

Alfab Eken 14 AB
Org nr 556602-0649

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Alfab Eken 14 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Undertecknad styrelseledamot i Alfab Eken 14 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-03-21.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-03-25



Namnförtydligande:

Lena Könnbäck

Alfab Eken 14 AB
Org nr 556602-0649

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Alfab Eken 14 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är dotterföretag till Alecta Köpcentrum AB (org.nr. 556943-7071) båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Eken 14 i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av Alecta Köpcentrum AB.

I den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som inflation, räntor och högre finansieringskostnader tillsammans med pandemins efterdyningar, finns risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 6.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning (tkr)	14 678	15 396	13 997	14 326	14 345
Resultat efter finansnetto (tkr)	668	5 755	4 064	3 821	2 264
Balansomslutning (tkr)	135 225	133 737	133 375	137 703	139 091
Soliditet (%)	10,4%	10,6%	6,9%	4,8%	3,5%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	7 734 710
Årets resultat	-1 681 996
Totalt	6 052 714
disponeras så att i ny räkning överföres	6 052 714
Totalt	6 052 714

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	14 636 061	15 360 839
Direkta fastighetskostnader	5	-6 874 483	-5 279 865
Driftnetto		7 761 578	10 080 974
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 300 875	-1 281 708
Bruttoresultat		6 460 703	8 799 266
Administrationskostnader*	7	-756 014	-216 414
Övriga rörelseintäkter**	8	41 551	75 278
Rörelseresultat		5 746 240	8 658 130
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	32 301	6 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 110 429	-2 909 866
Summa resultat från finansiella poster		-5 078 128	-2 903 477
Resultat efter finansiella poster		668 112	5 754 653
Förändringar överavskrivningar		-1 975 000	-1 353 901
Erhållet koncernbidrag		0	539 372
Avsättning till periodiseringsfond		0	-600 000
Resultat före skatt		-1 306 888	4 340 124
Skatt på årets resultat	11	-375 108	-939 222
Årets resultat		-1 681 996	3 400 902

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

*Posten Förvaltningskostnader från jämförelseåret har omklassificerats till Administrationskostnader.

**Posten Förvaltningsintäkter har omrubricerats till övriga rörelseintäkter.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter*	6	131 777 021	132 302 595
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar*	12	3 242 361	77 030
Inventarier, verktyg och installationer	13	16 486	22 606
Summa materiella anläggningstillgångar		135 035 868	132 402 231
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	0	1 250 000
Summa anläggningstillgångar		135 035 868	133 652 231
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar	15	9 227	56 020
Aktuella skattefordringar	11	98 070	0
Övriga kortfristiga fordringar		7 980	3 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	73 380	25 336
Summa omsättningstillgångar		188 657	84 426
Summa tillgångar		135 224 525	133 736 657

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	17, 18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		7 734 710	4 333 808
Årets resultat		-1 681 996	3 400 902
		<u>6 052 714</u>	<u>7 734 710</u>
Summa eget kapital		6 152 714	7 834 710
Obeskattade reserver	19	10 005 747	8 030 747
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	5 764 851	5 448 161
		<u>5 764 851</u>	<u>5 448 161</u>
Summa avsättningar		5 764 851	5 448 161
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20, 21	108 297 462	0
Övriga långfristiga skulder	20	0	1 250 000
		<u>108 297 462</u>	<u>1 250 000</u>
Summa långfristiga skulder		108 297 462	1 250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		253 394	376 726
Skulder till koncernföretag	20, 21	1 765 868	106 487 413
Aktuella skatteskulder	11	0	395 346
Övriga kortfristiga skulder		140 262	303 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 844 227	3 610 394
		<u>5 003 751</u>	<u>111 173 039</u>
Summa kortfristiga skulder		5 003 751	111 173 039
Summa eget kapital och skulder		135 224 525	133 736 657

*Saldo avseende pågående projekt har brutits ut från Förvaltningsfastighet till Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar.

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital			
2023-01-01	100 000	4 333 808	4 433 808
Årets resultat	0	3 400 902	3 400 902
Utgående eget kapital			
2023-12-31	100 000	7 734 710	7 834 710
Ingående eget kapital			
2024-01-01	100 000	7 734 710	7 834 710
Årets resultat	0	-1 681 996	-1 681 996
Utgående eget kapital			
2024-12-31	100 000	6 052 714	6 152 714

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kassaflödesanalys	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	5 746 240	8 658 130
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 300 875	1 281 708
Erlagd ränta	-5 110 429	-2 909 866
Erhållen ränta	32 301	6 389
Betald inkomstskatt	-453 764	-116 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital och hyresdepositioner	1 515 223	6 920 169
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-104 231	-45 467
Ökning/minskning av övriga skulder	-105 773 941	-5 277 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-104 362 949	1 597 164
Investeringsverksamhet		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 934 513	-1 597 164
Förändring fordringar hos koncernföretag	1 250 000	0
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-2 684 513	-1 597 164
Finansieringsverksamhet		
Förändring skulder koncernföretag	107 047 462	0
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	107 047 462	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut*	0	0

*Bolagets likviditet hanteras via koncernkonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar i koncernkonto redovisas under ökning/minskning kortfristiga fordringar/skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Alecta Köpcentrum AB (org.nr. 556943-7071) med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 1 882 tkr av inköpen och 0 tkr av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör. Föregående år ingick bolaget inte i den företagsgrupp som bolaget nu tillhör, varför uppgift avseende 2023 inte är tillämpligt.

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 (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciper

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Det finns varken några nya eller ändrade redovisningsprinciper, med tillämpning från 1 januari 2024, som väsentligt påverkat bolagets finansiella rapporter eller några med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare som förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

I samband med byte av ägare har notstrukturen ändrats. Övergången har bedömts att inte medföra några väsentliga förändringar i redovisade belopp. Vid byte av ägare har jämförelsesiffrorna för år 2023 som tidigare redovisats i tusentals kronor omberäknas till heltal, vilket kan påverka jämförelsebarheten mot tidigare fastställd årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser bland annat vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

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.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller byggnad) 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 läggs 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. Alla 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:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	100 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktstidens längd
Byggnads- och markinventarier	100 år
Inventarier	5 år
Markanläggningar	100 år

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas 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.

Leasing

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasing redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras på styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig dels på historisk erfarenhet dels på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Styrelsen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar. Det område där uppskattningar och bedömningar anses ha störst inverkan på resultatet och/eller tillgångar och skulder för bolaget är förvaltningsfastigheter. I not 1 beskrivs redovisnings- och värderingsprinciper och principer för nedskrivning avseende materiella anläggningstillgångar. I not 6 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde inklusive de värderingsantaganden som legat till grund vid denna värdering.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras främst genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Styrelsen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för bolaget.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mindre än 1 år	9 687 096	1 875 868
1 -5 år	11 191 212	8 253 994
Framtida hyresinbetalningar	20 878 308	10 129 862

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader*	5 042 155	3 981 115
Underhållskostnader	862 330	328 750
Fastighetsskatt	969 998	970 000
Summa direkta fastighetskostnader	6 874 483	5 279 865
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	6 874 483	5 279 865
Summa direkta fastighetskostnader	6 874 483	5 279 865

*För jämförelseperiod har posten förvaltningskostnader omklassificerats och ingår nu i driftkostnader.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	118 218 978	116 698 844
Aktivering	655 761	1 520 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 874 739	118 218 978
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 720 421	-22 552 166
Årets avskrivningar	-1 187 333	-1 168 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 907 754	-23 720 421
Utgående redovisat värde Byggnad	93 966 987	94 498 557
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 796 919	27 796 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Mark	27 796 919	27 796 919
Utgående redovisat värde Mark	27 796 919	27 796 919

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	457 319	457 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 319	457 319
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 848	-18 275
Årets avskrivning	-4 572	-4 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 420	-22 848
Utgående redovisat värde Markanläggningar	429 899	434 471
Byggnads- och markinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 276 191	10 276 191
Aktivering	113 420	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 389 611	10 276 191
Ingående ackumulerade avskrivningar	-703 543	-600 781
Årets avskrivning	-102 851	-102 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 394	-703 543
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	9 583 216	9 572 648
Summa Förvaltningsfastigheter	131 777 021	132 302 595

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 193 MSEK (263 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Hyresantagande baseras på befintlig hyra och marknadshyra och antagande och drifts- och underhållskostnader är individuellt anpassade utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt. Kalkylperiod uppgår till 10 år. Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Trög återhämnning i svensk ekonomi

Riksbanken har successivt lättat på penningpolitiken till följd av en sjunkande inflation och ett fortsatt svagt konjunkturläge i Sverige. Trots 125-punkters lägre styrränta och guidning om ytterligare räntesänkningar under 2025 har svensk ekonomi ännu inte uppvisat en tydlig återhämnning. Den urholkning av köpkraften som präglat de senaste åren har möjligtvis påverkat svenska hushåll, vars konsumtion förblivit återhållsam. Fortsatta räntesänkningar kombinerat med stigande reallöner och finanspolitiska stimulanser förväntas dock stödja efterfrågan bland hushållen under 2025.

Investeringsmarknaden: Återhämnning inledd

Efter tre inledande kvartal av stigande fastighetsaktier, starka noteringar i obligationsmarknaden och lägre marknadsräntor har nu även den något laggande direktmarknaden visat än tydligare tecken på att en ny cykel är inledd. I det normalt sett affärsintensiva fjärde kvartalet har antalet kommunicerade affärer duggat tätt och transaktionsvolymen för 2024 har sedan en tid tillbaka överstigit den svaga noteringen 2023. Antalet köpare aktiva på marknaden har stigit, den finansiella oron i sektorn har sjunkit och i takt med att affärer noterats över olika segment har även prisbilden klarnat under året. Även om riskviljan inte är tillbaka på nivån som rådde under åren 2020 och 2022 har förutsättningarna för fastighetsmarknaden förbättrats under 2024. Samtidigt som den finansiella stressen i marknaden minskat under året har ett allt större fokus skiftat till det operativa. Vakansgrader på kontorsmarknaden har trendat uppåt och nått decenniehöga nivåer, detaljhandeln känner fortsatt av lågkonjunkturen, och kalkylen för bostadsutvecklare är fortfarande långt från vad den tidigare var. Även om svensk ekonomi förväntas uppvisa en god tillväxt under 2025 är det inte säkert att den sencykliska svaghet som idag noteras på fastighetsmarknaden lika snabbt kommer att vända till det positiva. Trenden av att kvalitet premieras på investerarmarknaden kan därmed tänkas fortgå ett tag till. Att en historiskt stor andel av transaktionsvolymen under året lokaliserats till landets storstäder samt att det förefallit en viss avsaknad av större portföljaffärer indikerar att investerarmarknaden fortsatt karaktäriseras av en viss grad riskaversion. De två senaste åren har still stor del präglats av ett fokus på att anpassa kapitalstrukturer vilka var ämnade för en lågräntemiljö. Även om det fortfarande återfinns stressade bolag i sektorn har många aktörer framgångsrikt arbetat med avyttringar, kapitalanskaffningar och att stärka underliggande kassaflöden. Med stabilare balansräkningar och ljusare framtidsutsikter växlar fastighetssektorn återigen över till ett fokus på tillväxt.

Not 7 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader för år 2024 har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.
Revisionskostnader för år 2023 har belastats tidigare ägare.

Not 8 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Övrigt	41 551	75 278
Summa övriga rörelseintäkter	41 551	75 278

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	20 526	0
Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar	2 330	4 913
Ränteintäkter, skattefria	1 484	1 476
Övrigt	7 961	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	32 301	6 389

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	3 874 315	2 909 866
Räntekostnader, ej avdragsgilla	3 415	0
Räntekostnader, tidigare koncernföretag	1 232 699	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	5 110 429	2 909 866

Räntekostnader koncernföretag för jämförelse året 2023 avser tidigare ägare.

Not 11 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-58 418	-390 025
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-316 690	-549 197
Summa redovisad skatt	-375 108	-939 222
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-1 306 888	4 340 123
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	269 219	-894 065
Ej skattepliktiga intäkter	306	0
Ej avdragsgilla kostnader	-8 680	-713
Effekt av periodiseringsfond	-3 238	0
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-632 264	-44 444
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-450	0
Summa redovisad skatt	-375 108	-939 222

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 28,7% (21,4%).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	<u>Uppskjuten skattefordran 2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	0	5 764 851	0	5 448 161
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	0	5 764 851	0	5 448 161
			<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning av uppskjutna skatter netto				
Ingående balans			5 448 161	4 898 964
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			0	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<u>316 690</u>	<u>549 197</u>
Utgående balans			5 764 851	5 448 161

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 030	0
Inköp	3 300 529	77 030
Omklassificeringar	-135 198	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 242 361	77 030

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	30 589	30 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 589	30 589
Ingående avskrivningar	-7 983	-1 865
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-6 120	-6 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 103	-7 983
Utgående restvärde enligt plan	16 486	22 606

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga koncernföretag	0	1 250 000
Summa fordringar hos koncernföretag	0	1 250 000

Övriga koncernföretag för jämförelse året 2023 avser tidigare ägare

Not 15 Hyres- och kundfordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Hyresfordringar	46 136	6 432
Kundfordringar	0	49 588
Avsättning för osäkra fordringar	-36 909	0
Summa hyres- och kundfordringar	9 227	56 020

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter. För vissa av de tecknade hyresavtalen har bolaget erhållit bankgarantier.

<u>Åldersanalys av hyres- och kundfordringar 31 dec. 2024</u>	<u>Fordringar</u>	<u>Avsättningar gjorda</u>	<u>Inga avsättningar gjorda</u>
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 31-60 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 61-90 dagar	0	0	0
Förfallna sedan 91-180 dagar	46 136	36 909	9 227
Förfallna sedan mer än 180 dagar	0	0	0
Summa förfallna fordringar	46 136	36 909	9 227
Ej förfallna fordringar	0	0	0
Summa	46 136	36 909	9 227

<u>Avsättning för osäkra hyres- och kundfordringar</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avsättning vid årets början	0	0
Konstaterade hyresförluster	0	0
Återföring av avsättning under året	0	0
Årets avsättningar	36 909	0
Summa	36 909	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	73 381	25 336
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 381	25 336

Not 17 Aktiekapital

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 18 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	7 734 710
Årets resultat	-1 681 996
Totalt	6 052 714
disponeras så att i ny räkning överföres	6 052 714
	6 052 714

Not 19 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	9 405 747	7 430 747
Avsättning till periodiseringsfond	600 000	600 000
Summa	10 005 747	8 030 747

Not 20 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	108 297 462	0
Övriga skulder	0	1 250 000
Summa långfristiga skulder	108 297 462	1 250 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	1 765 868	105 512 756
Summa kortfristiga skulder	1 765 868	105 512 756
Lånebelopp	110 063 330	106 762 756

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Senare än 5 år	108 297 462	0
Summa	108 297 462	0

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2024</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	108 297 462	0	0	108 297 462

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänför sig till ett koncernkonto hos Alecta Tjänstepension Ömsesidigt samt att långa lån löper på tills vidare, dvs har ingen förfallotid. Räntekänslighetsanalys för de långa lånen presenteras nedan.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
2024-12-31			
Aktieägarlån	+1%	1 082 975	1 082 975
Aktieägarlån	-1%	-1 082 975	-1 082 975
Aktieägarlån	+5%	5 414 873	5 414 873
Aktieägarlån	-5%	-5 414 873	-5 414 873

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som styrelsen anser rimligt möjlig under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Föregående år ingick bolaget inte i den företagsgrupp som bolaget nu tillhör, varför uppgift avseende 2023 inte är tillämpligt.

Not 21 Skulder till koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Köpcentrum AB	110 063 330	0
Övriga koncernföretag	0	106 487 413
Summa skulder till koncernföretag	110 063 330	106 487 413

Övriga koncernföretag för jämförelse året 2023 avser tidigare ägare

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	2 335 373	3 046 260
Övrigt	508 855	564 134
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 844 228	3 610 394

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Lena Rönnbäck
Styrelseledamot

Jenny Lindholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541825759

Dokument

10414 Alfab Eken 14 AB 556602-0649 2024
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-03-18 08:42:56 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2025-03-19 15:00:52 CET (+0100)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

Signerare

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2025-03-18 10:50:00 CET (+0100)

Jenny Lindholm (JL)
Personnummer 780706-7108
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-03-18 10:43:52 CET (+0100)

Lena Rönnbäck (LR)
Personnummer 770914-8964
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2025-03-18 17:20:40 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)
Personnummer 651210-1061
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2025-03-19 15:00:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541825759

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alfab Eken 14 AB, org.nr 556602-0649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfab Eken 14 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alfab Eken 14 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Alfab Eken 14 AB.

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 Alfab Eken 14 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2024 med omodifierade uttalanden 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 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

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Alfab Eken 14 AB för år 2024 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 Alfab Eken 14 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 14:00:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032815152