

Årsredovisning
för
Görtz Fastigheter AB
556580-9265

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-20.
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:

Louise Görtz, Styrelseledamot
2025-06-04

Styrelsen och verkställande direktören för Görtz Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Görtz Fastigheter är ett familjeföretag som ägs och drivs av den fjärde generationen och är ett helägt dotterbolag till Görtz Fastigheter i Örebro AB.

Företaget äger och förvaltar 11 fastigheter i centrala Örebro och bygger i dagsläget ett helt nytt kvarter på Klostergatan/Fredsgatan, Kv Fåfången.

Kv Fåfången består av 245 lägenheter samt 7 verksamhetslokaler, inflyttning av två trapphus skedde i december 2024 och inflyttningen löper sedan på under år 2025.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under året avyttrat fastigheterna Ölstånkan 7 och Ölstånkan 8.

Fastigheterna har t.om. oktober förvaltats av Esswege Fastigheter AB, fr.om november förvaltas fastigheterna i egen regi då företaget rekryterat egen personal.

Företaget har valt att ändra redovisningsprincip till K3-regelverket. Övergången har skett per 2024-01-01 och inga justeringar av jämförelsesiffror har gjorts med undantag för att uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	41 259	41 828	44 435	44 877
Resultat efter finansiella poster	87 503	-22 972	-7 294	9 638
Soliditet (%)	16	10	26	31

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	80 437 119	-15 405 918	65 151 201
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-15 405 918	15 405 918	0
Årets resultat				85 409 330	85 409 330
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	65 031 201	85 409 330	150 560 531

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	65 031 201
årets vinst	85 409 330
	150 440 531
disponeras så att	
i ny räkning överföres	150 440 531
	150 440 531

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		41 258 661	41 827 728
		41 258 661	41 827 728
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-34 010 405	-46 045 291
Personalkostnader	2	-1 984 481	-463 912
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 763 633	-4 338 901
Övriga rörelsekostnader		-15 493 755	0
		-56 252 274	-50 848 104
Rörelseresultat		-14 993 613	-9 020 376
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	112 945 343	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 738 173	3 554 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-20 851 736	-17 506 526
		96 831 780	-13 951 604
Resultat efter finansiella poster		81 838 167	-22 971 980
Bokslutsdispositioner		2 496 000	7 414 000
Resultat före skatt		84 334 167	-15 557 980
Skatt på årets resultat	5	1 075 163	152 062
Årets resultat		85 409 330	-15 405 918

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	184 008 499	249 918 414
Inventarier	7	125 030	24 351
Pågående nyanläggningar	8	607 597 405	282 869 955
		791 730 934	532 812 720

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9, 10	25 000	0
Andra långfristiga fordringar	11	81 377 452	75 911 946
		81 402 452	75 911 946
Summa anläggningstillgångar		873 133 386	608 724 666

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 397	0
Övriga fordringar		8 082 338	10 572 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 473 823	3 824 112
		11 566 558	14 396 503

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		66 074 884	68 931 192
		77 641 442	83 327 695

SUMMA TILLGÅNGAR

950 774 828

692 052 361

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		65 031 201	80 437 119
Årets resultat		85 409 330	-15 405 918
		150 440 531	65 031 201
Summa eget kapital		150 560 531	65 151 201
Obeskattade reserver		2 886 000	5 382 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		22 415 868	23 491 031
Summa avsättningar		22 415 868	23 491 031
Långfristiga skulder			
	12		
Byggnadskreditiv		314 200 932	68 653 156
Skulder till kreditinstitut		383 000 000	448 000 000
Skulder till koncernföretag		38 014 398	38 243 502
Summa långfristiga skulder		735 215 330	554 896 658
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 284 703	39 195 872
Skulder till koncernföretag		750	0
Övriga skulder		178 939	218 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 232 707	3 717 060
Summa kortfristiga skulder		39 697 099	43 131 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		950 774 828	692 052 361

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Det har inte gjorts justeringar av jämförelsesiffror med undantag för att uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund & stomkomplettering	1%
El	2,5%
Värme/sanitet	2%
Fasad	2%
Yttertak	2,5%
Ventilation	2,5%
Hiss	4%
Styr- och övervakning samt värmeberedning	6,67%
Inre ytskick och vitvaror	6,67%
Komplementbyggnader	2%
Tvättutrustning	6,67%
Fönster	2%
Köksinredning	3,33%
Restpost	2%
Markanläggningar	5%
Inventerier	20%

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	2	0

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	-112 945 343	0
	-112 945 343	0

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	770 896	1 532 680
Övriga räntekostnader	20 082 556	15 973 846
	20 853 452	17 506 526

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	152 060
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 075 163	0
Totalt redovisad skatt	1 075 163	152 060

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		84 334 167		-15 557 980
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-17 372 838	20,60	3 204 944
Ej avdragsgilla kostnader	6,59	-5 555 609	-19,25	-2 995 061
Ej skattepliktiga intäkter	-27,60	23 275 662	0,05	7 387
Temporära skillnader	-1,36	1 145 976	-0,91	-141 965
Underskottsavdrag	0,50	-418 028	-0,48	-75 305
Övrigt			0,98	152 060
Redovisad effektiv skatt	-1,27	1 075 163	0,98	152 060

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 957 223	201 739 323
Försäljningar/utrangeringar	-59 126 606	-4 782 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 830 617	196 957 223
Ingående avskrivningar	-55 444 892	-55 029 979
Försäljningar/utrangeringar	14 159 318	3 917 900
Årets avskrivningar	-3 765 307	-4 332 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 050 881	-55 444 892
Ingående uppskrivningar	108 406 083	109 719 883
Försäljningar/utrangeringar	-16 187 520	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-989 800	-1 313 800
Utgående ackumulerade uppskrivningar	91 228 763	108 406 083
Utgående redovisat värde	184 008 499	249 918 414

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	565 306	534 867
Inköp	127 468	30 439
Försäljningar/utrangeringar	-565 306	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 468	565 306
Ingående avskrivningar	-540 955	-534 867
Försäljningar/utrangeringar	540 955	0
Årets avskrivningar	-2 438	-6 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 438	-540 955
Utgående redovisat värde	125 030	24 351

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	282 869 955	54 412 054
Investeringar	313 307 427	228 457 901
Aktiverad ränta	11 420 023	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	607 597 405	282 869 955
Utgående redovisat värde	607 597 405	282 869 955

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	50 000	0
Försäljningar	-25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	0
Utgående redovisat värde	25 000	0

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar
Görtz Parkering AB	100%	100%	500
	Org.nr	Säte	
Görtz Parkering AB	559480-8965	Örebro	

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 911 946	56 411 946
Tillkommande fordringar	5 465 506	19 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 377 452	75 911 946
Utgående redovisat värde	81 377 452	75 911 946

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	383 000 000	448 000 000
	383 000 000	448 000 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	783 131 000	848 131 000
	783 131 000	848 131 000

Örebro

Johan Görtz
Johan Görtz
Ordförande
2025-05-16

Emilia Görtz
Emilia Görtz

2025-05-19

Elisabet Görtz
Elisabet Görtz

2025-05-19

Louise Görtz
Louise Görtz
Verkställande direktör
2025-05-19

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20

Per Askengren
Per Askengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Görtz Fastigheter AB, Org.nr. 556580-9265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Görtz Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Görtz Fastigheter 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.

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 Görtz Fastigheter 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Görtz Fastigheter 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 ledamöter och verkställande direktören 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 Görtz Fastigheter 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 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. 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

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 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 20 maj 2025

Per Askengren

Per Askengren

Auktoriserad revisor