

Årsredovisning

S:t Erik Frihamnen AB

Organisationsnummer: 559298-6623
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Bolaget skall direkt förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget innehar 18 byggnader på Ladugårdsgärdet 1:4 och Ladugårdsgärdet 1:9 belägna i Frihamnen och Värtahamnen i Stockholm. Marken är upplåten med arrende. Avsikten med förvärvet var att förvalta byggnaderna i avvaktan på kommande stadsutveckling.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos S:t Erik Försäkring AB.

Bolaget har ingen anställd personal. Ekonomisk och teknisk förvaltning har handlagts av 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

S:t Erik Frihamnen AB, organisationsnummer 559298-6623, förvärvades av Kajfastigheter AB den 3 maj 2021. Kajfastigheter AB, org. nr 559300-7106, är ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB. S:t Erik Markutveckling AB är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB som ägs av Stockholms stad.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-26 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	33 324	33 492	20 477
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 873	13 833	11 529
Balansomslutning (tkr)	18 855	40 935	18 874
Soliditet (%)	35,8	16,7	48,6
Totalt eget kapital (tkr)	6 754	6 835	6 885

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 balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25	6 860	-50	6 835
Balanseras i ny räkning		-50	50	0
Årets resultat			-81	-81
Belopp vid årets utgång	25	6 810	-81	6 754

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	6 809 436
Årets resultat	-80 736
Summa	6 728 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	6 728 700
Summa	6 728 700

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		33 324	33 492
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		33 324	33 492
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-22 516	-19 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-299	-281
Summa rörelsekostnader		-22 815	-19 753
Rörelseresultat		10 509	13 739
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	427	97
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-63	-3
Summa resultat från finansiella poster		364	94
Resultat efter finansiella poster		10 873	13 833
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-10 869	-16 781
Förändring av periodiseringsfonder		0	2 889
Summa bokslutsdispositioner		-10 869	-13 892
Resultat före skatt		4	-59
Skatt på årets resultat	4	-85	9
Årets resultat		-81	-50

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnadsinventarier	5	250	221
Byggnader och mark	6	7 787	7 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	771	67
Summa materiella anläggningstillgångar		8 808	7 874
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		0	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	15
Summa anläggningstillgångar		8 808	7 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		195	0
Fordringar hos koncernföretag		5 771	31 147
Aktuell skattefordran		2 347	861
Övriga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 730	1 038
Summa kortfristiga fordringar		10 047	33 046
Summa omsättningstillgångar		10 047	33 046
SUMMA TILLGÅNGAR		18 855	40 935

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 810	6 860
Årets resultat		-81	-50
Summa fritt eget kapital		6 729	6 810
Summa eget kapital		6 754	6 835
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter		71	0
Summa avsättningar		71	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		626	579
Skulder till koncernföretag		2 636	18 424
Övriga skulder		567	392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 201	14 705
Summa kortfristiga skulder		12 030	34 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 855	40 935

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.

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:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Markanläggning	10 år
Vent /Styr	30 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Rör /Vs	50 år
Stomme	100 år
Byggnadsinventarier	10 år
Hyresgäst Anpassning	1-20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgäst Anpassningar skrivs av över kontraktperioden. 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 Kajfastigheter AB, 559300-7106, är moderbolag. Moderbolaget Kajfastigheter AB, org. nr 559300-7106, är dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB som är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, som i sin tur ägs av Stockholms stad. Koncernredovisningen upprättas i Stockholms Stadshus AB.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventuelltillgångar och eventualefterpliktelser

Bolaget har inga eventualefterpliktelser.

Not 2. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	400	96
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	27	1
Summa	427	97

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-63	-3
Summa	-63	-3

Not 4. Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	85	-9
Summa	85	-9

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	4	-59
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	1	-12
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	191	0
Schablonintäkt periodiseringsfonder	0	3
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-87	0
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	-20	0
Redovisad effektiv skatt	85	-9
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

Not 5. Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265	265
Inköp	68	0
Utgående anskaffningsvärden	333	265
Ingående avskrivningar	-44	-19
Årets avskrivningar	-39	-25
Utgående avskrivningar	-83	-44
Redovisat värde	250	221

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 011	8 011
Inköp	461	0
Utgående anskaffningsvärden	8 472	8 011
Ingående avskrivningar	-425	-170
Årets avskrivningar	-260	-255
Utgående avskrivningar	-685	-425
Redovisat värde	7 787	7 586

Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67	67
Nedlagda utgifter	1 233	0
Bortskrivna förskott	-529	0
Utgående anskaffningsvärden	771	67
Redovisat värde	771	67

Stockholm

Anette Scheibe Lorentzi
Styrelseordförande

Magnus Thulin
Verkställande direktör

Thomas Andersson
Ledamot

Johanna Magnusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats .

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor