

ÅRSREDOVISNING

för

Port Arthur Holding AB

Org.nr. 556863-3167

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

| Innehåll | Sida |
|-------------------------|------|
| -förvaltningsberättelse | 2 |
| -resultaträkning | 4 |
| -balansräkning | 5 |
| -noter | 7 |
| -underskrifter | 11 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-09.

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

Anders Granström, Styrelseledamot

2025-05-19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.
Företagets säte är Sundsvall.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Fastighets AB Port Arthur, org nr 556864-9452, med säte i Sundsvall. Bolaget ingår i en koncern med det överordnade moderbolaget Kraften Invest AB, org nr 556954-9552, med säte i Sundsvall.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 3 291 398 | 3 275 658 | 3 196 699 | 3 238 152 | 3 341 932 |
| Res. efter finansiella poster | -736 358 | -1 107 385 | -172 764 | -1 251 966 | 159 284 |
| Balansomslutning | 51 550 645 | 49 566 319 | 55 934 416 | 55 125 948 | 56 827 181 |
| Soliditet (%) | 9,02 | 10,93 | 7,18 | 7,25 | 7 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | | | -1 044 | 5 417 |
| | 50 000 | 6 412 478 | 599 | 879 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: | | | 1 044 | |
| | | -1 044 599 | 599 | 0 |
| Årets vinst | | | -763 380 | -763 380 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 5 367 879 | -763 380 | 4 654 499 |

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

| | |
|------------------|-----------|
| balanserad vinst | 5 367 879 |
| årets förlust | -763 380 |
| | <hr/> |
| | 4 604 499 |

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

| |
|-----------|
| 4 604 499 |
| <hr/> |
| 4 604 499 |

Port Arthur Holding AB

Org.nr. 556863-3167

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 291 398 | 3 275 658 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>0</u> | <u>90 050</u> |
| | | 3 291 398 | 3 365 708 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 242 806 | -1 625 530 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-1 310 570</u> | <u>-1 251 162</u> |
| | | -2 553 376 | -2 876 692 |
| Rörelseresultat | | 738 022 | 489 016 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | -61 | 457 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 162 652 | -1 093 949 |
| Räntekostnader till koncernföretag | | <u>-311 667</u> | <u>-502 909</u> |
| | | -1 474 380 | -1 596 401 |
| Resultat efter finansiella poster | | -736 358 | -1 107 385 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av avskrivningar utöver plan | | <u>0</u> | <u>71 748</u> |
| | | 0 | 71 748 |
| Resultat före skatt | | -736 358 | -1 035 637 |
| Skatt på årets resultat | | -156 164 | -135 955 |
| Uppskjuten skatt | | 129 142 | 126 993 |
| Årets resultat | | <u>-763 380</u> | <u>-1 044 599</u> |

| BALANSRÄKNING | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 49 576 422 | 48 097 793 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 4 | 41 641 | 104 101 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 466 499 | 20 036 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | <u>307 211</u> | <u>24 326</u> |
| | | 50 391 773 | 48 246 256 |
| Summa anläggningstillgångar | | 50 391 773 | 48 246 256 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 51 105 | 355 667 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 21 671 | 258 184 |
| Övriga fordringar | | 429 985 | 188 575 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>12 128</u> | <u>50 531</u> |
| | | 514 889 | 852 957 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>643 983</u> | <u>467 106</u> |
| Summa kassa och bank | | 643 983 | 467 106 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 158 872 | 1 320 063 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 51 550 645 | 49 566 319 |

| BALANSRÄKNING | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | <u>50 000</u> | <u>50 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 5 367 879 | 6 412 478 |
| Årets resultat | | -763 380 | -1 044 599 |
| | | <u>4 604 499</u> | <u>5 367 879</u> |
| Summa eget kapital | | <u>4 654 499</u> | <u>5 417 879</u> |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 5 701 776 | 5 830 918 |
| Summa avsättningar | | <u>5 701 776</u> | <u>5 830 918</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 7 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 20 880 000 | 21 360 000 |
| Skulder till koncernföretag | | 18 033 896 | 15 084 365 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>38 913 896</u> | <u>36 444 365</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 480 000 | 480 000 |
| Leverantörsskulder | | 456 222 | 58 344 |
| Skulder till koncernföretag | | 447 462 | 95 228 |
| Aktuella skatteskulder | | 303 940 | 323 023 |
| Övriga skulder | | 0 | 113 446 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 592 850 | 803 116 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>2 280 474</u> | <u>1 873 157</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 51 550 645 | 49 566 319 |

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Eventuella periodiseringar görs i enlighet med hyreskontrakt och redovisas i förekommande fall som förutbetalda hyresintäkter.

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 |
|---|----------|
| Byggnader | |
| Stommar | 100 |
| Fasader, yttertak och fönster | 40-50 |
| Värme och el | 40 |
| Hissar och ledningssystem | 25 |
| Övrigt | 15-50 |
| Markanläggningar | 20 |
| Maskiner, och andra tekniska anläggningar | 5 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

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.

| Not 2 | Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare | 2024 | 2023 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med | 3 290 067 | 3 272 409 |
| | Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbaraleasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: | | |
| | Inom 1 år | 2 221 273 | 2 614 637 |
| | Mellan 2 till 5 år | 5 062 441 | 2 498 613 |
| | | <u>7 283 714</u> | <u>5 113 250</u> |

Fastigheten är en kontorsfastighet med parkeringsplatser som innehas för långsiktig uthyrning. Lokaler och parkeringsplatser hyrs ut till externa företag såväl som koncernföretag.

NOTER

| Not 3 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 56 872 673 | 53 951 012 |
| | Omklassificeringar | <u>2 710 532</u> | <u>2 921 661</u> |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 59 583 205 | 56 872 673 |
| | Ingående avskrivningar | -8 774 880 | -7 602 141 |
| | Årets avskrivningar | <u>-1 231 903</u> | <u>-1 172 739</u> |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 006 783 | -8 774 880 |
| | Utgående redovisat värde | <u>49 576 422</u> | <u>48 097 793</u> |

Fastigheten har under våren 2019 värderats av extern part till 57 000 000 kr.

| Not 4 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|---|----------------------|-----------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | <u>329 973</u> | <u>329 973</u> |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 329 973 | 329 973 |
| | Ingående avskrivningar | -225 872 | -156 697 |
| | Årets avskrivningar | <u>-62 460</u> | <u>-69 175</u> |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -288 332 | -225 872 |
| | Utgående redovisat värde | <u>41 641</u> | <u>104 101</u> |

NOTER

| | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 5 | Inventarier, verktyg och installationer | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 46 241 | 46 241 |
| | Inköp | 54 936 | 0 |
| | Omklassificeringar | 407 734 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 508 911 | 46 241 |
| | Ingående avskrivningar | -26 205 | -16 957 |
| | Årets avskrivningar | -16 207 | -9 248 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -42 412 | -26 205 |
| | Utgående redovisat värde | 466 499 | 20 036 |
| | | | |
| Not 6 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 24 326 | 1 473 995 |
| | Inköp | 3 401 152 | 1 471 992 |
| | Omklassificeringar | -3 118 267 | -2 921 661 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 307 211 | 24 326 |
| | Utgående redovisat värde | 307 211 | 24 326 |
| | | | |
| Not 7 | Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 19 953 896 | 17 004 365 |
| | Amortering efter 5 år | 18 960 000 | 19 440 000 |
| | | 38 913 896 | 36 444 365 |
| | | | |
| Not 8 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning | 24 100 000 | 24 100 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 24 100 000 | 24 100 000 |

NOTER

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderbolaget Kraften Invest AB, org nr 556954-9552, med säte i Sundsvall, upprättar koncernredovisning.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundsvall

Anders Granström
Anders Granström

2025-05-05

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift. 6 maj 2025

Mattias Eriksson
Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Port Arthur Holding AB, org.nr 556863-3167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Port Arthur Holding AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Port Arthur Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Port Arthur Holding AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Port Arthur Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Port Arthur Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Port Arthur Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Sundsvall den 6 maj 2025

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor