

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Tjäderhönan Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2010 och har sitt säte i Malmö.

Bolagets verksamhet består av handel och förvaltning av fastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten redovisar sämre resultat för året med anledning av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

Flerårsöversikt (kkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 063	7 639	7 241	7 074	6 965
Årets resultat	-4 301	-4 122	-1 804	-320	1 607
Balansomslutning	124 012	120 041	114 674	108 052	86 451

Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	20 244 457	324 600	-4 121 971	16 497 086
Disposition enligt årsstämman			-4 121 971	4 121 971	
Upplösning av uppskrivningsfond		-3 797 371	3 797 371		
Aktieägartillskott			4 970 000		4 970 000
Överföring från uppskrivningsfond		-324 600	324 600		
Årets resultat				-4 301 122	-4 301 122
Belopp vid årets utgång	50 000	16 122 486	5 294 600	-4 301 122	17 165 964

Undertecknad styrelseledamot i Tjäderhönan Förvaltning AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på bolagsstämman den 28 april 2025. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö den 28 april 2025

Joakim Feldt

Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	5 294 600
årets resultat	<u>- 4 301 122</u>
Totalt	993 478

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>993 478</u>
Totalt	993 478

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *aw*

Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

Resultaträkning

2024

2023

den 1 januari - 31 december

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

8 063 108

7 639 091

Övriga rörelseintäkter (not 2)

92 037

Summa rörelseintäkter

8 063 108

7 731 128

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-1 417 244

-1 332 697

Övriga externa kostnader

-449 932

-320 908

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan

-1 307 864

-1 307 860

Summa rörelsekostnader

-3 175 040

-2 961 465

Rörelseresultat

4 888 068

4 769 663

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

19

259

Räntekostnader och liknande resultatposter

-4 303 424

-4 146 110

Summa finansiella poster

-4 303 405

-4 145 851

Resultat efter finansiella poster

584 663

623 812

Bokslutsdispositioner (not 3)

-4 970 000

-4 830 000

Resultat före skatt

-4 385 337

-4 206 188

Skatt på årets resultat

84 215

84 217

Årets resultat

-4 301 122

-4 121 971

2025050806767

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *cew*

Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

Balansräkning

2024

2023

den 31 december

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 4)

65 585 588

66 893 452

Summa materiella anläggningstillgångar

65 585 588

66 893 452

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag (not 5)

57 809 248

52 572 500

Summa materiella anläggningstillgångar

57 809 248

52 572 500

Summa anläggningstillgångar

123 394 836

119 465 952

Omsättningstillgångar

Fordringar

Kundfordringar

16 858

271 668

Övriga fordringar

162

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 662

59 501

Summa fordringar

74 682

331 174

Kassa och bank

Kassa och bank

542 766

243 824

Summa kassa och bank

542 766

243 824

Summa omsättningstillgångar

617 448

574 998

SUMMA TILLGÅNGAR

124 012 284

120 040 950

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *aw*

Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

Balansräkning

2024

2023

den 31 december

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	50 000	50 000
Uppskrivningsfond	16 122 486	20 244 457
Summa bundet eget kapital	16 172 486	20 294 457

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 294 600	324 600
Årets resultat	-4 301 122	-4 121 971
Summa fritt eget kapital	993 478	-3 797 371

Summa eget kapital

17 165 964 16 497 086

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	5 591 392	5 675 607
Summa avsättningar	5 591 392	5 675 607

Långfristiga skulder (not 6)

Övriga skulder till kreditinstitut (not 7)	93 716 592	94 565 625
Övriga skulder	433 056	
Summa långfristiga skulder	94 149 648	94 565 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 7)	955 620	1 343 879
Leverantörsskulder	159 737	269 203
Skulder till koncernföretag	4 970 000	
Övriga skulder	409 207	896 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	610 716	793 358
Summa kortfristiga skulder	7 105 280	3 302 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

124 012 284 120 040 950

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *CU*

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Värderingsprinciper resultaträkningen

Nettoomsättning

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

Räntekostnader

Samtliga räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten

Räntekostnader och liknande resultatposter.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet

ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för lagfart

och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med

ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter

1-4 %

25-100 år

Fotokopians överensstämmelse
med originalt intygas: *aw*

Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

2025050806771

Tillkommande utgifter

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

Fordringar

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

Kassa och bank

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

Eget kapital

Eget kapital i företaget består av följande poster:

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

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

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

Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

Uppskjuten skatteskuld

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

Not 2 Exceptionella intäkter

	2024	2023
Erhållet elstöd	0	34 101

Not 3 Koncernbidrag

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	4 970 000	4 830 000

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *au*

Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

2025050806772

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	49 232 166	49 232 166
Utgående anskaffningsvärde	49 232 166	49 232 166
<u>Uppskrivningsvärde</u>		
Ingående uppskrivningsvärde	30 000 000	20 000 000
Årets uppskrivning		10 000 000
Utgående uppskrivningsvärde	30 000 000	30 000 000
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-9 890 207	-8 991 163
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-899 044	-899 044
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-10 789 251	-9 890 207
Ingående avskrivningar på uppskrivning	-2 448 507	-2 039 691
Årets avskrivning på uppskrivning	-408 816	-408 816
Utgående avskrivningar på uppskrivning	-2 857 323	-2 448 507
Utgående redovisat värde	65 585 592	66 893 452
Marknadsvärde på byggnader och mark	153 000 000	137 000 000

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	52 572 500	55 580 385
Tillkommande/avgående post	5 236 748	-3 007 885
Utgående redovisat värde	57 809 248	52 572 500

Not 6 Förfallotid skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller senare än 5 år	89 894 112	91 618 125

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om kr 94 672 212 (kr 95 909 504) redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	93 716 592	94 565 625
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	955 620	1 343 879
Totalt	94 672 212	95 909 504

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	-	-
Fastighetsinteckning	98 250 000	98 250 000
Totalt	98 250 000	98 250 000

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *aw*

Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

2025050806773

Not 9 Koncernförhållanden

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

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolagets verksamhet har även fortsättningsvis påverkats av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

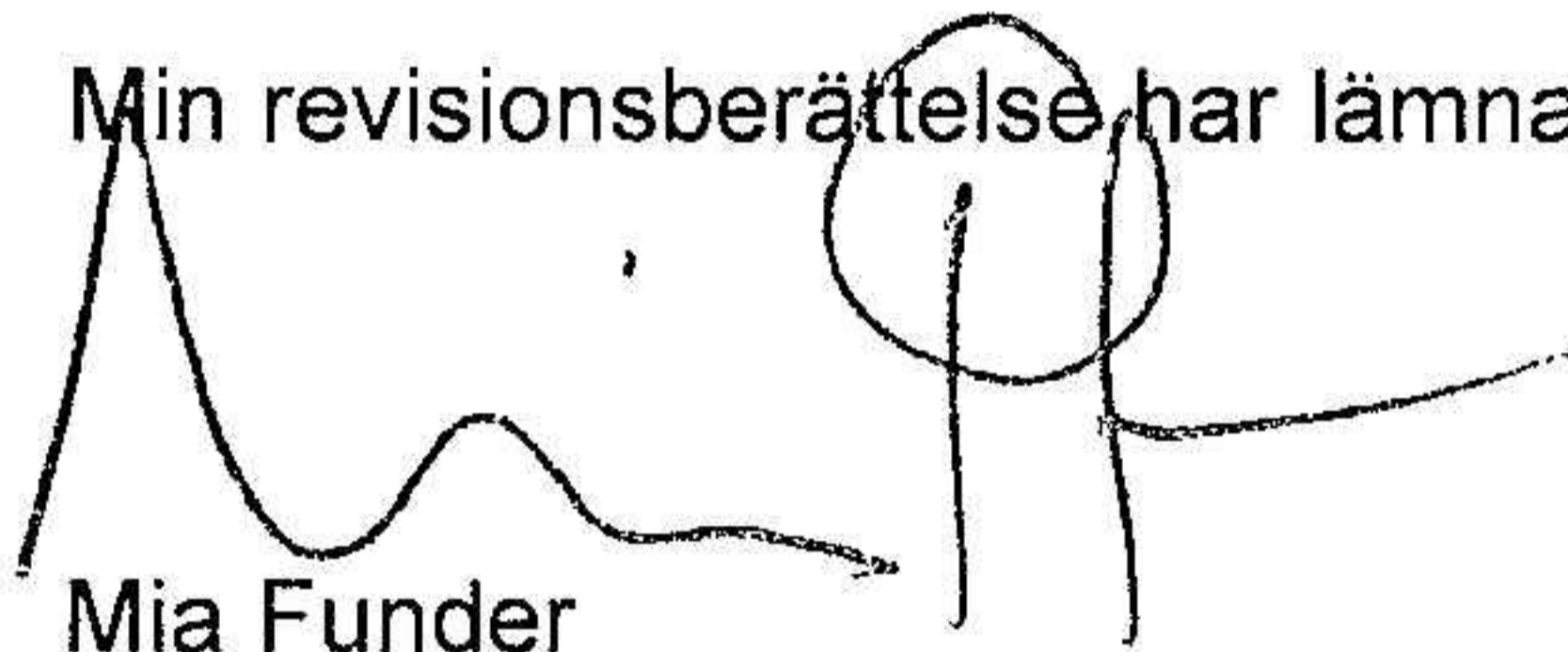
Underskrifter

Malmö den 28 april 2025



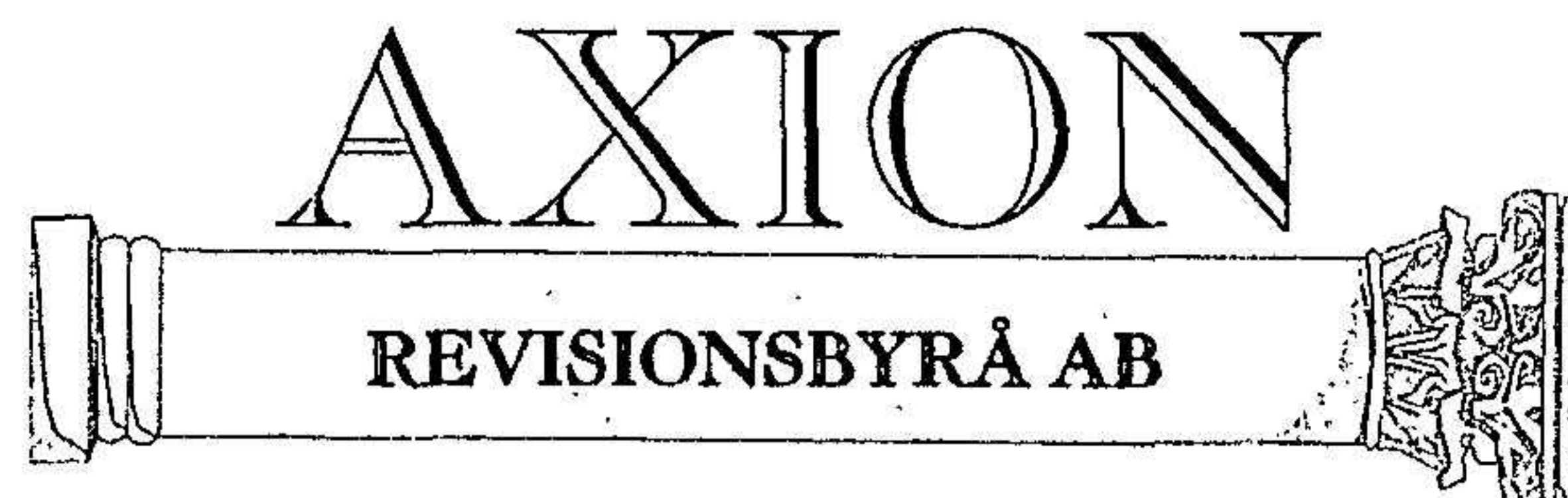
Joakim Feldt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2025.



Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: *EW*



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tjäderhönan Förvaltning AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tjäderhönan Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tjäderhönan Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

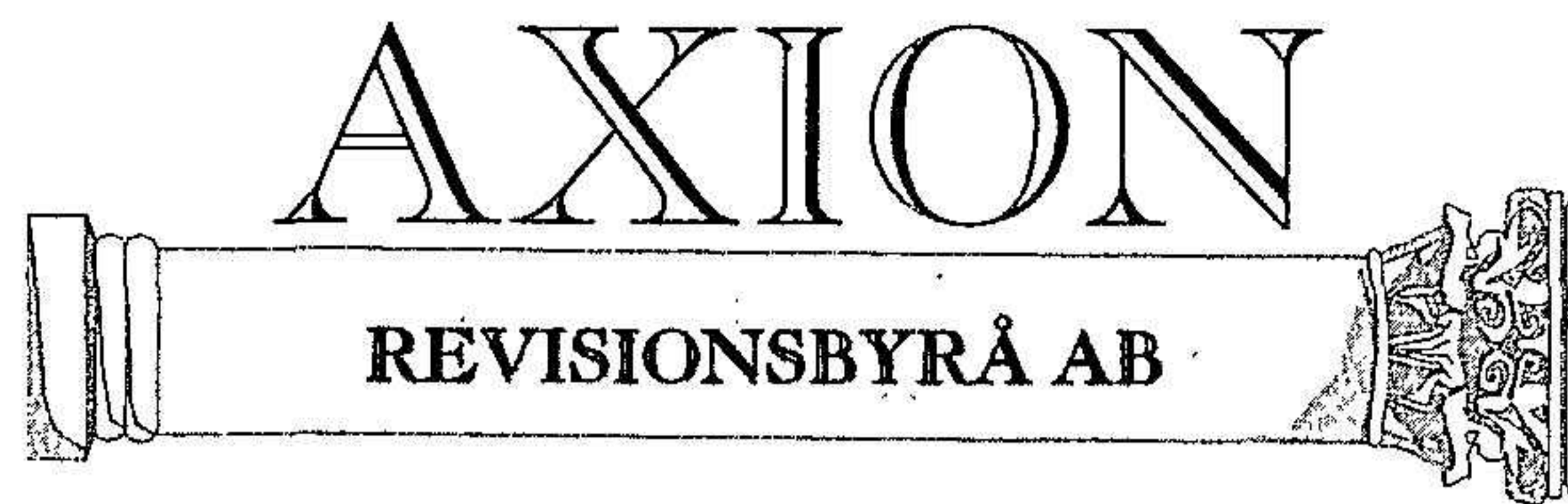
Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tjäderhönan Förvaltning AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tjäderhönan Förvaltning AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 28 april 2025

Mia Funder
Auktoriserad revisor