

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 24 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 24 april 2024


Rutger Arnhult

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fastighetsbolaget Vakten AB

556313-4732

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|-----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETSBOLAGET VAKTEN AB

Styrelsen för Fastighetsbolaget Vakten AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i en koncern vars affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vakten 7 i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Hysesintäkter, tkr | 4 814 | 4 209 | 4 041 | 3 965 |
| Driftsöverskott, tkr | 4 197 | 3 664 | 3 591 | 3 546 |
| Förvaltningsresultat, tkr | 2 843 | 2 885 | 2 512 | 2 206 |
| Periodens resultat, tkr | 655 | 503 | -674 | -249 |
| Eget kapital, tkr | 8 007 | 7 352 | 6 849 | 7 523 |
| Balansomslutning, tkr | 36 006 | 36 616 | 33 982 | 31 861 |
| Soliditet, % | 22% | 20% | 20% | 24% |

Nyckeltalsdefinitioner: Se Not 28

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

Information om risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter

M2 Asset Management AB (publ) koncernen, i vilken bolaget ingår, är utsatt för olika möjligheter och risker. I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Fastighetsverksamheten finansieras av upplånig från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerat för finans- och ränterisker. Värdeförändringar på koncernens fastigheter utgör en stor risk men också en stor möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl koncernen lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar påverkar också. Riskerna i koncernens fastighetsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

1) Koncernen gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser.

2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolymen gentemot motpart. Koncernen har en spridning av upplåning mellan flera kreditgivare vilket minskar finansieringsrisken.

3) Koncernen har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 302 911 |
| årets vinst | 654 633 |
| | <u>2 957 544</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

| | |
|--------------------------|------------------|
| till aktieägarna utdelas | 2 957 500 |
| i ny räkning balanseras | 44 |
| | <u>2 957 544</u> |

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 16 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

2024043008253

| RESULTATRÄKNING | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Belopp i tkr | | | |
| Nettoomsättning | 4, 5 | 4 814 | 4 209 |
| Fastighetskostnader | 6 | -617 | -545 |
| Driftöverskott | | 4 197 | 3 664 |
| Avskrivningar | 14 | -511 | -412 |
| Bruttoresultat | | 3 686 | 3 252 |
| Centrala administrations- och marknadsföringskostnader | 7, 8 | -380 | -213 |
| Rörelseresultat | | 3 306 | 3 039 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 305 | 152 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -768 | -306 |
| Summa finansiella poster | | -463 | -154 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 843 | 2 885 |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -2 414 | -2 362 |
| Resultat före skatt | | 429 | 523 |
| Skatt på årets resultat | 12, 13 | 226 | -20 |
| ÅRETS RESULTAT | | 655 | 503 |

| RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-----------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Belopp i tkr | | | |
| Årets resultat | | 655 | 503 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| ÅRETS TOTALRESULTAT | | 655 | 503 |

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

2024043008254

| BALANSRÄKNING | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Belopp i tkr | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 14 695 | 15 206 |
| Pågående nyanläggningar | 15 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 695 | 15 206 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 16 | 6 023 | 6 023 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 6 023 | 6 023 |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 718 | 21 229 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 17 | 2 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | | 11 586 | 12 558 |
| Övriga fordringar | | 4 | 4 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 205 | 62 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 11 797 | 12 624 |
| Kassa och bank | | 3 491 | 2 763 |
| Summa omsättningstillgångar | | 15 288 | 15 387 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 36 006 | 36 616 |

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 000

5 000

Reservfond

49

49

Summa bundet eget kapital

5 049

5 049

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

2 303

1 800

Årets resultat

655

503

Summa fritt eget kapital

2 958

2 303

Summa eget kapital

8 007

7 352

Obeskattade reserver

18

140

-

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

19, 20

544

859

Summa avsättningar

544

859

Långfristiga skulder

21

Räntebärande skulder till kreditinstitut

13 954

14 404

Summa långfristiga skulder

13 954

14 404

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder till kreditinstitut

450

450

Leverantörsskulder

325

105

Skulder till koncernföretag

11 826

12 827

Aktuella skatteskulder

90

-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

670

619

Summa kortfristiga skulder

13 361

14 001

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 006

36 616

2024043008255

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|------------|---------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 5 000 | 49 | 1 800 | 6 849 |
| Årets resultat | | | 503 | 503 |
| Övrigt totalresultat | | | - | 0 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 5 000 | 49 | 2 303 | 7 352 |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 5 000 | 49 | 2 303 | 7 352 |
| Årets resultat | | | 655 | 655 |
| Övrigt totalresultat | | | - | 0 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 5 000 | 49 | 2 958 | 8 007 |

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

| | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 3 306 | 3 039 |
| <i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i> | | | |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | | 511 | 412 |
| Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar | | 3 817 | 3 451 |
| Erhållen ränta | | 2 | -306 |
| Erlagd ränta | | -717 | - |
| Betald inkomstskatt | | 1 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 3 103 | 3 145 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 1 130 | -2 061 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -3 055 | 3 450 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 178 | 4 534 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | - | -545 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | -545 |
| Finansieringsverksamheten | 22 | | |
| Lämnade koncernbidrag | | - | -3 251 |
| Amortering av skulder hos kreditinstitut | | -450 | -450 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -450 | -3 701 |
| Årets kassaflöde | | 728 | 288 |
| Likvida medel vid årets början | | 2 763 | 2 475 |
| Likvida medel vid årets slut | 23 | 3 491 | 2 763 |

2024043008257

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighetsbolaget Vakten AB, org nr 556313-4732, med säte i Jönköping är ett helägt dotterbolag till Locellus i Jönköping AB, org nr 556559-3356, med säte i Jönköping, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fastighetsbolaget Vakten AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

2024043008260

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Upplysningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av Not 14.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

| | |
|-----------------------|------------------|
| Byggnader | 100 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Hyresgästanpassningar | Kontraktperioden |
| Byggnadsinventarier | 3-5 år |

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

2024043008261

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasade tillgångar

Bolaget använder sig av undantaget i RFR2 avseende tillämpningen av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att leasingavgifter från leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

| <i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i> | 2023 | 2022 |
|---|--------------|--------------|
| Lokaler | 4 430 | 4 209 |
| Garage, p-platser och övrigt | 384 | - |
| Summa | 4 814 | 4 209 |
| <i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i> | 2023 | 2022 |
| Jönköping | 4 814 | 4 209 |
| Summa | 4 814 | 4 209 |

Not 5 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Förfaller inom ett år | - | - |
| Förfaller mellan ett och fem år | 4 584 | 4 584 |
| Förfaller senare än fem år | - | - |
| Summa | 4 584 | 4 584 |

Not 6 Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Drift- och underhållskostnader | -617 | -545 |
| Summa | -617 | -545 |

Not 7 Centrala administrations- och marknadsföringskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Konsult- och revisionsarvoden | -25 | -28 |
| Centraladministration | -342 | -173 |
| Förvaltningsadministration | -13 | -12 |
| Summa | -380 | -213 |

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader avser främst kostnader för funktioner för ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, personal, juridik och informationsteknologi.

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

2024043008264

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Ernst & Young AB revisionsuppdrag | 25 | 28 |
| Summa | 25 | 28 |

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 2 | 152 |
| Ränteintäkter, övriga | 303 | - |
| Summa | 305 | 152 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -723 | - |
| Räntekostnader, övriga | -45 | -306 |
| Summa | -768 | -306 |

Not 11 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Förändring av periodiseringsfond | -140 | - |
| Lämnade koncernbidrag | -2 274 | -2 362 |
| Summa | -2 414 | -2 362 |

Not 12 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| Aktuell skatt | | |
| - skatt på årets resultat | -89 | - |
| Uppskjuten skatt | | |
| - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader | 315 | -20 |
| Summa | 226 | -20 |

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

2024043008265

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

| | 2023 | | 2022 | |
|--|---------------|------------|-------------|------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Resultat före skatt | | 429 | | 523 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6% | -88 | 20,6% | -108 |
| Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter | -73,2% | 314 | 0,0% | - |
| Skatteeffekt underskottsavdrag | 0,0% | - | -16,8% | 88 |
| Redovisad effektiv skatt | -52,6% | 226 | 3,8% | -20 |

Not 14 Förvaltningsfastigheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 32 523 | 31 978 |
| Överfört från pågående nyanläggningar | - | 545 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 523 | 32 523 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -17 317 | -16 905 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -511 | -412 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -17 828 | -17 317 |
| Utgående redovisat värde | 14 695 | 15 206 |

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 61 496 tkr (64 287). Värderingen har genomförts internt inom M2 Gruppen och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 15 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början | - | - |
| Aktiveringar | - | -545 |
| Investeringar | - | 545 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Redovisat värde vid årets början | 6 023 | 6 023 |
| Utgående redovisat värde | 6 023 | 6 023 |

Not 17 Kundfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Kundfordringar brutto | 2 | - |
| Utgående redovisat värde | 2 | 0 |

Åldersfördelade kundfordringar

| | | |
|---|----------|----------|
| Ej förfallna kundfordringar | 2 | - |
| Summa ej nedskrivna kundfordringar | 2 | 0 |
| Summa kundfordringar | 2 | 0 |

Not 18 Obeskattade reserver

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Periodiseringsfond beskattningsår 2023 | 140 | - |
| Summa | 140 | 0 |

Not 19 Uppskjuten skatt

| 2023-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------|
| Fastigheter | - | 544 | 544 |
| Netto uppskjuten skatteskuld | 0 | 544 | 544 |
| 2022-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
| Fastigheter | - | 859 | 859 |
| Netto uppskjuten skatteskuld | 0 | 859 | 859 |

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

| 2023 | Belopp vid årets ingång | Redovisat över resultaträkningen | Belopp vid årets utgång |
|--------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Fastigheter | -859 | 315 | -544 |
| Summa | -859 | 315 | -544 |

| 2022 | Belopp vid årets ingång | Redovisat över resultaträkningen | Belopp vid årets utgång |
|--------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Fastigheter | -839 | -20 | -859 |
| Summa | -839 | -20 | -859 |

Not 21 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | 13 954 | 14 404 |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | - | - |
| Summa | 13 954 | 14 404 |

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Ingående redovisat värde | 14 404 | 14 854 |
| Kassaflödespåverkande förändringar | -450 | -450 |
| Utgående redovisat värde långfristiga skulder | 13 954 | 14 404 |
| Kortfristiga lån | | |
| Ingående redovisat värde | 450 | 450 |
| Utgående redovisat värde kortfristiga lån | 450 | 450 |
| Utgående redovisat värde | 14 404 | 14 854 |

Not 23 Likvida medel

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | |
| Banktillgodohavanden | 3 491 | 2 763 |
| Summa | 3 491 | 2 763 |

Fastighetsbolaget Vakten AB
556313-4732

Not 24 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 18 855 | 18 855 |
| Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar: | 18 855 | 18 855 |
| Summa ställda säkerheter | 18 855 | 18 855 |

Not 25 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 26 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 43 % (27) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Per den 15 april 2024 har det ingåtts avtal om att avyttra bolaget och fastigheten. Köparen är Muro Invest med tillträde den 29 april 2024.

Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

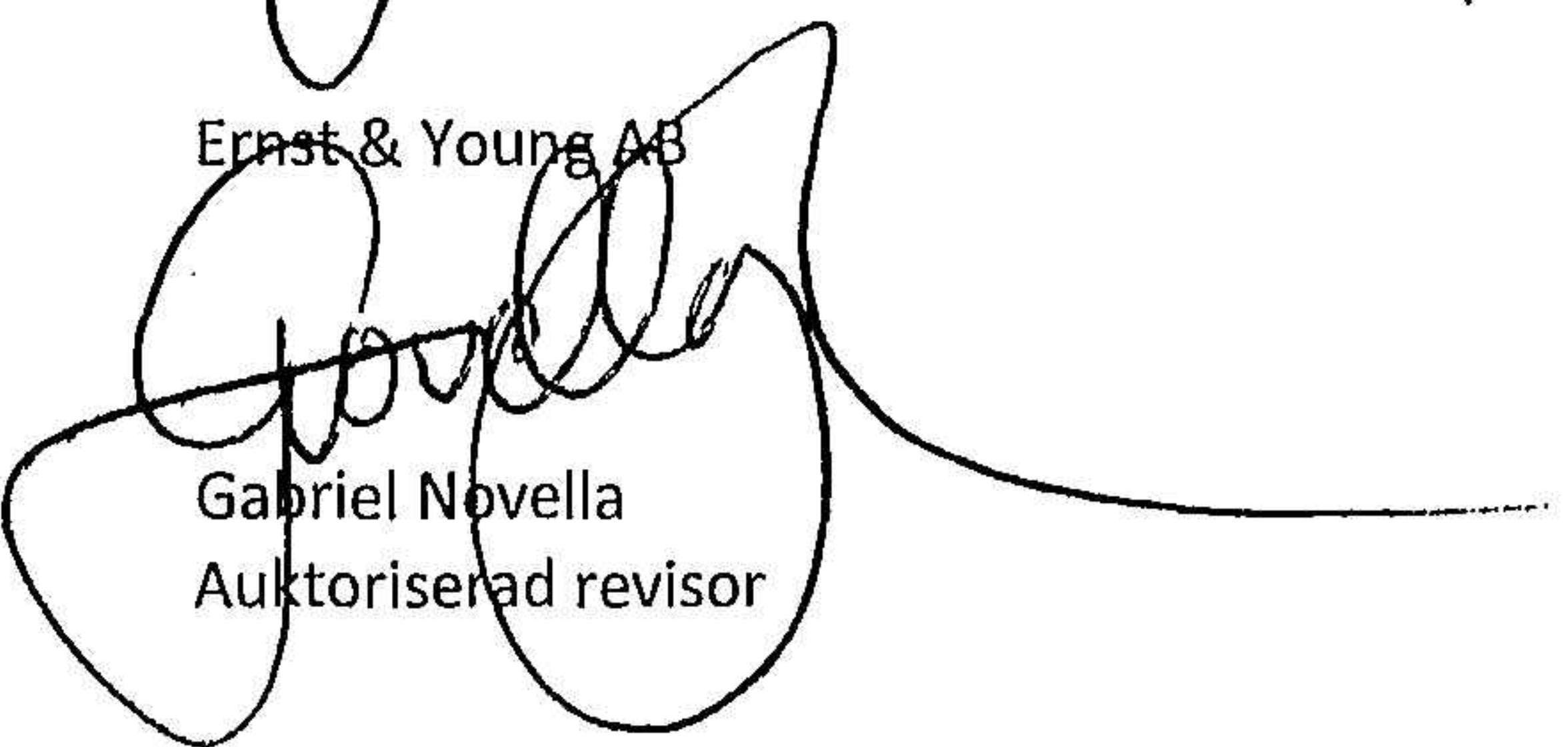
Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Jönköping den 24 april 2024


Rutger Arnhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2024


Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024043008269

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Vakten AB, org.nr 556313-4732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Vakten AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Vakten ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Vakten AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsbolaget Vakten AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Vakten AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 april 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

2024043008270