

Årsredovisning för

Fortinova Kungsbacka Lärkan 15 AB

559071-6576

Fortinova □

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-9
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fortinova Kungsbacka Lärkan 15 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den **2024-06-20**. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Varberg den **2024-06-20**

John Wennevid

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fortinova Kungsbacka Lärkan 15 AB, 559071-6576 får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Fortinova Fastigheter AB (publ), org nr 556826-6943. Fortinova Fastigheter AB (publ) är moderföretag i den koncern bolaget ingår. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lärkan 15 i Kungsbacka kommun. Den uthyrningsbara ytan är ca 3 193 kvm och utgör bostäder och lokaler.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i kkr		
	2023	2021/2022 (16 mån)	2020/2021
Hysesintäkter	3 669	2 915	860
Resultat efter finansiella poster	-421	107	-545
Balansomslutning	69 024	103 826	37 614
Avkastning på eget kapital %	-1	0,2	-502
Soliditet %	50	66	0,3

Definitioner: se not 8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av stigande inflation, höjda räntor, stigande energipriser och en inbromsande konjunktur. Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden berör alla och Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar. Tack vare vår enkla och tydliga strategi att investera i hyresfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva finns alla förutsättningar för fortsatt framgång.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi förväntar oss att verksamheten kommer att generera ett bra förvaltningsresultat med en god hyresutveckling och fortsatt låga vakansgrader. Vakansrisken och hyresrisken är låg då samtliga fastigheter är belägna i tillväxtorter.

Eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50	68 491
Aktieägartillskott, erhållna		-33 801
Årets resultat		-546
Vid årets slut	50	34 144

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 34 144 184, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	34 144
Summa	34 144

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		3 668	2 915
Övriga rörelseintäkter		14	-
		<u>3 682</u>	<u>2 915</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-1 812	-1 212
Administrativa kostnader		-155	-117
Övriga externa kostnader		-5	-3
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-571	-758
Rörelseresultat		<u>1 139</u>	<u>825</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		153	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 713	-732
Resultat efter finansiella poster		<u>-421</u>	<u>107</u>
Bokslutsdispositioner		100	-
Resultat före skatt		<u>-321</u>	<u>107</u>
Skatt på årets resultat		-225	-182
Årets resultat		<u>-546</u>	<u>-75</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	63 303	63 743
		<u>63 303</u>	<u>63 743</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		3 100	3 100
Fordringar hos koncernföretag		100	-
		<u>3 200</u>	<u>3 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 503</u>	<u>66 843</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		636	594
Övriga fordringar		10	614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-1	18
		<u>645</u>	<u>1 226</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 876	35 757
Summa omsättningstillgångar		<u>2 521</u>	<u>36 983</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 024</u>	<u>103 826</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		34 691	68 566
Årets resultat		-546	-75
		34 145	68 491
Summa eget kapital		34 195	68 541
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	32 980	33 490
		32 980	33 490
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		510	510
Leverantörsskulder		216	255
Skatteskulder		201	115
Övriga kortfristiga skulder		-16	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		938	915
		1 849	1 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 024	103 826

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	25 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den

uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisor

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 2 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Driftkostnader	-849	-355
Reparation och underhåll	-462	-500
Fastighetsskatt	-68	-68
Fastighetsskötsel	-247	-115
Fastighetsadministration	-160	-111
Övrigt	-26	-63
Summa	-1 812	-1 212

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 713	-732
Summa	-1 713	-732

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	69 116	41 508
-Nyanskaffningar	131	27 608
Vid årets slut	69 247	69 116
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 373	-4 615
-Årets avskrivning	-571	-758
Vid årets slut	-5 944	-5 373
Redovisat värde vid årets slut	63 303	63 743
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	12 334	12 334
Redovisat värde vid årets slut	12 334	12 334

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	32 980	33 490
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 430	31 450
<i>Ställda säkerheter för övriga skulder</i>		
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	34 000	34 000
	34 000	34 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 000	34 000
	34 000	34 000

Eventualförpliktelser

Inga.

Not 7 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Fortinova Fastigheter AB (publ), org nr 556826-6943 med säte i Varberg. Fortinova Fastigheter (publ) AB upprättar koncernredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

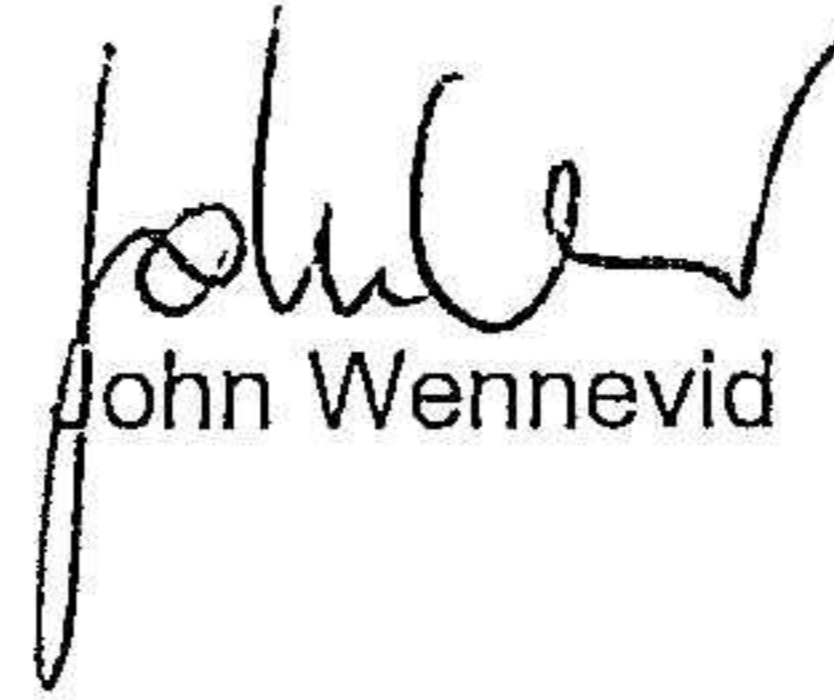
(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Varberg den 2024-06-20



Anders Johansson



John Wennevid