

Årsredovisning
för
Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB
559173-7621
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-21



Robert Rosenberg

Årsredovisning

för

Parkgate Triksåfabriken Fastighets AB

559173-7621

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och hyr ut den egna fastigheten Stockholm Trikåfabriken 3 i Hammarby Sjöstad, vilken innehas med tomträtt.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheten varit under ombyggnad och delvis tomställd.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2018/19
Hysesintäkter	14 040	20 988	23 897	0
Resultat efter finansiella poster	-38 355	-23 750	-6 825	-5 477
Soliditet (%)	0,3	9,2	19,4	25,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nettoomsättningen har minskat med mer än 30% jämfört med föregående år till följd av att fastigheten delvis tomställts under pågående ombyggnad.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	61 705 134	-22 489 981	39 265 153
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-22 489 981	22 489 981	0
Erhållna aktieägartillskott		5 500 000		5 500 000
Årets resultat			-43 218 009	-43 218 009
Belopp vid årets utgång	50 000	44 715 153	-43 218 009	1 547 144

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 715 152
årets förlust	-43 218 009
	1 497 143
disponeras så att i ny räkning överföres	1 497 143
	1 497 143

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		14 040 244	20 987 576
Fastighetskostnader	3	-7 061 959	-7 479 212
Driftnetto		6 978 285	13 508 364
Avskrivningar		-19 407 298	-19 407 297
Resultat efter avskrivningar		-12 429 013	-5 898 933
Central administration och marknadsföring		-2 125 079	-8 835 047
Övriga rörelseintäkter	4	5 170 200	0
Övriga rörelsekostnader		-690	0
Rörelseresultat		-9 384 582	-14 733 980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 871	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-28 993 781	-9 015 547
Resultat efter finansiella poster		-38 355 492	-23 749 527
Lämnade koncernbidrag		-6 250 000	0
Resultat före skatt		-44 605 492	-23 749 527
Skatt på årets resultat	6	1 387 483	1 259 545
Årets resultat		-43 218 009	-22 489 982

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	369 434 862	332 015 605
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 697	2 207
		369 436 559	332 017 812
Summa anläggningstillgångar		369 436 559	332 017 812
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 262 757	2 746 789
Fordringar hos koncernföretag	9	117 745 564	67 613 644
Övriga kortfristiga fordringar		25 452 159	12 560 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 609 722	966 868
		146 070 202	83 888 173
<i>Kassa och bank</i>		44 429	9 397 161
Summa omsättningstillgångar		146 114 631	93 285 333
SUMMA TILLGÅNGAR		515 551 190	425 303 145

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		44 715 152	61 705 134
Årets resultat		-43 218 009	-22 489 982
		1 497 143	39 215 152
Summa eget kapital		1 547 143	39 265 152
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	620 570	2 008 053
Summa avsättningar		620 570	2 008 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		462 247 318	332 333 943
Övriga skulder		3 000	3 000
Summa långfristiga skulder		462 250 318	332 336 943
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 018 999	11 240 983
Skulder till koncernföretag	11	25 501 632	26 219 834
Aktuella skatteskulder		2 837 938	4 512 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	10 774 590	9 720 040
Summa kortfristiga skulder		51 133 159	51 692 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		515 551 190	425 303 145

Noter

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

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	100 år
Yttertak, fönster	20 år
Värme, vatten, ventilation	15 år
Hyresgästanpassningar	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretaget i den minsta koncernen där företaget ingår är Parkgate Fastigheter 1 AB med org. nr. 559173-7647. Koncernen upprättar ingen koncernredovisning.

Moderföretaget i den näst största koncernen där företaget ingår är Parkgate AB med org.nr. 556900-9060 och säte i Stockholm. Koncernen upprättar koncernredovisning.

Moderföretaget i den största koncernen där företaget ingår är SAGA S.A. med org.nr. B160394 med säte i Luxemburg. Den största koncernen upprättar ingen koncern redovisning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift	3 512 053	3 976 763
Reparationer och underhåll	659 906	619 949
Fastighetsskatt	1 140 000	1 570 000
Tomträttsavgäld	1 750 000	1 312 500
	7 061 959	7 479 212

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättning för kostnad fjärrkyleanläggning	5 000 000	0
Övriga ersättningar och skadestånd	170 200	0
	5 170 200	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Externa räntekostnader	28 993 781	9 015 547
	28 993 781	9 015 547

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	127 938
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 387 483	-1 387 483
Totalt redovisad skatt	-1 387 483	-1 259 545

Avstämning av aktuell skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-44 605 492		-23 749 527
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	9 188 731	20,60	4 892 403
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-2 425 344	20,60	-2 417 372
Ej avdragsgilla avskrivningar	20,60	-1 034 714	20,60	-1 034 714
Justering räntenetto	20,60	-5 726 747	20,60	-1 568 255
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	3		
Aktuell skatt	0,00	1 929	-0,54	-127 938

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	372 419 186	325 377 269
Inköp	56 826 045	47 041 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	429 245 231	372 419 186
Ingående avskrivningar	-66 718 910	-49 024 590
Årets avskrivningar	-17 694 318	-17 694 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 413 228	-66 718 910
Ingående värde uppskrivningar	32 157 458	32 157 458
Utgående värde uppskrivningar	32 157 458	32 157 458
Ingående avskrivningar på uppskrivning	-5 842 129	-4 129 661
Årets avskrivningar på uppskrivning	-1 712 470	-1 712 468
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	-7 554 599	-5 842 129
Utgående redovisat värde	369 434 862	332 015 605

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 064	127 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 064	127 064
Ingående avskrivningar	-124 587	-124 347
Årets avskrivningar	-510	-510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 097	-124 857
Utgående redovisat värde	1 967	2 207

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 613 644	5 844 190
Tillkommande fordringar	50 131 920	61 769 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 745 564	67 613 644
Utgående redovisat värde	117 745 564	67 613 644

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 008 053	3 395 536
Under året återförda belopp	-1 387 483	-1 387 483
Belopp vid årets utgång	620 570	2 008 053

Not 11 Skulder hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 219 834	37 404 738
-Tillkommande skulder	8 350 000	0
-Avgående skulder	-9 068 202	-11 184 904
25 501 632	26 219 834	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	7 915 103	4 814 522
Förutbetalda hyresintäkter	1 485 432	4 636 496
Övriga poster	1 374 055	269 022
10 774 590	9 720 040	

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	465 000 000	365 000 000
	465 000 000	365 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

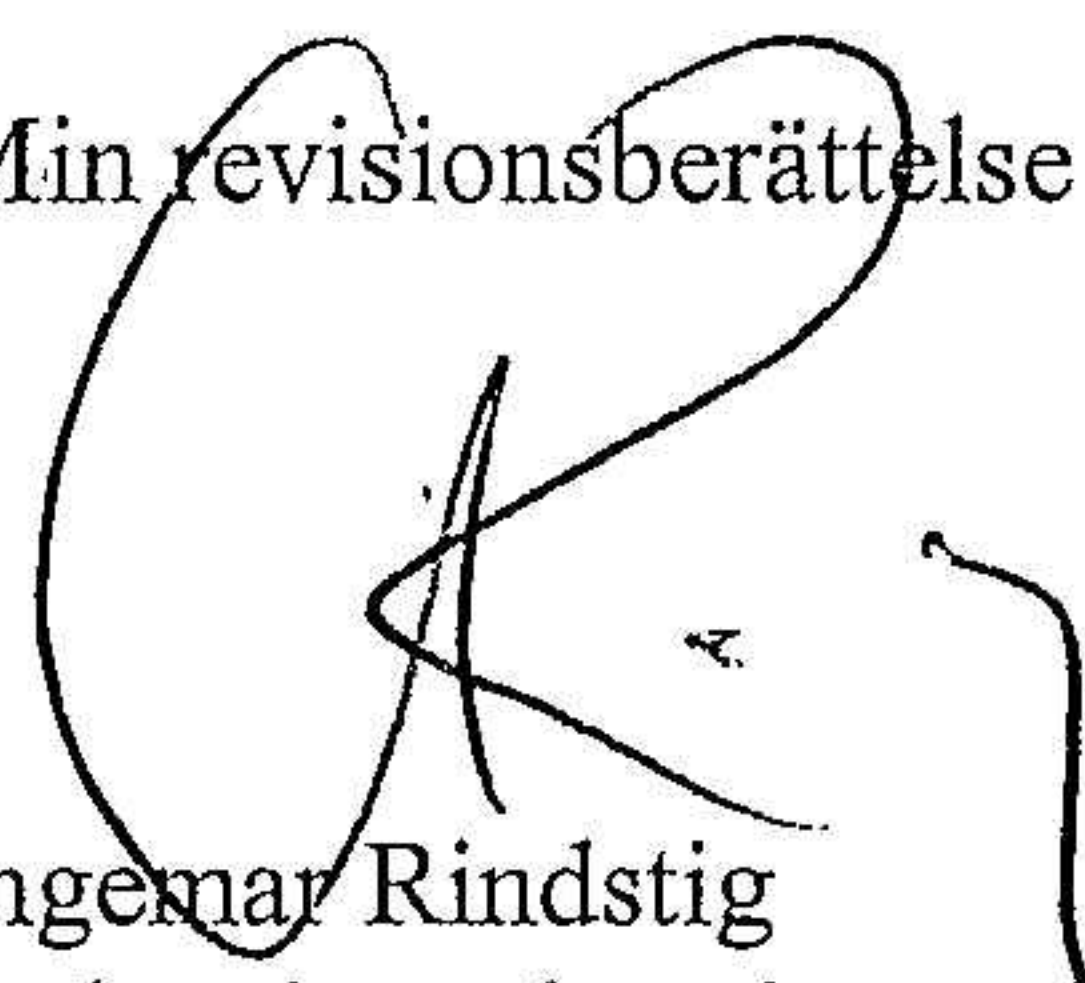
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-06-15



Robert Rosenberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06- 15



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Parkgate Trikäfabriken Fastighets AB
Org.nr 559173-7621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Parkgate Trikäfabriken Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Parkgate Trikäfabriken Fastighets ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Parkgate Trikäfabriken Fastighets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-20 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

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 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

2025062723470

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 Parkgate Trikäfabriken Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Parkgate Trikäfabriken Fastighets AB enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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.

Uppsala den 15 juni 2023


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor