

Årsredovisning

för

Kindbogården 111 Fastighets AB

556190-8269

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-17.

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:

Daniel Utbult, Styrelseledamot

2025-03-25

Styrelsen för Kindbogården 111 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterleden Vfast AB, 559275-1894.

Moderföretag i den största koncern där Kindbogården 111 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Kindbogården 111 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	3 178	2 835	2 708	2 492
Driftsnetto	2 462	1 974	1 869	1 698
Resultat efter finansiella poster	1 756	1 284	1 389	1 278
Balansomslutning	26 299	25 652	25 784	14 577
Soliditet (%)	25,2	25,8	25,6	42,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 220	585	1 621	17	6 443
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			17	-17	0
Årets resultat				47	47
Belopp vid årets utgång	4 220	585	1 638	47	6 490

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 638 290
årets vinst	46 693
	1 684 983
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 684 983
	1 684 983

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 742 tkr har lämnats till Vätterleden Vfast AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 1 742 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1 383 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		3 178	2 835
Fastighetskostnader	2	-716	-861
Driftsnetto		2 462	1 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-544	-519
Resultat efter avskrivningar		1 918	1 455
Central administration och marknadsföring		-40	-90
Övriga rörelseintäkter		0	54
Rörelseresultat		1 878	1 419
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		798	761
Räntekostnader		-920	-896
		-122	-135
Resultat efter finansiella poster		1 756	1 284
Bokslutsdispositioner	3	-1 697	-1 263
Resultat före skatt		59	21
Skatt på årets resultat		-12	-4
Årets resultat		47	17

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	8 837	9 235
Byggnadsinventarier	5	284	379
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	13	20
		9 134	9 634

Summa anläggningstillgångar

9 134

9 634

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		17 123	15 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42	41
		17 165	16 018

Summa omsättningstillgångar

17 165

16 018

SUMMA TILLGÅNGAR

26 299

25 652

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

4 220

4 220

Reservfond

585

585

4 805

4 805

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 638

1 621

Årets resultat

47

17

1 685

1 638

Summa eget kapital

6 490

6 443

Obeskattade reserver

7

166

211

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

432

420

Summa avsättningar

432

420

Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

0

16 775

Summa långfristiga skulder

0

16 775

Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

16 775

490

Leverantörsskulder

76

187

Skulder till koncernföretag

1 742

0

Aktuella skatteskulder

6

6

Övriga skulder

179

151

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

433

969

Summa kortfristiga skulder

19 211

1 803

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 299

25 652

Noter

Tkr

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

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter samt intäkter från laddstolpar. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster och installationer	30 år
Hyresgästpassningar	Hyreskontraktets löptid
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

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 förpliktelse 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.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter. 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

Soliditet (%)

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift och fastighetsadministration	584	473
Reparation och underhåll	62	318
Fastighetsskatt	71	71
	716	861

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	-44	-12
Lämnade koncernbidrag	1 742	1 274
	1 697	1 263

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 472	14 472
Inköp	31	0
Omklassificeringar	20	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 522	14 472
Ingående avskrivningar	-5 237	-4 801
Årets avskrivningar	-449	-436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 686	-5 237
Utgående redovisat värde	8 837	9 235

Not 5 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	913	691
Inköp	0	223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	913	913
Ingående avskrivningar	-535	-451
Årets avskrivningar	-95	-84
Utgående ackumulerade avskrivningar	-629	-535
Utgående redovisat värde	284	379

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	20	0
Under året nedlagda kostnader	13	20
Under året genomförda omfördelningar	-20	0
Utgående nedlagda kostnader	13	20
Utgående redovisat värde	13	20

Not 7 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	166	211
	166	211

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 490 tkr (490 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	16 775
	0	16 775
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 775	490
	16 775	490

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	194	242
Förutbetalda hyresintäkter	217	625
Övriga poster	21	102
	433	969

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	18 000	18 000
	18 000	18 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2025-03-13

Daniel Utbult
Daniel Utbult