

Årsredovisning

S:t Erik Frihamnen AB

Organisationsnummer: 559298-6623
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-26 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	32 603	33 324	33 492	20 477
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 590	10 873	13 833	11 529
Balansomslutning (tkr)	28 568	18 855	40 935	18 874
Soliditet (%)	27,8	35,8	16,7	48,6
Totalt eget kapital (tkr)	7 936	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	6 810	-81	6 754
Balanseras i ny räkning		-81	81	0
Årets resultat			1 182	1 182
Belopp vid årets utgång	25	6 729	1 182	7 936

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	6 728 700
Årets resultat	1 181 141
Summa	7 909 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	7 909 841
Summa	7 909 841

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		32 603	33 324
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		32 603	33 324
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-22 056	-22 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-422	-299
Summa rörelsekostnader		-22 478	-22 815
Rörelseresultat		10 125	10 509
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	468	427
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3	-63
Summa resultat från finansiella poster		465	364
Resultat efter finansiella poster		10 590	10 873
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-9 332	-10 869
Summa bokslutsdispositioner		-9 332	-10 869
Resultat före skatt		1 258	4
Skatt på årets resultat	4	-76	-85
Årets resultat		1 182	-81

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnadsinventarier	5	210	250
Byggnader och mark	6	7 898	7 787
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	771
Summa materiella anläggningstillgångar		8 108	8 808
Summa anläggningstillgångar		8 108	8 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		217	195
Fordringar hos koncernföretag		16 721	5 771
Aktuell skattefordran		2 404	2 347
Övriga fordringar		40	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 078	1 730
Summa kortfristiga fordringar		20 460	10 047
Summa omsättningstillgångar		20 460	10 047
SUMMA TILLGÅNGAR		28 568	18 855

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		6 729	6 810
Årets resultat		1 182	-81
Summa fritt eget kapital		7 911	6 729
Summa eget kapital		7 936	6 754
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter		147	71
Summa avsättningar		147	71
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		261	626
Skulder till koncernföretag		10 712	2 636
Övriga skulder		732	567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 780	8 201
Summa kortfristiga skulder		20 485	12 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 568	18 855

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 skattebetalningar 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 hänförs 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
Hyresgästanpassning	1-20 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar 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 eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 2. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	224	400
Ränteintäkter avseende andra företag än koncernföretag	244	27
Summa	468	427

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-3	-63
Summa	-3	-63

Not 4. Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	76	85
Summa	76	85

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	1 258	4
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	259	1
<i>Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-117	191
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-66	-87
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	0	-20
Redovisad effektiv skatt	76	85
Redovisad effektiv skatt i procent (%)	20,6	20,6

Not 5. Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	333	265
Inköp	0	68
Utgående anskaffningsvärden	333	333
Ingående avskrivningar	-83	-44
Årets avskrivningar	-40	-39
Utgående avskrivningar	-123	-83
Redovisat värde	210	250

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 472	8 011
Inköp	493	461
Utgående anskaffningsvärden	8 965	8 472
Ingående avskrivningar	-685	-425
Årets avskrivningar	-382	-260
Utgående avskrivningar	-1 067	-685
Redovisat värde	7 898	7 787

Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	771	67
Nedlagda utgifter	0	1 233
Bortskrivna förskott	-771	-529
Utgående anskaffningsvärden	0	771
Redovisat värde	0	771

Anette Scheibe Lorentzi
Styrelseordförande

Daniel Roos
Verkställande direktör

Thomas Andersson
Ledamot

Johanna Magnusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats .

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor