

Årsredovisning
för
Glasdörren Fastighets AB
556685-1613

Räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Glasdörren Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-02-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2024-02-23


David Burman

Årsredovisning
för
Glasdörren Fastighets AB

556685-1613

Räkenskapsåret

2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen och verkställande direktören för Glasdörren Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

Företagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheten Glasdörren 6 i Linköping.

Företaget är ett helägt dotterbolag till BilByter Fastigheter LKPG AB, 559383-6041.

Företaget har sitt säte i Linköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	6 448	4 492	2 162	5 390	4 917
Resultat efter finansiella poster	2 386	2 342	1 562	3 025	2 729
Balansomslutning	88 144	89 815	84 317	90 526	84 846
Soliditet (%)	37,0	34,1	35,6	42,8	43,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	26 549 378	2 167 035	374 924	29 191 337
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			374 924	-374 924	0
Förändring uppskrivningsfond		-310 156	310 156		0
Årets resultat				1 385 036	1 385 036
Belopp vid årets utgång	100 000	26 239 222	2 852 115	1 385 036	30 576 373

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 852 115
årets vinst	1 385 036
	4 237 151
disponeras så att i ny räkning överföres	4 237 151
	4 237 151

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 448 417	4 491 884
Övriga rörelseintäkter		0	706 880
		6 448 417	5 198 764
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-743 659	-672 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 562 499	-1 626 301
Summa rörelsens kostnader		-2 306 158	-2 298 750
Rörelseresultat		4 142 259	2 900 014
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 813	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 760 763	-558 442
Summa resultat från finansiella poster		-1 755 950	-558 442
Resultat efter finansiella poster		2 386 309	2 341 572
Bokslutsdispositioner	2	-648 840	-1 867 300
Resultat före skatt		1 737 469	474 272
Skatt på årets resultat		-352 433	-99 348
Årets resultat		1 385 036	374 924

Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	67 861 334	68 971 741
Inventarier, verktyg och installationer	4	223 268	751 694
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	173 617

68 084 602 **69 897 052**

Summa anläggningstillgångar

68 084 602 **69 897 052**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		19 329 011	19 545 000
Aktuella skattefordringar		490 965	158 197
Övriga kortfristiga fordringar		217 553	167 728

20 037 529 **19 870 925**

Kassa och bank

21 536 46 584

Summa omsättningstillgångar

20 059 065 **19 917 509**

SUMMA TILLGÅNGAR

88 143 667 **89 814 561**

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	6	26 239 222	26 549 378
		26 339 222	26 649 378
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 852 115	2 167 035
Årets resultat		1 385 036	374 924
		4 237 151	2 541 959
Summa eget kapital		30 576 373	29 191 337
Obeskattade reserver	7	2 607 740	1 827 459
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	8	7 330 188	7 460 015
Summa avsättningar		7 330 188	7 460 015
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	42 876 000	40 999 000
Summa långfristiga skulder		42 876 000	40 999 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 068 000	1 720 000
Skulder till koncernföretag		1 506 835	8 439 094
Övriga kortfristiga skulder		588 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		590 531	177 656
Summa kortfristiga skulder		4 753 366	10 336 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 143 667	89 814 561

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 redovisas i den period hyrorna avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Vägg & fasad	50 år
Yttertak	30 år
Övrigt	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföring av nedskrivningar i posten "Av- och nedskrivningar".

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.

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.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften 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 lagstads. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Avsättning till periodiseringsfond	-798 600	-367 300
Förändring av överavskrivningar	18 319	0
Lämnade koncernbidrag	0	-1 500 000
Erhållna koncernbidrag	131 441	0
	-648 840	-1 867 300

Not 3 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	47 097 634	47 097 634
Aktiverade utgifter	180 049	0
Omklassificeringar	173 617	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 451 300	47 097 634
Ingående avskrivningar	-11 563 396	-10 503 740
Årets avskrivningar	-1 073 448	-1 059 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 636 844	-11 563 396
Ingående uppskrivningar	33 437 503	33 828 127
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-390 625	-390 624
Utgående ackumulerade uppskrivningar	33 046 878	33 437 503
Utgående redovisat värde	67 861 334	68 971 741
Bokfört värde byggnader	42 486 334	43 596 741
Bokfört värde mark	25 375 000	25 375 000
	67 861 334	68 971 741

2024030812772

2024030812773

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 509 800	1 079 800
Inköp	0	430 000
Försäljningar/utrangeringar	-430 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 079 800	1 509 800
Ingående avskrivningar	-758 106	-582 085
Årets avskrivningar	-98 426	-176 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-856 532	-758 106
Utgående redovisat värde	223 268	751 694

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	173 617	0
Under året nedlagda kostnader	0	173 617
Under året genomförda omfördelningar	-173 617	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	173 617
Utgående redovisat värde	0	173 617

Not 6 Uppskrivningsfond

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	26 549 378	26 859 533
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-310 156	-310 155
Belopp vid årets utgång	26 239 222	26 549 378

Not 7 Obeskattade reserver

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	107 440	125 759
Periodiseringsfonder	2 500 300	1 701 700
2 607 740	1 827 459	

Not 8 Uppskjuten skatteskuld

	2023-08-31	2022-08-31
Uppskjuten skatt på skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar av fastigheter	522 531	571 889
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till uppskrivet värde på fastighet	6 807 657	6 888 126
	7 330 188	7 460 015

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	34 604 000	34 119 000
	34 604 000	34 119 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 44 944 000 kronor (42 719 000) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-08-31	2022-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	42 876 000	40 999 000
	42 876 000	40 999 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 068 000	1 720 000
	2 068 000	1 720 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	45 419 000	43 500 000
	45 419 000	43 500 000

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Paganini Holding AB med organisationsnummer 556943-1629 med säte i Linköping.

2024030812775

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ronny Mårtensson
Ordförande

Staffan Johansson

David Burman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Andreas Landin
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-19 08:57:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Andreas Landin

Datum

Andreas Landin

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

GLASDÖRREN FASTIGHETS AB 556685-1613 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-01-31 16:56:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Burman

Datum

David Burman

Verkställande direktör

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-01-31 04:56:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RONNY MÅRTENSSON

Datum

Ronny Mårtensson

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-01-31 14:00:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STAFFAN JOHANSSON

Datum

Staffan Johansson

Leveranskanal: E-post

2024030812776

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Glasdörren Fastighets AB, org.nr 556685-1613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Glasdörren Fastighets AB för räkenskapsåret 1 september 2022 till 31 augusti 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Glasdörren Fastighets AB.

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 Glasdörren Fastighets 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Glasdörren Fastighets AB för räkenskapsåret 1 september 2022 till 31 augusti 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Glasdörren Fastighets 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.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Norrköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Andreas Landin
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-19 08:56:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Andreas Landin

Datum

Andreas Landin
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024030812779