

Årsredovisning

Fastighets AB G-mästaren

Organisationsnummer: 556605-2170
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Fastighets AB G-mästaren äger och förvaltar fastigheter samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Gjutmästaren 6 och innehar tomträtten till Gjutmästaren 9 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett f d bryggeri, som omvandlats från industri till handelsplats med en uthyrningsbar yta om ca 93 000 kvm. Avsikten med förvärvet var att förvärva mark för och främja framtida stadsutveckling. I avvaktan på detta hyrs fastigheterna ut till handel, kontor, lager och logistik etc.

Den 14 december 2017 godkände Stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria för planläggning av Bällstahamn. Bolagets fastigheter Gjutmästaren 6 och 9 utgör den första etappen i planarbetet. Planeringen syftar till att tillvarata byggnadernas höga kulturhistoriska värden och utveckla platsen utifrån dess specifika förutsättningar till en central mötesplats i området med inriktning på bl. a idrott, handel och kultur. Den nya detaljplanen antogs under hösten 2023.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har inte utgått. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Fastighets AB G-mästaren, organisationsnummer 556605-2170, förvärvades av S:t Erik Markutveckling AB den 31 december 2004. Moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB, org. nr 556064-5813, är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	98 269	133 647	123 055	128 286
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23 592	56 279	50 036	57 886
Balansomslutning (tkr)	515 346	448 114	452 772	455 027
Soliditet (%)	15,9	17,7	18,7	20,0
Totalt eget kapital (tkr)	79 548	79 104	81 813	87 824

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	79 100	2 713	-2 709	79 104
Balanseras i ny räkning		-2 709	2 709	0
Årets resultat			444	444
Belopp vid årets utgång	79 100	4	444	79 548

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	5 118
Årets resultat	444 030
Summa	449 148

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	449 148
Summa	449 148

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	98 269	133 647
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		98 269	133 647
<i>Rörelsekostnader</i>	3		
Övriga externa kostnader	4 5	-47 935	-54 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 792	-20 200
Summa rörelsekostnader		-67 727	-74 952
Rörelseresultat		30 542	58 695
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 958	-2 418
Summa resultat från finansiella poster		-6 950	-2 416
Resultat efter finansiella poster		23 592	56 279
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-20 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-2 923	0
Andra bokslutsdispositioner		0	-59 638
Summa bokslutsdispositioner		-22 923	-59 638
Resultat före skatt		669	-3 359
Skatt på årets resultat	6	-225	650
Årets resultat		444	-2 709

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	342 940	363 410
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	143 047	67 008
Summa materiella anläggningstillgångar		485 987	430 418
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	9	8 478	6 897
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 478	6 897
Summa anläggningstillgångar		494 465	437 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		771	5 040
Fordringar hos koncernföretag		593	0
Övriga fordringar		16 860	3 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	2 657	1 959
Summa kortfristiga fordringar		20 881	10 799
Summa omsättningstillgångar		20 881	10 799
SUMMA TILLGÅNGAR		515 346	448 114

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	11	79 100	79 100
Summa bundet eget kapital		79 100	79 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4	2 713
Årets resultat		444	-2 709
Summa fritt eget kapital		448	4
Summa eget kapital		79 548	79 104
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 923	0
Summa obeskattade reserver		2 923	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 113	2 514
Skulder till koncernföretag		406 567	341 566
Aktuella skatteskulder		3 189	1 576
Övriga skulder		152	882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	14 854	22 472
Summa kortfristiga skulder		432 875	369 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		515 346	448 114

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	30 543	58 695
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-208	-43 200
Erhållen ränta	8	2
Erlagd ränta	-6 958	-2 418
Betald inkomstskatt	-1 807	-932
Justering för avyttring av anläggningstillgång	678	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 256	12 147
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-14 351	1 047
Ökning /minskning kundfordringar	4 269	-1 322
Ökning/minskning av rörelseskulder	58 266	367
Ökning /minskning leverantörsskulder	5 599	1 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 039	13 685
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 039	-13 685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 039	-13 685
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Skatter

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasingtagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

- Tillämpade avskrivningstider:

Markanläggning	20 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	25 år
El	50 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör /Vs	50 år
Vent /Styr	30 år
Stomme	100 år
Hyresgästanpassningar	1-20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktstiden .

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

Bolaget ingår i en koncern i vilken S:t Erik Markutveckling AB, 556064-5813, Stockholm, är moderföretag. S:t Erik Markutveckling AB ingår i sin tur i en koncern i vilken Stockholms Stadshus AB, 556415-1727, Stockholm, är moderföretag. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventuelltillgångar och eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter lokaler	95 129	130 056
Övriga hyresintäkter	1 539	3 357
Övriga intäkter	1 601	234
Summa	98 269	133 647

Nettoomsättning per geografisk marknad

	2023-12-31	2022-12-31
Sverige	98 269	133 647
Summa	98 269	133 647

Not 3. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Årets försäljning till koncernföretag	36 783	34 044
Årets inköp från koncernföretag	5 346	5 717

Av årets ränteintäkter avser 0 tkr (0 tkr) räntor från andra koncernbolag.

Av årets räntekostnader avser 6 920 tkr (2 411 tkr) räntor till andra koncernbolag.

Not 4. Arvode till revisorer

	2023-12-31	2022-12-31
EY		
Revisionsuppdrag	-32	-28
Delsumma	-32	-28
Summa	-32	-28

Not 5. Leasingavtal

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Operationell leasing - leasegivare</i>		
Framtida minimileaseavgifter - Inom ett år	5 624	20 302
Framtida minimileaseavgifter - Senare än ett år men inom fem år	5 890	3 672
Summa	11 514	23 974

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 15 tkr (1 209 tkr).

Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt ovan.

Not 6. Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt	1 807	932
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 582	-1 582
Summa	225	-650

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	669	-3 359
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	138	-692
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	87	-8
Schablonintäkt periodiseringsfonder	0	50
Redovisad effektiv skatt	225	-650
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

Not 7. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	563 199	561 972
Försäljningar/utrangeringar	-1 099	0
Omklassificeringar	0	1 227
Utgående anskaffningsvärden	562 100	563 199
Ingående avskrivningar	-199 789	-179 590
Försäljningar/utrangeringar	421	0
Årets avskrivningar	-19 792	-20 199
Utgående avskrivningar	-219 160	-199 789
Redovisat värde	342 940	363 410
Förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	342 940	363 410
Verkligt värde	777 000	1 300 000

Bolagets fastigheter har per bokslutsdagen externvärderats. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för bedömningarna om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 008	54 550
Nedlagda utgifter	76 039	13 685
Omklassificeringar	0	-1 227
Utgående anskaffningsvärden	143 047	67 008
Redovisat värde	143 047	67 008

Not 9. Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Specifikation uppskjuten skattefordran</i>		
0		
Temporär skillnad	41 158	33 478
Skattefordran	8 478	6 897
Summa specifikation uppskjuten skattefordran	8 478	6 897

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	0	181
Tomträttsavgäld	0	275
Upplupna hyresrabatter	403	1 098
Fasta avtal, leverantörer	2 254	405
Summa	2 657	1 959

Not 11. Upplysningar om aktiekapital m.m.

	2023-12-31	2022-12-31
Kvotvärde per aktieslag	1 000,00	1 000,00
Antal aktier	79 100	79 100

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 152	14 873
Fjärrvärme	747	877
Fastighetsel	650	889
Övriga poster	10 305	5 833
Summa	14 854	22 472

Stockholm

Anette Scheibe Lorentzi
Styrelseordförande

Magnus Thulin
Verkställande direktör

Thomas Andersson
Ledamot

Johanna Magnusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats .

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor