

**Årsredovisning**  
för  
**AB Cuore Invest**  
556721-0629  
Räkenskapsåret  
2023-09-01 – 2024-08-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i AB Cuore Invest intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 november 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Gävle den 30 november 2024

Patrik Björn

**Årsredovisning**  
för  
**AB Cuore Invest**  
556721-0629

Räkenskapsåret

2023-09-01 – 2024-08-31

Styrelsen för AB Cuore Invest avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-09-01 – 2024-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egna fastigheter.

Företaget har sitt säte i Gävle.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gästrike Fastigheter AB, orgnr 556593-4501.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	972	2 335	1 153	1 043
Resultat efter finansiella poster	-636	207	-1 016	-247
Soliditet (%)	14,9	15,0	15,5	21,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	400 000	1 623 229	12 930	<b>2 036 159</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		12 930	-12 930	<b>0</b>
Årets resultat			5 540	<b>5 540</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>400 000</b>	<b>1 636 159</b>	<b>5 540</b>	<b>2 041 699</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 636 159
årets vinst	5 540
	<b>1 641 699</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 641 699
	<b>1 641 699</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Nettoomsättning		972 402	2 335 219
Övriga rörelseintäkter		160 048	0
		<b>1 132 450</b>	<b>2 335 219</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-969 875	-1 436 350
Övriga externa kostnader		-1 653	-1 875
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-420 086	-412 498
		<b>-1 391 614</b>	<b>-1 850 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>-259 164</b>	<b>484 496</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 078	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 977	-277 731
		<b>-376 899</b>	<b>-277 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-636 063</b>	<b>206 783</b>
Bokslutsdispositioner	3	660 000	-190 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>23 937</b>	<b>16 783</b>
Skatt på årets resultat		-18 397	-3 853
<b>Årets resultat</b>		<b>5 540</b>	<b>12 930</b>

## Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	11 332 500	11 592 772
Inventarier, verktyg och installationer	5	62 882	70 882
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		277 953	0
		<b>11 673 335</b>	<b>11 663 654</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	6	34 227	22 770
Andra långfristiga fordringar		1 868 828	0
		<b>1 903 055</b>	<b>22 770</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 576 390</b>	<b>11 686 424</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	1 868 828
Övriga fordringar		92 942	40 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 037	10 283
		<b>154 979</b>	<b>1 919 870</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>154 979</b>	<b>1 919 870</b>
------------------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 731 369</b>	<b>13 606 294</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

## Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

400 000

400 000

**400 000**

**400 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 636 159

1 623 229

Årets resultat

5 540

12 930

**1 641 699**

**1 636 159**

#### Summa eget kapital

**2 041 699**

**2 036 159**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

7 958 260

5 695 000

#### Summa långfristiga skulder

**7 958 260**

**5 695 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

442 120

330 000

Leverantörsskulder

108 648

16 942

Skulder till koncernföretag

2 947 675

5 279 514

Aktuella skatteskulder

17 411

4 388

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

215 556

244 291

#### Summa kortfristiga skulder

**3 731 410**

**5 875 135**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**13 731 369**

**13 606 294**

## 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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsperioder tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader - Stomme	56 år
Byggnader - Värme	38 år
Byggnader - El	34 år
Byggnader - Ventilation	24 år
Byggnader - Fasad	49 år
Byggnader - Tak	49 år
Inventarier, verktyg & installationer	5 & 10 år

#### Inkomstskatter

##### *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.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Andel av årets totala fastighetskostnad som skett från andra företag i koncernen	34 %	41 %

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Mottagna koncernbidrag	-660 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	190 000
	<b>-660 000</b>	<b>190 000</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	15 485 217	14 951 567
Inköp	151 814	533 650
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 637 031</b>	<b>15 485 217</b>
Ingående avskrivningar	-3 892 445	-3 487 947
Årets avskrivningar	-412 086	-404 498
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 304 531</b>	<b>-3 892 445</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 332 500</b>	<b>11 592 772</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	80 000	80 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 118	-1 118
Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 118</b>	<b>-9 118</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 882</b>	<b>70 882</b>

#### Not 6 Uppskjuten skattefordran

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Belopp vid årets ingång	22 770	11 312
Årets avsättningar	11 457	11 458
	<b>34 227</b>	<b>22 770</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 768 480	1 320 000
Amortering efter 5 år	6 189 780	4 375 000
	<b>7 958 260</b>	<b>5 695 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Gästrike Nord Invest AB med organisationsnummer 559263-0585 med säte i Gävle.

Gävle den 30 november 2024

  
Patrik Björn