Akka Egendom Gislaved II AB
Org nr 559069-9194

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 28/5 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den 20/8-2024

Styrelseledamot Henrik Jussi-Pekka

This file is sealed with a qualified electronic seal.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document

20240614022

Akka Egendom Gislaved II AB
Org nr 559069-9194

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C94529B1C9CF3986-1AE762

20240613141023

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger 5 fastigheter i Anderstorp.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hög inflation och stigande marknadsräntor har påverkat bolagets fastighets- och finansieringskostnader. Bolaget har trots detta upprätthållit en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde.

Regeringen beslutade under året om stödpaket i form av kompensation för höga elkostnader, vilket bolaget har erhållit.

Moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Akka Egendom Holding III AB org.nr. 559145-5208, med säte i Stockholm.

Finansieringen

Bolagets finansiering sker genom koncernintern belåning. Räntan har under året varit fast.

Investeringar

Under året genomförda investeringar i fastighet uppgår till 3 320 tkr (2 037 tkr).

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bolagets bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Bolaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker;

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning vilket kan ge högre vakanser och minskade intäkter. Risken för svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter hanterar koncernen genom god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov.

En annan risk är ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C94528B1C9CF39861AE762

20240614 14024

oförutsedda och omfattande renoveringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick.

Andra tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiella risker framgår av not 13.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen med ökade kostnader och osäkerhet på marknaden, kommer påverka bolaget en tid framöver, även om det är på en begränsad nivå. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget kommer att påverkas på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

Akka Egendom har som mål att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet och att långsiktigt öka överskottsgraden.

Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	20 285	20 423	21 033	21 154
Driftnetto	tkr	7 584	5 767	9 483	10 256
Resultat efter finansiella poster	tkr	-9 661	577	4 406	6 126
Balansomslutning	tkr	141 078	145 848	149 183	147 690
Soliditet	%	24,36	31,18	32,05	34,04

* För definition av nyckeltal se not 1.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C94528B1C9CF39861AE762

20240614140 25

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	45 424 887
Årets resultat	-11 527 972
Totalt,kronor	33 896 915

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	33 896 915
Totalt,kronor	33 896 915

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C0452GB1C9CF39861AE762

20240614144026

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hyresintäkter	2	20 285	20 423
Övriga rörelseintäkter		1 371	-
Fastighetskostnader	3, 4	-14 071	-14 656
Driftnetto		7 585	5 767
Avskrivningar		-12 233	-995
Bruttoresultat		-4 648	4 772
Administrationskostnader	5	-2 661	-2 163
Rörelseresultat		-7 309	2 609
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	13
Räntekostnader	6	-2 370	-2 045
Summa resultat från finansiella poster		-2 351	-2 032
Resultat efter finansiella poster		-9 660	577
Bokslutsdispositioner	7	-4 100	-2 850
Skatt på årets resultat	8	2 231	-61
Årets förlust		-11 529	-2 334

Årets totalresultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C94526B1C9CF39861AE762

20240614140027

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	124 631	133 544
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	326	254
		124 957	133 798
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		5 623	5 623
Uppskjutna skattefordringar	11	1 973	-
		7 596	5 623
Summa anläggningstillgångar		132 553	139 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		758	511
Fordringar hos koncernföretag		5 550	2 700
Aktuella skattefordringar		557	550
Övriga kortfristiga fordringar		109	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308	383
		7 282	4 424
Kassa och bank		1 243	2 003
Summa omsättningstillgångar		8 525	6 427
Summa tillgångar		141 078	145 848

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD6C94526B1C9CF39864AE762

20240614140028

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		45 424	47 758
Årets förlust		-11 529	-2 334
		33 895	45 424
Summa eget kapital		33 945	45 474
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	-	269
Summa avsättningar		0	269
Långfristiga skulder	13, 14		
Skulder till koncernföretag		95 042	92 671
Summa långfristiga skulder		95 042	92 671
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 051	1 538
Skulder till koncernföretag		8 450	2 850
Övriga kortfristiga skulder		4	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 586	3 046
Summa kortfristiga skulder		12 091	7 434
Summa eget kapital och skulder		141 078	145 848

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C9152BB1C9CF39861AE762

20240614140029

Förändringar i eget kapital

	Kapital-behållning	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	**50**	**50 092**	**-2 334**	**47 808**
Disposition enligt årsstämma	-	-2 334	2 334	-
Årets resultat	-	-	-2 334	-2 334
Eget kapital 2022-12-31	**50**	**47 758**	**-2 334**	**45 474**
Disposition enligt årsstämma	-	-2 334	2 334	-
Årets resultat	-	-	-11 529	-11 529
Eget kapital 2023-12-31	**50**	**45 424**	**-11 529**	**33 945**

Antal aktier uppgår till 5000. Aktiernas kvotvärde är 10 kronor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C94526B1C9CF39861AE762

20240614140 30

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-7 310	2 609
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
-Avskrivningar	12 233	995
Erhållen ränta	19	13
Erlagd ränta	-1 277	-2 045
Betald inkomstskatt	-17	-1 018
	3 648	554
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-6 951	-570
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	3 565	-2 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	262	-2 653
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 392	-1 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 392	-1 673
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till koncernföretag	2 370	2 043
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 370	2 043
Årets kassaflöde	-760	-2 283
Likvida medel vid årets början	2 003	4 286
Likvida medel vid årets slut	1 243	2 003

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C94526B1C9CF3986 1AE762

20240614031

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden
Bolaget ägs av Akka Egendom Holding III AB, (org.nr 559145-5208) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Akka Egendom II AB (org.nr 559139-9729) med säte i Stockholm. Toppmoderbolag är Akka Egendom Holding AB (org.nr 559012-5125).

Grunder för årsredovisningens upprättande
Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer (januari 2023). Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Akka Egendom II AB, (org.nr. 559139-9729) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden
När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av väsentlig betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan:

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka upplysningen avseende det verkliga värdet i noten för förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av avkastningskrav. För att avspegla osäkerheten som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som sannolikt kan utnyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Då det är enligt styrelsen svårt att påvisa att bolaget kommer att generera skattemässiga vinster vilka kan utnyttjas mot underskotten har ingen uppskjuten skattefordran redovisats. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

Ändrade redovisningsprinciper samt tillämpning av nya standarder
Tillämpade redovisningsprinciper som sammanfattas i denna not inkluderar nya och omarbetade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2023. De nya och omarbetade standarderna har inte medfört någon väsentlig förändring i redovisning och presentation av bolagets resultat och finansiella ställning.

Förändringar i svenska regelverk under 2023 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD8C94526B1C9CF39861AE762

20240614142032

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har inte tillämpats i denna rapport. De förväntas inte medföra någon väsentlig påverkan på redovisning och presentation av bolagets resultat och finansiella ställning.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning och underhåll av fastighetsinnehavet.

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster, konsultarvoden samt management fee avseende ledningsfunktion.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter utgörs av ränteintäkter, utdelningar och värdeförändringar på finansiella tillgångar. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, avskrivningar på finansiella tillgångar samt värdeförändringar på finansiella skulder.

IFRS 9 Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument
Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD9C91526B1C9CF39861AE782

20240614140033

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fodringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (byggnad och/eller mark) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter adderas till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad	100 år
Markanläggning	20 år
Hyresgästanpassning	Kontraktsperioden
Byggnadsinventarier	5-20 år

Nedskrivning
Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningsprövas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i bolagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod om minst tre år. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet av

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C94526B1C9CF39861AE762

20240614140034

anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats.

Maskiner och inventarier 5-20 år

Leasing
Bolaget som leasegivare
Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter, se ovan.

Bolaget som leasetagare
Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifterna som betalas kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Även eventuella rabatter eller andra incitament från leasegivaren periodiseras linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar hyresfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Bolaget har endast räntebärande fordringar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde vid utgången av året. Det upplupna anskaffningsvärdet för de finansiella tillgångarna och skulderna bedöms stämma med det verkliga värdet då fordringarna och skulderna löper över en kortare tid.

Bolaget innehar inga derivatinstrument.

Se även kommentar ovan om IFRS 9.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Fordringar
Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuelli bedömda kreditförluster.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD9C94526B1C9CF39804AE762

20240614141035

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten 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 inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser i huvudsak differenser mellan bokfört och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära skillnaderna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med skattepliktig vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiseras eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal kvittningsrätt samt att den uppskjutna skatten är hänförlig till samma skattemyndighet.

Skulder
Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas enligt alternativmetoden som bokslutsdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner
<u>Driftnetto</u>
Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader och fastighetskatt.
<u>Soliditet</u>
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD8C94526B1C9CF39861AE762

20240614141036

Not 2 Operationella leasingavtal

	2023-12-31	2022-12-31
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:		
Mindre än 1 år	1	1
	1	1

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkning. Kontrakterade bostadshyror för nästkommande år uppgår till 8 506 tkr (6 460 tkr), kontraktstid normalt 3 månader.

Not 3 Transaktioner med närstående

		2023	2022
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	14,2	11,6
Försäljning	(%)	0	0

Som närstående räknas koncernens moderbolag, Akka Egendom II AB (org nr 559139-9729), samt övriga bolag som ingår i koncernen.

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader	-7 381	-8 146
Förvaltningskostnader	-476	-359
Underhåll	-5 285	-5 298
Fastighetsskatt	-607	-607
Övrigt	-322	-246
Summa fastighetskostnader	-14 071	-14 656

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C91526B1C9CF39864AE762

20240614140037

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	-43	-56
Summa	-43	-56

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 6 Räntekostnader

	2023	2022
Koncernintern ränta	-2 370	-2 045
Summa	-2 370	-2 045

Ränta beräknad enligt effektivräntemetoden.

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-4 100	-2 850
Summa	-4 100	-2 850

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C94528B1C9CF3986-1AE762

20240614 14038

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-11	-7
Uppskjuten skatt	2 242	-54
Skatt på årets resultat	2 231	-61
Redovisat resultat före skatt	-13 759	-2 273
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	2 834	468
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-18	-1
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-429	-372
Temporära skillnader fastigheter	-156	-156
Redovisad skattekostnad	2 231	-61

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 120	135 083
Aktiveringar	3 320	2 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 440	137 120
Ingående avskrivningar	-3 576	-2 580
Årets avskrivningar	-1 019	-996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 595	-3 576
Ingående nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-11 214	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 214	0
Utgående restvärde enligt plan	124 631	133 544
Bokfört värde byggnader i Sverige	96 100	93 789
Bokfört värde mark i Sverige	39 607	39 607
Bokfört värde markanläggning	138	148
	124 631	133 544

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD9C94526B1C9CF39864AE762

20240614140039

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 202,7 Mkr (208 Mkr). Samtliga 5 fastigheter har värderats av oberoende extern part per 31 december 2023.

Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 avser när det fastställda värdet till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar. Värderingen baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är 5 år. Varje enskilt värderingsobjekt, i huvudsak fastighet, värderas för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftsnetto, bedömnda investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut. Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader.

Antagande om framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av:
- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med den aktuella fastigheten

Värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande	2 %
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	5,80 %
Kalkylränta	7,92 %
Långsiktig vakans	1,1 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	254	618
Under året nedlagda kostnader	3 392	1 673
Aktivering	-3 320	-2 037
Utgående nedlagda kostnader	326	254

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD6C9152BB1C9CF39861AE762

20240614140440

Not 11 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
Temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	1 973	-269
	1 973	-269

Not 12 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	45 424 887
Årets resultat	-11 527 972
Totalt, kronor	33 896 915
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	33 896 915
Totalt, kronor	33 896 915

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C94626B1C9CF39864AE762

20240614141041

Not 13 Upplåning

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	95 042	92 671
Summa räntebärande skulder	95 042	92 671

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	95 042	92 671
Summa	95 042	92 671

Finansiell riskhantering
Akka Egendom utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansstrategi som finns. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Koncernens verksamhet finansieras, förutom av koncerninterna lån, till stor del av vinstandelslån samt upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader är därför en av bolagets större kostnadsposter. Företagets främsta finansiella skuld utgörs av lån till koncernföretag samt lån från kreditinstitut. Därutöver har bolaget hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk
Ränterisken definieras som risken att förändringar i räntetäget påverkar koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för bindningstider på räntorna. Koncernens finansstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar. Koncernens lån från kreditinstitut löper med fast ränta.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C9-1526B1C9CF3986-1AE762

20240614140 42

Kundkreditrisk
Kreditrisken är att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller hyresavtal och leder till en finansiell förlust. Risken hanteras genom kredituppplysning samt uppföljning och kommunikation med motparter.

	Ej förfallna	Förfallna >30 dgr	Summa
Förväntad förlustnivå	*0%*	*26%*	
Kundfordringar - brutto	71	928	999
Kreditförlustreserv	0	-241	-241

Likviditet och refinansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg beläningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet.

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till förmån för moderbolag	85 700	85 700
Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser	85 700	85 700

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 494	1 494
Övriga poster	1 092	1 552
Summa	2 586	3 046

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD9C94526B1C9CF39861AE762

20240614140443

Not 16 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka
Styrelseordförande

Tiffany Strand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av digital signatur nedan

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
126A1C8AD9C9152BB1C9CF3986 1AE762

Building a better
working world

20240614140444

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akka Egendom Gislaved II AB, org.nr 559069 - 9191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Akka Egendom Gislaved II AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Akka Egendom Gislaved II 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Akka Egendom Gislaved II AB enligt god revisorssed 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 revisionssed 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD9C94526B1C9CF39864AE762

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 Akka Egendom Gislaved II AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Akka Egendom Gislaved II AB enligt god revisorssed 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 någon styrelseledamot 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 revisionssed 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Nowella
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
125A1C8AD5C9-1528B1C9CF3986-1AE762

20240614145

List of Signatures Page 1/1

20240614140 46

Årsredovisning - Akka Egendom Gislaved II AB 2023.pdf

Name	Method	Signed at
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2024-05-14 18:25 GMT+02
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2024-05-14 11:30 GMT+02
TIFFANY STRAND	BANKID	2024-05-14 10:54 GMT+02

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed [illegible]
undertecknade kopia likalydande resultat [illegible]
fastställd på årsstämman den 28/5-24 [illegible]
tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition [illegible]

Den 10/6-24

Styrelseledamot

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 125A1CBAD5C94526B1C9CF39864AE762