

Årsredovisning
för
A2 Real Estates AB
556239-6050
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i A2 Real Estates AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ängelholm den 27 juni 2025


Dan Kristensson

Årsredovisning
för
A2 Real Estates AB

556239-6050

Räkenskapsåret

2024/
7

Styrelsen för A2 Real Estates AB, med säte i Ängelholm, 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolagets aktier ägs av A2DK Holding AB, 556831-7738, med säte i Ängelholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser har inte inträffat under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2 258 | 2 109 | 1 970 | 2 094 | 2 012 |
| Resultat efter finansiella poster | -454 | -44 | -316 | -283 | 8 |
| Soliditet (%) | 8 | 6 | 7 | 9 | 11 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 702 182 | -22 330 | 799 852 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -22 330 | 22 330 | 0 |
| Årets resultat | | | | 292 060 | 292 060 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 679 852 | 292 060 | 1 091 912 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|---------|
| balanserad vinst | 679 852 |
| årets vinst | 292 060 |
| | 971 912 |

disponeras så att

| | |
|------------------------|---------|
| i ny räkning överföres | 971 912 |
| | 971 912 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | | 2 257 592 | 2 109 115 |
| Övriga rörelseintäkter | | 48 303 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 305 895 | 2 109 115 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Övriga externa kostnader | | -1 885 049 | -1 376 691 |
| Personalkostnader | 1 | -15 241 | -20 915 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -435 805 | -424 797 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | -1 033 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 336 094 | -1 823 436 |

Rörelseresultat -30 199 285 679

Finansiella poster

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 970 | 8 275 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -438 678 | -337 624 |
| Summa finansiella poster | | -423 708 | -329 349 |

Resultat efter finansiella poster -453 907 -43 670

Bokslutsdispositioner

| | | | |
|------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Erhållna koncernbidrag | | 750 000 | 0 |
| Förändring av periodiseringsfonder | | 0 | 17 000 |
| Förändring av överavskrivningar | | 0 | 4 340 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 750 000 | 21 340 |

Resultat före skatt 296 093 -22 330

Skatter

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| Skatt på årets resultat | | -4 033 | 0 |
| Årets resultat | | 292 060 | -22 330 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 11 746 909 | 12 115 225 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | 193 255 | 216 904 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 4 | 58 800 | 58 800 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | 999 471 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 12 998 435 | 12 390 929 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Ägarintressen i övriga företag | 6 | 10 000 | 10 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 10 000 | 10 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 008 435 | 12 400 929 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Varulager m. m.</i> | | | |
| Övriga lagertillgångar | | 290 700 | 290 700 |
| Summa varulager | | 290 700 | 290 700 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 456 622 | 50 068 |
| Övriga fordringar | | 509 488 | 273 547 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 30 069 | 29 812 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 996 179 | 353 427 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 97 185 | 507 825 |
| Summa kassa och bank | | 97 185 | 507 825 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 384 064 | 1 151 952 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 392 499 | 13 552 881 |

3

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

679 852

702 182

Årets resultat

292 060

-22 330

Summa fritt eget kapital

971 912

679 852

Summa eget kapital

1 091 912

799 852

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

60 327

60 327

Summa obeskattade reserver

60 327

60 327

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8 200 000

8 400 000

Summa långfristiga skulder

8 200 000

8 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

200 000

200 000

Leverantörsskulder

1 257 400

324 252

Skulder till koncernföretag

3 115 035

3 534 729

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

467 825

233 721

Summa kortfristiga skulder

5 040 260

4 292 702

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 392 499

13 552 881

↓
2

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|---|---------|
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 1 Medelantalet anställda

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1 | 1 |

Not 2 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 18 262 808 | 17 936 804 |
| Inköp | 0 | 326 004 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 262 808 | 18 262 808 |
| Ingående avskrivningar | -6 147 584 | -5 789 054 |
| Årets avskrivningar | -368 316 | -358 530 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 515 900 | -6 147 584 |
| Utgående redovisat värde | 11 746 908 | 12 115 224 |

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 806 313 | 806 313 |
| Inköp | 43 840 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 850 153 | 806 313 |
| Ingående avskrivningar | -589 410 | -523 143 |
| Årets avskrivningar | -67 489 | -66 267 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -656 899 | -589 410 |
| Utgående redovisat värde | 193 254 | 216 903 |

Not 4 Övriga materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 58 800 | 58 800 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 58 800 | 58 800 |
| Utgående redovisat värde | 58 800 | 58 800 |

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Inköp | 999 471 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 999 471 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 999 471 | 0 |

Not 6 Ägarintressen i övriga företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 000 | 10 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 000 | 10 000 |
| Utgående redovisat värde | 10 000 | 10 000 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen | 7 400 000 | 7 600 000 |
| | 7 400 000 | 7 600 000 |

Not 8 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 1 350 000 | 1 350 000 |
| Fastighetsinteckning | 10 000 000 | 10 000 000 |
| | 11 350 000 | 11 350 000 |

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser har inte inträffat efter räkenskapsårets slut.

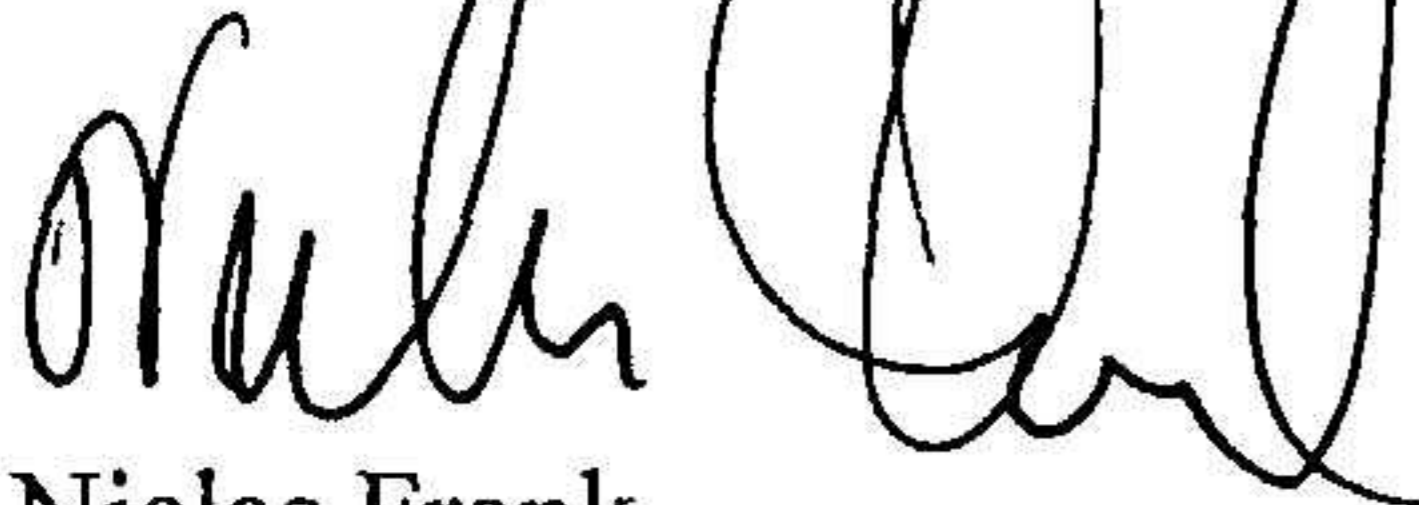
Ängelholm den 3 juni 2025



Dan Kristensson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 27/6 2025.



Niclas Frank
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Christina Krogendahl Simonson Merges

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i A2 Real Estates AB

Org nr 556239-6050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för A2 Real Estates AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av A2 Real Estates ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 A2 Real Estates 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 revisions sed 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:

2

- 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för A2 Real Estates AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 A2 Real Estates 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.

3

Styrelsens 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Landskrona den 27 juni 2025



Niclas Frank
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

