

# ÅRSREDOVISNING

för

## Actus Fastigheter i Sverige AB

Org.nr. 556685-9863

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Actus Fastigheter i Sverige AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 30 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-30



Daniel Andersson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Actus Fastigheter i Sverige AB

Org.nr. 556685-9863

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

# Actus Fastigheter i Sverige AB

Org.nr. 556685-9863

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades 2005 och skall direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Stockholm

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	29	144	124	55
Resultat efter finansiella poster	2 193	5 562	-8 403	-4 049
Soliditet (%)	94	85	85	81
Balansomslutning	82 043	76 665	59 973	64 957

Definitioner av nyckeltal, se not 14

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	50 180 490	13 781 784	64 062 274
Balanserat resultat		13 781 784	-13 781 784	0
Årets resultat			12 405 925	12 405 925
Belopp vid årets utgång	100 000	63 962 274	12 405 925	76 468 199

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	63 962 274
Årets resultat	12 405 925
	<u>76 368 199</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>76 368 199</u>
	76 368 199

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Actus Fastigheter i Sverige AB**  
Org.nr. 556685-9863

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		28 801	144 382
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		28 801	144 382
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-349 849	-719 695
Personalkostnader	2	-498 952	-469 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-66 560	-66 560
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-915 361	-1 256 213
<b>Rörelseresultat</b>		-886 560	-1 111 831
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 870 896	5 241 367
Ränteintäkter	3	2 059 937	2 572 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-851 596	-1 140 210
<b>Summa finansiella poster</b>		3 079 237	6 673 969
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 192 677	5 562 138
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		10 213 248	8 219 646
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		10 213 248	8 219 646
<b>Resultat före skatt</b>		12 405 925	13 781 784
<b>Årets resultat</b>		12 405 925	13 781 784

ank=20250702;2025070316732

**Actus Fastigheter i Sverige AB**  
Org.nr. 556685-9863

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier, verktyg och installationer

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

Andra långfristiga värdepappersinnehav

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

**Summa omsättningstillgångar**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

5

268 723

335 283

268 723

335 283

6

3 338 775

1 469 775

7

49 562 284

38 821 654

52 901 059

40 291 429

53 169 782

40 626 712

6 931 331

7 093 990

4 847 096

5 219 259

12 140

12 140

11 790 567

12 325 389

17 082 296

23 712 874

17 082 296

23 712 874

28 872 863

36 038 263

82 042 645

76 664 975

ank=20250702;2025070316753

**Actus Fastigheter i Sverige AB**

Org.nr. 556685-9863

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

100 000

100 000

100 000

100 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

63 962 274

12 405 925

76 368 199

50 180 491

13 781 784

63 962 275

Summa eget kapital

76 468 199

64 062 275

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder

Summa obeskattade reserver

950 000

950 000

950 000

950 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

15 377

4 549 721

19 765

39 583

4 624 446

12 103

11 583 952

11 282

45 363

11 652 700

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****82 042 645****76 664 975**

ank=20250702;2025070316734

# Actus Fastigheter i Sverige AB

Org.nr. 556685-9863

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer

Antal år

20

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Medelantal anställda 2024 2023

#### *Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

1

1

### Not 3 Ränteintäkter och liknade resultatposter 2024 2023

Ränteintäkt koncern

418 972

347 625

Ränteintäkt övrigt

630 902

574 540

Ränteintäkt swapar

1 010 063

1 650 647

2 059 937

2 572 812

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter 2024 2023

Räntekostnader koncern

-810 877

-973 856

Räntekostnader övrigt

-47

0

Räntekostnader swapar

-40 672

-166 354

-851 596

-1 140 210

## Noter till balansräkningen

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

1 257 487

1 257 487

Utgående anskaffningsvärden

1 257 487

1 257 487

Ingående avskrivningar

-922 204

-855 644

Årets avskrivningar

-66 560

-66 560

Utgående avskrivningar

-988 764

-922 204

Redovisat värde

268 723

335 283

# Actus Fastigheter i Sverige AB

Org.nr. 556685-9863

## NOTER

### Not 6 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer Säte	Kap.andel %	Redovisat värde
Actus Täby AB 556693-5051 Stockholm	100,00%	1 969 000
Fastighetsaktiebolaget Actus 05 556709-7356 Stockholm	100,00%	100 000
Actus 205 AB 556726-2844 Stockholm	100,00%	1 008 400
Fastighetsbolaget Rebecca 2 556863-6558 Stockholm	100,00%	261 375
		<hr/> 3 338 775

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 506 959	3 506 959
Lämnade aktieägartillskott	<u>1 869 000</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	5 375 959	3 506 959
Ingående nedskrivningar	<u>-2 037 184</u>	<u>-2 037 184</u>
Utgående nedskrivningar	-2 037 184	-2 037 184
Redovisat värde	<hr/> 3 338 775	<hr/> 1 469 775

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 821 654	24 638 166
Inköp	<u>10 740 630</u>	<u>14 183 488</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>49 562 284</u>	<u>38 821 654</u>
Redovisat värde	49 562 284	38 821 654

Den totala förbindelsen för Passion Capital II LP är 500 000 pund.  
Den totala förbindelsen för Passion Capital BB LP är 250 000 pund.  
Den totala förbindelsen för Passion Capital Investments II LLP är 100 000 pund.

### Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	-4 533 896	4 881 192
Reglering av fordran	-349 705	-347 296
Utgående värde	<u>-4 184 191</u>	<u>-4 533 896</u>
	-4 184 191	-4 533 896

Övrig fordran avser Sörmlandskök Holding AB

# Actus Fastigheter i Sverige AB

Org.nr. 556685-9863

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna lagstadgade sociala avgifter	-9 583	9 363
	Övriga upplupna kostnader	<u>-30 000</u>	<u>36 000</u>
		-39 583	45 363
Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Pant i aktier Actus Täby	1 969 000	100 000
	Andra ställda säkerheter	<u>3 701 558</u>	<u>3 584 000</u>
	Summa ställda säkerheter	5 670 558	3 684 000
Not 11	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Till förmån för koncernföretag	<u>28 778 070</u>	<u>30 435 135</u>
		28 778 070	30 435 135

Generell borgen av Actus 205 AB samt Fastighetsaktiebolaget Actus 05.

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 13 Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 80% av Actus Equity AB, org.nr. 556588-0019, med säte i Stockholm. Toppmoderbolaget och där koncernredovisning upprättas är Ignoramus AB, med org.nr. 556754-9117, med säte i Stockholm.

### Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm  
Datum enligt elektronisk underskrift.

Daniel Andersson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk underskrift.

Maneki Revision AB

Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Lars Daniel Christer Andersson**

63ebd1f9-6f45-48b0-b262-1f216c52fbd1 - 2025-06-30 14:47:18 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 6085d9e2-f5d9-44ae-9135-fea07bf0bcdb - SE

**STEFAN ADEBAHR**

6d910a77-e562-46a4-bb87-e30e826ddad8 - 2025-06-30 20:56:10 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 0b18c630-9f5d-4c62-b3f6-99c1b2f0ed69 - SE

ank=20250702;2025070316738

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Actus Fastigheter i Sverige AB, org.nr 556685-9863

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Actus Fastigheter i Sverige AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Actus Fastigheter i Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Actus Fastigheter i Sverige AB enligt god revisionsmed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-29 med omodifierat uttalande i Rapport om årsredovisningen.

### 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Actus Fastigheter i Sverige AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Actus Fastigheter i Sverige AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2025-06-30

Maneki Revision AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor