

Resinova Vårfrugillet 4 AB
Org nr 559245-6361

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställt på årsstämman den 23/5-24. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den

23/5-24


Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger förvaltningsfastigheten Vårfrugillet 4.

Bolaget ägs av Resinova Holding I AB, som bedriver investeringsverksamhet i fastigheter genom sina fastighetsägande dotterföretag. Resinova-koncernens övergripande styrning, förvaltning, genomförande av transaktioner, finansiering och kontroll m.m. utförs av Möller & Partners AB. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management AB. Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hög inflation och stigande marknadsräntor har påverkat bolagets fastighets- och finansieringskostnader. Bolaget har trots detta upprätthållit en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde.

Från och med 2023 tillämpar bolaget Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tidigare tillämpades Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har inte inneburit några förändringar i bolagets resultat- och balansräkningar. Däremot finns det klassificerings- och rubriceringsskillnader vilka har anpassats för jämförelseåret för att få bättre jämförbarhet. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och i vissa noter saknas information för jämförelseåret.

Resinova Vårfrugillet 4 AB tillträdde i november den nybyggda fastigheten Vårfrugillet 4, belägen i Bredäng i södra Stockholm. Fastigheten innehåller 56 lägenheter och är Svanenmärkt.

Moderföretag

Bolaget är på balansdagen ett helägt dotterföretag till Resinova Holding I AB, org nr 559355-3570, med säte i Stockholm. Det övergripande moderföretaget är Resinova Bostads AB, org nr 559326-2271, med säte i Stockholm.

Finansieringen

Bolagets finansiering sker genom upplåning internt inom koncernen samt genom externt banklån.

Investeringar

Under året har 26 482 tkr investerats i fastigheten,

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Bolaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker; I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning som kan leda till högre vakanser och minskade intäkter. Risken för svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter hanterar koncernen genom god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov. En annan risk är ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Andra tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiell risk framgår av not 13.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen med ökade kostnader och osäkerhet på marknaden, kommer påverka bolaget en tid framöver. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget kommer att påverkas på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

Resinova har som mål att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet och att långsiktigt öka överskottsgraden.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u> (10 mån)
Hyresintäkter	tkr	891	0	0	0
Rörelseresultat	tkr	-5 704	-40	-64	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-6 272	-40	-64	0
Periodens resultat	tkr	-7 180	0	0	0
Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter	tkr	144 000	n/a	n/a	n/a
Uthyrningsgrad	%	100,0	n/a	n/a	n/a
Överskottsgrad	%	-640,2	n/a	0,0	0,0
Balansomslutning	tkr	141 351	117 155	60 025	41 774
Soliditet	%	0,0	0,0	0,0	0,1

* För definition av nyckeltal se not 1.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	7 181 901
Årets resultat	-7 180 160
	<hr/>
	<u>1 741</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>1 741</u>
	<hr/>
	<u>1 741</u>

kronor

2024061409957



Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2	891	0
Fastighetskostnader	3, 4	-435	0
Driftnetto		<u>456</u>	0
Avskrivningar		-5 341	0
Bruttoresultat		<u>-4 885</u>	0
Administrationskostnader	5	-819	0
Övriga rörelsekostnader		0	-40
Rörelseresultat		<u>-5 704</u>	-40
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-568	0
Summa resultat från finansiella poster		<u>-568</u>	0
Resultat efter finansiella poster		<u>-6 272</u>	-40
Bokslutsdispositioner	7	0	40
Skatt på årets resultat	8	-908	0
Årets förlust		<u>-7 180</u>	<u>0</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	138 273	25 426
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	91 706
		<u>138 273</u>	<u>117 131</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	148	0
		<u>138 421</u>	<u>117 131</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		8	0
Fordringar hos koncernföretag		1 086	0
Övriga kortfristiga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109	0
		<u>1 207</u>	<u>0</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 723</u>	<u>24</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 930</u>	<u>24</u>
Summa tillgångar		<u>141 351</u>	<u>117 155</u>

2024061409959



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	12	7 182	0
Årets förlust		-7 180	0
		—	—
		2	0
		—	—
Summa eget kapital		27	25
		—	—
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	1 056	0
		—	—
Summa avsättningar		1 056	0
		—	—
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	68 253	0
Skulder till koncernföretag		67 376	0
		—	—
Summa långfristiga skulder		135 629	0
		—	—
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 151	2 576
Skulder till koncernföretag	13	0	114 451
Aktuella skatteskulder		193	103
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 295	0
		—	—
Summa kortfristiga skulder		4 639	117 130
		—	—
Summa eget kapital och skulder		141 351	117 155
		—	—

2024061409960

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	25	-	-	25
Disposition enligt stämma	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	25	0	0	25
Disposition enligt stämma	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	7 182	-	7 182
Årets resultat	-	-	-7 180	-7 180
Eget kapital 2023-12-31	25	7 182	-7 180	27

Antal aktier uppgår till 500 st. Aktiernas kvotvärde är 50 kronor.

Kassaflödesanalys

2023

2022

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-5 704

-40

-avskrivningar

5 341

0

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Erhållen ränta

0

0

Erlagd ränta

-16

0

Betald inkomstskatt

89

39

-289

-1

Ökning/minskning rörelsefordringar

-1 208

0

Ökning/minskning rörelseskulder

-113 133

57 131

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-114 630

57 130

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-26 482

-57 131

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-26 482

-57 131

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

7 182

0

Upptagna lån koncernföretag

67 376

0

Upptagna lån kreditinstitut

68 253

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

142 811

0

Årets kassaflöde

1 699

-1

Likvida medel vid årets början

24

25

Likvida medel vid årets slut

1 723

24

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Resinova Bostads AB, org nr 559326-2271, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde, se vidare nedan.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Funktionell valuta är svenska kronor, SEK, som även utgör rapporteringsvalutan. De finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor, Tkr.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader räknat från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på lämnade uppgifter om fastigheternas verkliga värde och därigenom bedömning av eventuella nedskrivningsbehov. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

Ändrade redovisningsprinciper samt tillämpning av nya standarder

Tillämpade redovisningsprinciper som sammanfattas i denna not inkluderar nya och omarbetade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2023. De nya och omarbetade standarderna har inte medfört någon väsentlig förändring i redovisning och presentation av bolagets resultat och finansiella ställning.

Förändringar i svenska regelverk under 2023 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har

inte tillämpats i denna rapport. De förväntas inte medföra någon väsentlig påverkan på redovisning och presentation av bolagets resultat och finansiella ställning.

Intäkter

Hysesintäkter och serviceintäkter

Huvuddelen av fastighetsförvaltningens intäkter utgörs av intäkter från hyreskontrakt vilka definieras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyreskontrakten. Hysesrabatter periodiseras normalt över kontraktets löptid. Undantaget är rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla nyttjande av förhyrda lokaler vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Intäkter från serviceavtal såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, snöröjning mm redovisas när identifierade prestationsåtaganden har blivit uppfyllda.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och likvida medel. Finansiella kostnader består av räntekostnader på skulder. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhålls av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv utan klassificeras som tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som huvudsakligen används i egen verksamhet redovisas som rörelsefastighet i enlighet med principerna nedan för materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är värdehöjande. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet när de uppfyller kriterierna ovan. Löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde (inkluderande tillkommande utgifter) med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Förvaltningsfastigheterna nedskrivningsprövas löpande. Nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre värdet av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen respektive säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Leasing - bolaget som leasegivare

Samtliga hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter ses som operationella leasingkontrakt. Se ovan avseende intäktsredovisning och nedan not angående hyreskontrakten.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar i balansräkningen utgörs av likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat med positivt verkligt värde. Finansiella skulder i balansräkningen utgörs av leverantörsskulder, låneskulder, vissa övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde. Bolaget innehar dock för närvarande inga derivatinstrument.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig

skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och initial värdering

Finansiella instrument utom kundfordringar som inte har en betydande redovisningskomponent eller som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspris. Derivat som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bl a utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden med avdrag för förlustrisk för osäkra fordringar.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt nedskrivningar av andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar utom andelar i dotter- och intresseföretag nedskrivningsprövas enligt IFRS 9. Nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt andelar i intresseföretag om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan.

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden - en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas

som kostnad i resultatet. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer och förfallostruktur. En förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid redovisas om kreditrisken har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället. Om förlustrisken inte har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv uppgående till 12 månaders förväntade kreditförluster. För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar redovisas dock alltid en förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid oavsett om förlustrisken ökat betydligt från det första redovisningstillfället eller inte.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i deantaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från gäldenären förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna för att uppfylla förpliktelsen enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eget kapital

Som emitterade egetkapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i bolagets tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla förpliktelser till att erlägga kontanter eller annan finansiell förpliktelse. Utdelning till ägare av egetkapitalinstrument

redovisas direkt i eget kapital. Transaktionskostnader i samband med egetkapitaltransaktion redovisas som avdragspost från eget kapital.

Redovisning av kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar bolagets aktuella, eller i vissa fall uppsjutna skatt.

Nyckeltalsdefinitioner

Uthyrningsgrad

Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdagen.

Överskottsgrad

Periodens rörelseresultat i relation till periodens hyresintäkter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Kontrakterade bostadshyror för nästkommande tre månader uppgår till 2 874 tkr. Kontraktstiden uppgår normalt till 3 månader.

Föregående års uppgifter saknas, se information i förvaltningsberättelsen om övergång till nya redovisningsregler.

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	-88	0
Förvaltningskostnader	-10	0
Underhåll	-98	0
Fastighetsskatt	-112	0
Övrigt	-127	0
	-----	-
Summa fastighetskostnader	-435	0

Not 4 Transaktioner med närstående

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inköp	(tkr)	201	0
Försäljning	(tkr)	0	0
Räntekostnader	(tkr)	<u>203</u>	<u>0</u>

Som närstående räknas koncernens moderbolag, Resinova Bostads AB (org nr 559326-2271), samt övriga bolag som ingår i koncernen.

Föregående års uppgifter saknas, se information i förvaltningsberättelsen om övergång till nya redovisningsregler.

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Allians Revision & Redovisning AB</u>		
Revisionsuppdraget	-38	0
Summa	<u>-38</u>	<u>0</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra. Föregående års uppgifter saknas, se information i förvaltningsberättelsen om övergång till nya redovisningsregler.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, kreditinstitut	-361	0
Räntekostnader koncernföretag	-203	0
Räntekostnader, övriga	-4	0
Summa	<u>-568</u>	<u>0</u>

Ränta är beräknad enligt effektivräntemetoden.

Not 7 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mottagna koncernbidrag	0	40
Summa	<u>0</u>	<u>40</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resulaträkningen		
Uppskjuten skatt	-908	0
Summa	<u>-908</u>	<u>0</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-6 272	0
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	1 292	0
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Effekt av ej skattepliktiga poster	-1	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-116	0
Omvärdering temporära skillnader	-2 083	0
Summa redovisad skatt	<u>-908</u>	<u>0</u>

2024061409970



Not 9 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	25 426	60 000
Omklassificeringar	118 189	-34 574
	<u>143 615</u>	<u>25 426</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-98	0
	<u>-98</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Årets nedskrivningar	-5 244	0
	<u>-5 244</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar		
	<u>138 273</u>	<u>25 426</u>
Utgående restvärde enligt plan		
Bokfört värde byggnader i Sverige	111 975	0
Bokfört värde mark i Sverige	26 298	25 426
	<u>138 273</u>	<u>25 426</u>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 144 Mkr. Fastigheten har värderats av oberoende extern part per 31 december 2023. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 avser när det fastställda värdet till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar.

Värderingen baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är 5 år. Varje enskilt värderingsobjekt, i huvudsak fastighet, värderas för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftsnetto, bedömda investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut. Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader.

Antagande om framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med den aktuella fastigheten

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2023-12-31
Inflationsantagande	2 %
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	4,2 %
Kalkylränta	6,28 %
Långsiktig vakans	1,1 %
Hyresantagande	2 873 kr/kvm
Drifts- och underhållskostnader	429 kr/kvm

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	91 706	0
Under året nedlagda kostnader	22 131	53 641
Omklassificeringar	-118 189	34 574
Under året aktiverad ränta	4 352	3 491
	<u>0</u>	<u>91 706</u>
Utgående nedlagda kostnader		

Not 11 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på underskottsavdrag	148	0
	<u>148</u>	<u>0</u>
Uppskjuten skattefordran		
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	1 056	0
	<u>1 056</u>	<u>0</u>
Uppskjuten skatteskuld		

Not 12 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förforgande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	7 181 901
Årets resultat	<u>-7 180 160</u>
	kronor
	1 741

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>1 741</u>
	kronor
	1 741

Not 13 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	68 253	0
Skulder till koncernföretag	<u>67 376</u>	<u>0</u>
Summa	135 629	0
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	0	<u>114 451</u>
Summa	<u>0</u>	<u>114 451</u>
Summa skulder	<u>135 629</u>	<u>114 451</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan två och fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>68 253</u>	<u>0</u>
Summa	<u>68 253</u>	<u>0</u>

Finansiell riskhantering

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att bolaget inte får tillgång till den finansiering som verksamheten kräver eller att finansiering endast kan upptas med en väsentlig fördyring. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansieringsstrategi som finns för Resinova-koncernen. Låg belåningsgrad till kreditinstitut och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens finansiering är säkrad dels genom utfästelser från Bolagets ägare och dels genom en facilitet från bank. Koncernen är också föremål för ett antal så kallade covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Koncernen uppfyllde alla sådana Covenants per den 31 december 2023 och fram till avgivandet av årsredovisningen. Inom ramen för koncernens planering av likviditets- och finansieringsbehov upprättas löpande prognoser för relevanta framåtvarande tidsperioder som tar hänsyn till beräknade in- och utflöden av likvida medel samt väsentliga investeringsbehov.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för ett försämrat räntenetto som en följd av förändrade marknadsräntor. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för aktuella bindningstider på räntorna. Koncernens lån från kreditinstitut löper med fast ränta.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

	Ej förfallna	Förfallna >30 dgr	Summa
Kundfordringar - brutto	3	5	8
Kreditförlustreserv	0	0	0

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	68 500	0
Summa ställda säkerheter	<u>68 500</u>	<u>0</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	507	0
Upplupna räntekostnader	552	0
Övriga poster	2 236	0
Summa	<u>3 295</u>	<u>0</u>

Not 16 Händelser efter balansdagen

Per 2023-12-31 ägde Resinova Holding I AB alla fastighetsägande bolag i koncernen men under våren 2024 kommer den legala strukturen att omstruktureras.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka
Styrelseordförande

Tiffany Strand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av digital signatur nedan

Allians Revision & Redovisning AB

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557516970300

Document

Årsredovisning - Resinova Vårfrugillet 4 AB 2023
Main document
22 pages
Initiated on 2024-05-07 15:01:06 CEST (+0200) by Tiffany Strand (TS)
Finalised on 2024-05-08 10:43:15 CEST (+0200)

Signatories

Tiffany Strand (TS)
Identified by Swedish BankID as "TIFFANY STRAND"
ID number 761214-5784
ts@mpam.se
+46704546546



The name returned by Swedish BankID was "TIFFANY STRAND"
Signed 2024-05-08 10:37:04 CEST (+0200)

Henrik Jussi-Pekka (HJ)
Identified by Swedish BankID as "HENRIK JUSSI-PEKKA"
ID number 700404-0536
hjp@mpam.se



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK JUSSI-PEKKA"
Signed 2024-05-08 10:35:51 CEST (+0200)

Ulf Strauss (US)
Identified by Swedish BankID as "ULF STRAUSS"
ID number 600908-0133
ulf.strauss@re-allians.se



The name returned by Swedish BankID was "ULF STRAUSS"
Signed 2024-05-08 10:43:15 CEST (+0200)



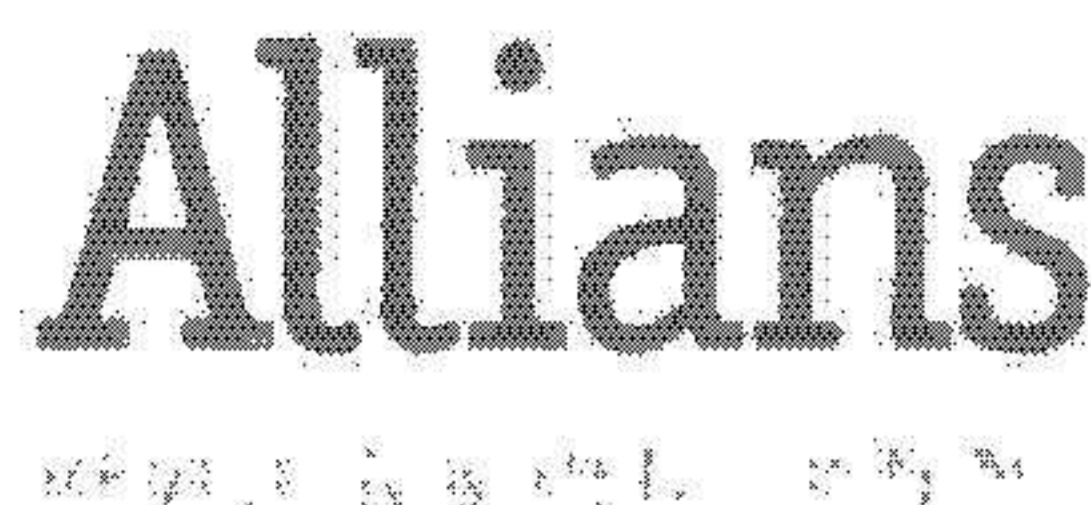
Verification

Transaction 09222115557516970300

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

2024061409977





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Resinova Vårfrugillet 4 AB

Org.nr 559245-6361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Resinova Vårfrugillet 4 AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Resinova Vårfrugillet 4 ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Resinova Vårfrugillet 4 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-23 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 den 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. Den 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

Allians

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Resinova Vårfrugillet 4 AB för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Resinova Vårfrugillet 4 AB enligt god revisorsred 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.

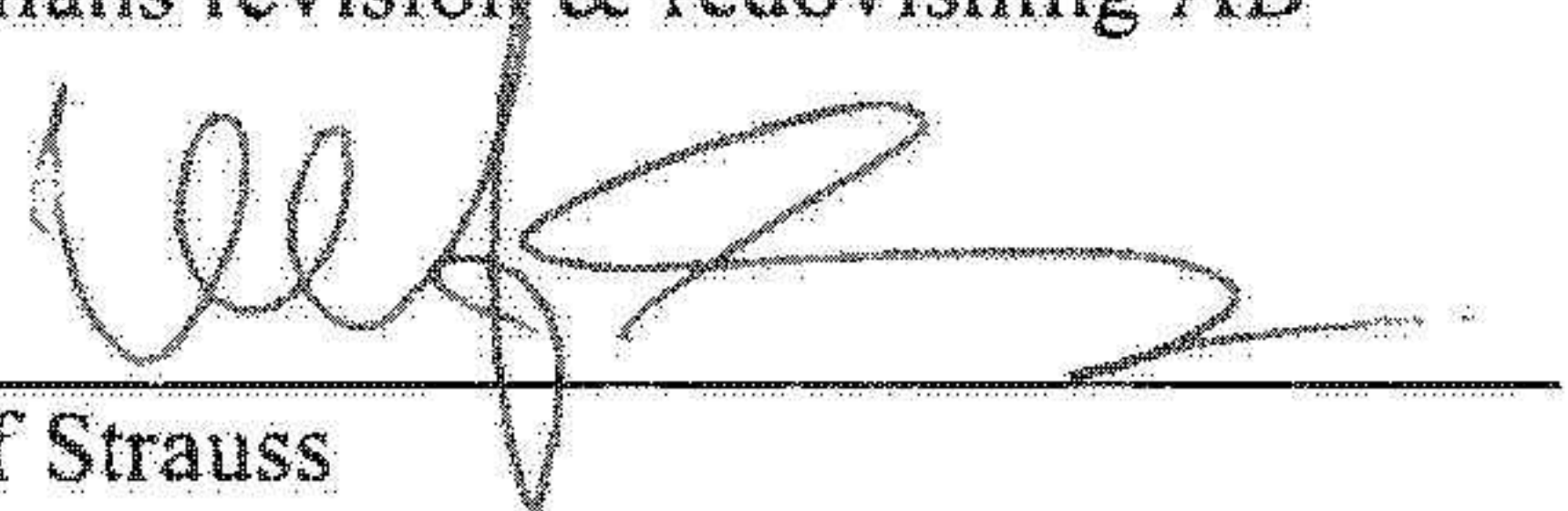
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

Stockholm den 8/5 - 2024

Allians revision & redovisning AB


Ulf Strauss

Auktoriserad revisor