

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Tjäderhönan Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2010 och har sitt säte i Malmö.  
Bolagets verksamhet består av handel och förvaltning av fastigheter.

##### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har påverkats av den allmänna konjunktursvängningen med ökade räntekostnader.

#### Flerårsöversikt (kkr)

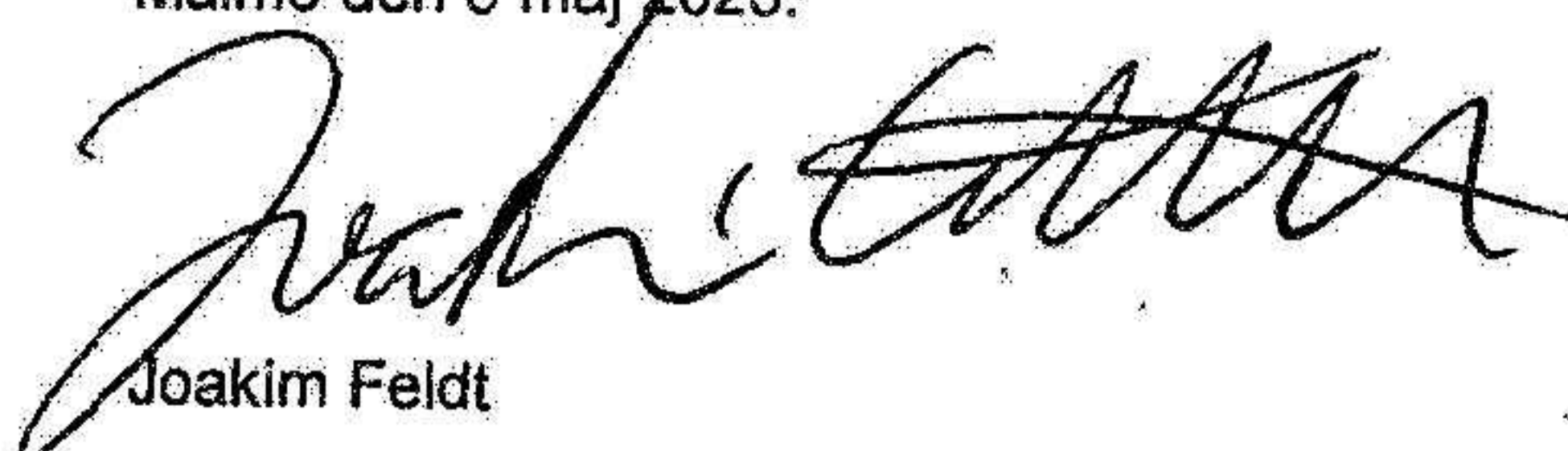
	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 241	7 074	6 965	6 825	6 863
Årets resultat	-1 804	-320	1 607	770	-127
Balansomslutning	114 674	108 052	86 451	85 289	84 232

#### Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	6 361 936	451 418	-319 547	6 543 807
Disposition enligt årsstämman			-319 547	319 547	
Årets uppskrivning		7 940 000			7 940 000
Överföring från uppskrivningsfond		-162 300	162 300		
Årets resultat				-1 804 750	-1 804 750
Belopp vid årets utgång	50 000	14 139 636	294 171	-1 804 750	12 679 057

Undertecknad styrelseledamot i Tjäderhönan Förvaltning AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på bolagsstämman den 5 maj 2023. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö den 5 maj 2023.

  
Joakim Feldt

# Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

2023050911233

## Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	294 171
årets resultat	<u>- 1 804 750</u>
Totalt	- 1 510 579

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

Upplösning av uppskrivningsfond	<u>- 1 510 579</u>
Totalt	- 1 510 579

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





# Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

2023050911235

## Balansräkning

2022

2021

den 31 december

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark (not 3)

58 201 312

49 304 768

Summa materiella anläggningstillgångar

58 201 312

49 304 768

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag (not 4)

55 580 385

56 821 418

Summa materiella anläggningstillgångar

55 580 385

56 821 418

**Summa anläggningstillgångar**

**113 781 697**

**106 126 186**

#### Omsättningstillgångar

##### *Fordringar*

Kundfordringar

126 388

201 857

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 201

28 836

Summa fordringar

152 589

230 693

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

740 685

1 694 904

Summa kassa och bank

740 685

1 694 904

**Summa omsättningstillgångar**

**893 274**

**1 925 597**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**114 674 971**

**108 051 783**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

u

# Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

2023050911236

## Balansräkning

2022

2021

den 31 december

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

14 139 636

6 361 936

**Summa bundet eget kapital**

**14 189 636**

**6 411 936**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

294 171

451 418

Årets resultat

-1 804 750

-319 547

**Summa fritt eget kapital**

**-1 510 579**

**131 871**

**Summa eget kapital**

**12 679 057**

**6 543 807**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

3 699 824

1 681 931

**Summa avsättningar**

**3 699 824**

**1 681 931**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut (not 5)

95 548 125

96 530 625

**Summa långfristiga skulder**

**95 548 125**

**96 530 625**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 6)

982 500

982 500

Leverantörsskulder

257 456

317 795

Aktuella skatteskulder

141 994

645 580

Övriga skulder

733 489

725 797

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

632 526

623 748

**Summa kortfristiga skulder**

**2 747 965**

**3 295 420**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**114 674 971**

**108 051 783**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

u

## Noter till årsredovisningen

---

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3).

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

#### Värderingsprinciper resultaträkningen

##### Nettoomsättning

Företaget erhåller hyresintäkter för uthyrning av förvaltningsfastigheter. Intäkter periodiseras i den period hyran avser.

##### Räntekostnader

Samtliga räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

##### Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

##### Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen som skatt på årets resultat.

##### Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden som för innevarande räkenskapsår avser årets skattepliktiga resultat.

##### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

#### Värderingsprinciper balansräkningen

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för lagfart och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Företagets byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter

1-4 %

25-100 år

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

u

# Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

## Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Företaget och om anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförligt sätt. I annat fall kostnadsförs de direkt.

## **Fordringar**

I balansräkningen återfinns kundfordringar som till största del består av hyresfordringar. Redovisning sker till belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskad med eventuell nedskrivning.

## **Kassa och bank**

Kassa och bank består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

## **Eget kapital**

Eget kapital i företaget består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registerade aktier.

Uppskrivningsfond avser den del av fastighetsvärde som har tidigare skrivits upp med avdrag för avsättning för uppskjuten skatteskuld.

Balanserade vinstmedel, dvs. alla balanserade vinster/förluster för tidigare perioder.

Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

## **Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatteskuld värderas baserat på hur företaget förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen.

## **Not 2 Koncernbidrag**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lämnade koncernbidrag	4 461 000	3 314 439

## **Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	49 232 166	48 766 791
Årets inköp		465 375
Utgående anskaffningsvärde	49 232 166	49 232 166
<u>Uppskrivningsvärde</u>		
Ingående uppskrivningsvärde	10 000 000	10 000 000
Årets uppskrivning	10 000 000	
Utgående uppskrivningsvärde	20 000 000	10 000 000
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-8 092 115	-7 208 579
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-899 048	-883 536
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-8 991 163	-8 092 115
Ingående avskrivningar på uppskrivning	-1 835 283	-1 630 875
Årets avskrivning på uppskrivning	-204 408	-204 408
Utgående avskrivningar på uppskrivning	-2 039 691	-1 835 283
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 201 312</b>	<b>49 304 768</b>

Marknadsvärde på byggnader och mark

179 000 000

179 000 000

Fotokopians överensstämmelse  
med originalen intygas:

# Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

2023050911239

## Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	56 821 418	33 958 044
Tillkommande/avgående post	-1 241 033	22 863 374
Utgående redovisat värde	<b>55 580 385</b>	<b>56 821 418</b>

## Not 5 Förfallotid skulder

Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	91 618 125	92 600 625

## Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 96 530 625 kr (kr 97 513 125) redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	95 548 125	96 530 625
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	982 500	982 500
<b>Totalt</b>	<b>96 530 625</b>	<b>97 513 125</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	-	-
Fastighetsinteckning	98 250 000	98 250 000
<b>Totalt</b>	<b>98 250 000</b>	<b>98 250 000</b>

## Not 8 Koncernförhållanden

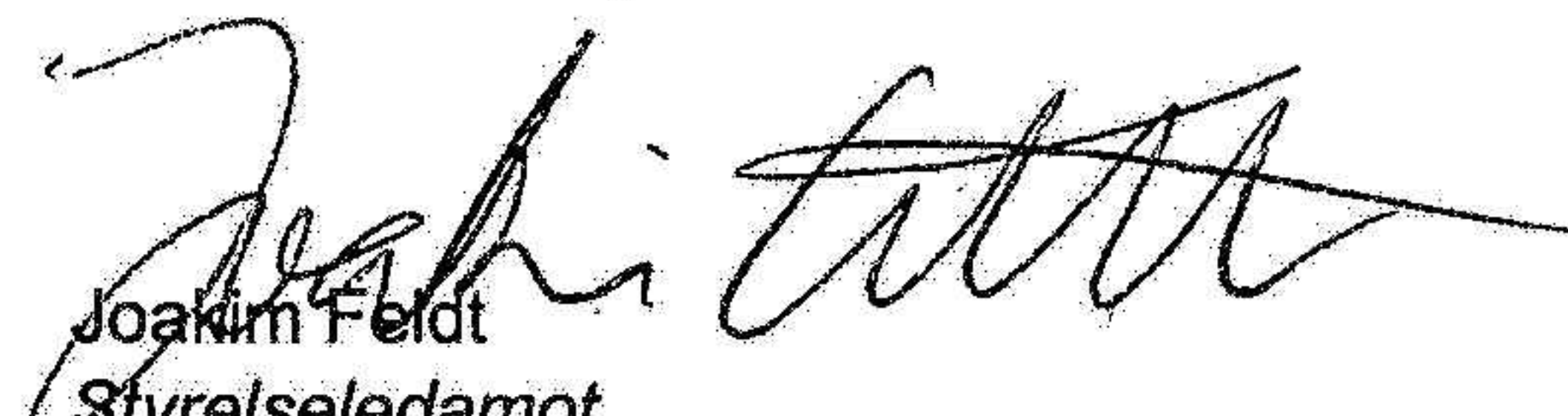
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB, 556551-3727, med säte i Malmö.

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolagets verksamhet har även fortsättningsvis påverkats av den allmänna konjunktursvängningen med ökade räntekostnader.

## Underskrifter

Malmö den 5 maj 2023

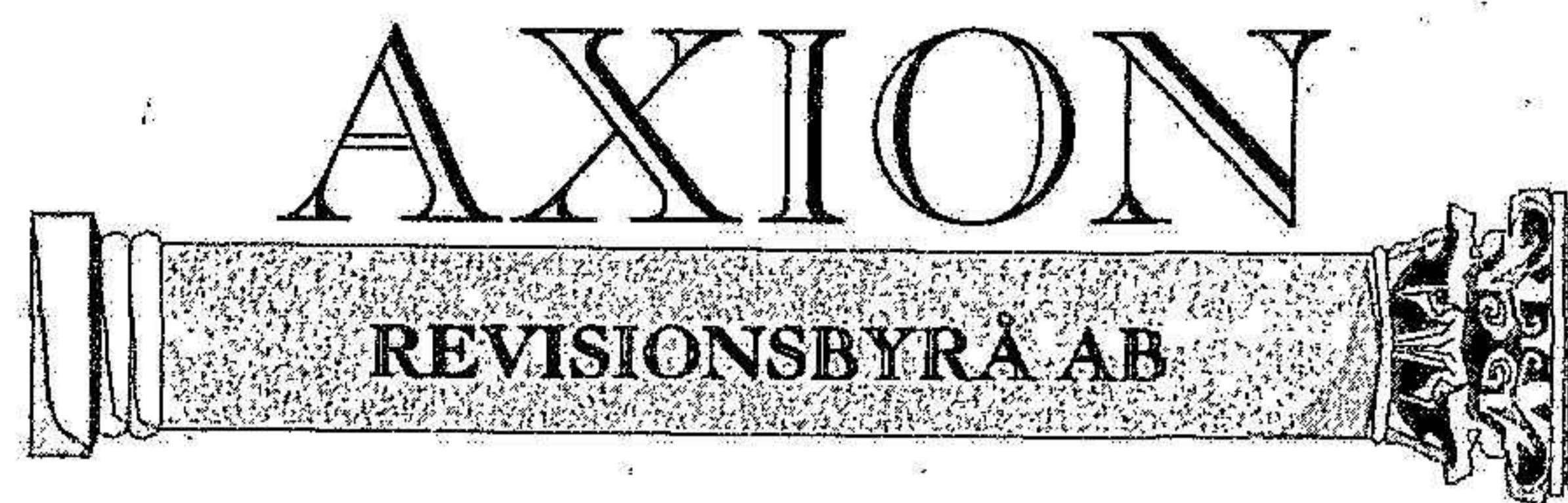
  
Joakim Feldt  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2023.

  
Mia Funder  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





2023050911240

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tjäderhönan Förvaltning AB, org. nr. 556831-3182.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tjäderhönan Förvaltning AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tjäderhönan Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tjäderhönan Förvaltning 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 på 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 på 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 revisionsssed 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 Tjäderhönan Förvaltning AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Tjäderhönan Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



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 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 styrelseledamoten 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö den 5 maj 2023

Mia Funder  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

h