 900</b>	<b>1 723</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter, långfristiga från koncernföretag		0	71
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		353	52
Räntekostnader koncernföretag		0	-18
Räntekostnader		-548	-165
		<b>-195</b>	<b>-60</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 705</b>	<b>1 663</b>
Bokslutsdispositioner	3	-1 635	-1 565
<b>Resultat före skatt</b>		<b>70</b>	<b>98</b>
Skatt på årets resultat		-14	-20
<b>Årets resultat</b>		<b>56</b>	<b>78</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

10 764

10 458

**10 764**

**10 458**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 764**

**10 458**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

5 606

6 169

Övriga fordringar

98

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37

33

**5 741**

**6 202**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 741**

**6 202**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**16 505**

**16 660**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		2 800	2 800
Uppskrivningsfond	5	918	952
Reservfond		73	73
		<b>3 791</b>	<b>3 825</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 245	1 134
Årets resultat		56	78
		<b>1 301</b>	<b>1 212</b>

#### Summa eget kapital

**5 092**      **5 037**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		533	523
<b>Summa avsättningar</b>		<b>533</b>	<b>523</b>

#### Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut		10 250	10 550
Övriga skulder		138	138
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 388</b>	<b>10 688</b>

#### Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut		300	300
Leverantörsskulder		37	33
Aktuella skatteskulder		6	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149	77
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>492</b>	<b>412</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**16 505**      **16 660**

## 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, uträntas 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

## **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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Drift inkl fastighetsadministration	50	42
Reparation och underhåll	0	8
Fastighetsskatt	47	47
	<b>96</b>	<b>97</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	1 635	1 565
	<b>1 635</b>	<b>1 565</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 921	12 798
Inköp	690	123
Försäljningar/utrangeringar	-72	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 539</b>	<b>12 921</b>
Ingående avskrivningar	-3 661	-3 373
Försäljningar/utrangeringar	72	0
Årets avskrivningar	-342	-289
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 932</b>	<b>-3 661</b>
Ingående uppskrivningar	1 198	1 235
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-42	-37
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 157</b>	<b>1 198</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 764</b>	<b>10 458</b>

### Not 5 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	952	981
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-33	-29
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>918</b>	<b>952</b>

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

## Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 300 tkr (300 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

## Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 250	10 550
	<b>10 250</b>	<b>10 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	300	300
	<b>300</b>	<b>300</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	11 000	11 000
	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2024-03-12

*Daniel Utbult*  
Daniel Utbult