

Akka Egendom Bjuv AB
Org nr 559240-1037

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.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget startade 2020. Bolaget äger och förvaltar fyra fastigheter i Bjuv.

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.

Moderföretaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Akka Egendom II Holding AB, org.nr. 559051-7917, med säte i Stockholm.

Finansieringen

Koncernens finansiering sker genom intern och extern belåning. Ränta på lån från kreditinstitut har under året varit fast.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investeringar på befintliga fastigheter och uppgår till 2 340 tkr (3 092 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 hanteras 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 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.

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.

Flerårsjämförelse

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	25 644	25 998	25 593	968
Driftnetto	tkr	8 235	9 626	12 404	498
Resultat efter finansiella poster	tkr	-13 284	2 767	5 456	226
Balansomslutning	tkr	282 865	296 167	295 889	290 440
Soliditet	%	39,0	40,5	39,8	36,2

* För definition av nyckeltal se not 1.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	119 891 273
Årets vinst	<u>-9 413 426</u>
	<u>110 477 847</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>110 477 847</u>
	kronor
	<u>110 477 847</u>

2024061413954

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2	25 644	25 998
Övriga rörelseintäkter		300	0
Fastighetskostnader	3, 4	<u>-17 709</u>	<u>-16 372</u>
Driftnetto		8 235	9 626
Avskrivningar		-16 191	-2 247
Bruttoresultat		-7 956	7 379
Administrationskostnader	5	<u>-3 117</u>	<u>-2 395</u>
Rörelseresultat		-11 073	4 984
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-2 218</u>	<u>-2 227</u>
Summa resultat från finansiella poster		-2 211	-2 217
Resultat efter finansiella poster		-13 284	2 767
Bokslutsdispositioner	8	1 500	0
Skatt på årets resultat	9	<u>2 371</u>	<u>-589</u>
Årets resultat		<u>-9 413</u>	<u>2 178</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	272 073	285 924
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	116	661
		<u>272 189</u>	<u>286 585</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	1 410	0
Summa anläggningstillgångar		<u>273 599</u>	<u>286 585</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		569	328
Fordringar hos koncernföretag		5 644	5 194
Övriga kortfristiga fordringar		550	1 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301	394
		<u>7 064</u>	<u>6 989</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>2 202</u>	<u>2 593</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 266</u>	<u>9 582</u>
Summa tillgångar		<u>282 865</u>	<u>296 167</u>

2024061413956

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

Document ID:
32566975F9C94C278F2033D2FE405818

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		119 892	117 714
Årets resultat		-9 413	2 178
		<u>110 479</u>	<u>119 892</u>
Summa eget kapital		<u>110 504</u>	<u>119 917</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	0	967
		<u>0</u>	<u>967</u>
Summa avsättningar		<u>0</u>	<u>967</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	0	167 616
		<u>0</u>	<u>167 616</u>
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>167 616</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	167 616	1 728
Leverantörsskulder		689	1 303
Aktuella skatteskulder		571	1 389
Övriga skulder		200	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 285	3 231
		<u>172 361</u>	<u>7 667</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>172 361</u>	<u>7 667</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>282 865</u>	<u>296 167</u>

2024061413957

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

Document ID:
32566975F9C94C278F2033D2FE405918

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserade</u> <u>vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget</u> <u>kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	25	115 348	2 366	117 739
Disposition enligt årsstämman	-	2 366	-2 366	-
Aktieägarutskott	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	<u>2 178</u>	<u>2 178</u>
Eget kapital 2022-12-31	25	117 714	2 178	119 917
Disposition enligt årsstämman	-	2 178	-2 178	-
Årets resultat	-	-	<u>-9 413</u>	<u>-9 413</u>
Eget kapital 2023-12-31	25	119 892	-9 413	110 504

Antal aktier uppgår till 1 000. Aktiernas kvotvärde är 25 kronor.

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

Document ID:
32566975F9C94C278F2033D2FE405918

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-11 073	4 984
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
- Avskrivningar	16 191	2 247
Erhållen ränta	7	10
Erlagd ränta	-2 219	-2 202
Betald inkomstskatt	-825	1 114
	<u>2 081</u>	<u>6 153</u>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-84	982
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	1 135	-1 909
	<u>3 132</u>	<u>5 226</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 795	-3 533
	<u>-1 795</u>	<u>-3 533</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån från kreditinstitut	-1 728	-1 728
	<u>-1 728</u>	<u>-1 728</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>-391</u>	<u>-35</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 593</u>	<u>2 628</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 202</u>	<u>2 593</u>

2024061413959

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget ägs av Akka Egendom II Holding AB, (org.nr 559051-7917) 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 BFAR 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.

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 värdetförändringar på finansiella tillgångar. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, avskrivningar på finansiella tillgångar samt värdetförändringar 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 objektiva, 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.

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 fordringar 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 hänförliga 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
Hyresgästpassning	Kontraktperioden
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 hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet av

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 överförs 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 individuellt bedömda kreditförluster.

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 realiserar 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

Driftnetto

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader och fastighetskatt.

Soliditet

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

Not 2 Operationella leasingavtal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:		
Mindre än 1 år	982	920
1-5 år	310	321
Mer än 5 år	0	321
	<u>1 292</u>	<u>1 562</u>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning. Kontrakterade bostadshyror för nästkommande år uppgår till 10 286 tkr (7 675 tkr), kontraktstid normalt 3 månader.

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	-8 340	-9 296
Förvaltningskostnader	-372	-375
Fastighetsskatt	-632	-551
Underhåll	-7 923	-5 658
Övrigt	-442	-492
Summa fastighetskostnader	<u>-17 709</u>	<u>-16 372</u>

Not 4 Transaktioner med närstående

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	13,4	11,6
Försäljning	(%)	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Not 5 Ersättning till revisorerna

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ernst & Young AB</u>			
Revisionsuppdraget		-49	-13
		—	—
Summa		<u>-49</u>	<u>-13</u>

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter		7	10
		—	—
Summa		<u>7</u>	<u>10</u>

Not 7 Räntekostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader bank	-2 205	-2 227
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-13	0
Summa	<u>-2 218</u>	<u>-2 227</u>

Ränta beräknad enligt effektiv räntemetoden.

Not 8 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Erhållna koncernbidrag	1 500	0
Summa	<u>1 500</u>	<u>0</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resulaträkningen		
Aktuell skatt	-6	-121
Uppskjuten skatt	2 377	-468
Skatt på årets resultat	<u>2 371</u>	<u>-589</u>
Redovisat resultat före skatt	-11 784	2 767
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	2 428	-570
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-17	-12
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-40	-7
Redovisad skattekostnad	<u>2 371</u>	<u>-589</u>

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

Document ID:
32566975F9C94C278F2033D2FE405918

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	290 592	287 500
Inköp	2 340	3 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 932	290 592
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 668	-2 421
Årets avskrivningar	-2 281	-2 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 949	-4 668
Årets nedskrivningar	-13 910	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 910	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>272 073</u>	<u>285 924</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	222 183	222 124
Bokfört värde mark i Sverige	63 800	63 800
	<u>272 073</u>	<u>285 924</u>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 292,8 Mkr (312 Mkr). Fastigheten 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, bedömda 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	4,52 %
Kalkylränta	6,60 %
Långsiktig vakans	1 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående nedlagda kostnader	661	220
Under året nedlagda kostnader	1 795	3 533
Under året genomförda omfördelningar	-2 340	-3 092
Utgående nedlagda kostnader	<u>116</u>	<u>661</u>

Not 12 Uppskjuten skatt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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	<u>1 410</u>	<u>-967</u>
	<u>1 410</u>	<u>-967</u>

Not 13 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	119 891 273
Årets vinst	-9 413 426
	<hr/>
kronor	110 477 847
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	110 477 847
	<hr/>
kronor	110 477 847

Not 14 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	0	167 616
	<hr/>	<hr/>
Summa	0	167 616
<u>Kortfristiga skulder (skulder som förfaller inom 1 år)</u>		
Skulder till kreditinstitut	167 616	1 728
	<hr/>	<hr/>
Summa räntebärande skulder	167 616	169 344
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan två och fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	0	167 616
	<hr/>	<hr/>
Summa	0	167 616

Finansieringskostnader som uppstått i samband med upplåningen har periodiserats över löptiden för respektive lån, vilket medfört att de räntebärande skulderna i balansräkningen reducerats med 0 (3) tkr.

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 ränteläget 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.

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 kreditupplysning samt uppföljning och kommunikation med motparter.

	Ej förfallna	Förfallna >30 dgr	Summa
<i>Förväntad förlustnivå</i>	0%	26%	
Kundfordringar - brutto	130	599	729
Kreditförlustreserv	0	-160	-160

Likviditet och refinansieringsrisk

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

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	<u>172 801</u>	<u>172 801</u>
Summa ställda säkerheter	<u>172 801</u>	<u>172 801</u>

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

Document ID:
32666975F9C94C278F2033D2FE405918

Not 16 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	24	25
Förutbetalda hyresintäkter	2 007	1 775
Övriga poster	1 254	1 431
Summa	<u>3 285</u>	<u>3 231</u>

Not 18 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

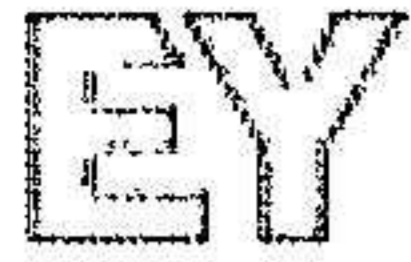
Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av digital signatur nedan

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:
32566975F8C94C278F2033D2FE405018



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akka Egendom Bjur AB, org.nr 559240-1037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Akka Egendom Bjur 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 Bjur 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 Bjur AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt följt 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 uppger, 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer i 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 maskopl, 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 stänger 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:
32566975F9C94C278F2033D2FE405918



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 Bjur 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 Bjur AB enligt god revisionssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 räkenskapsena. Våra 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 Novella
Auktoriserad revisor

List of Signatures Page 1/1

Årsredovisning - Akka Egendom Bjuv AB 2023.pdf

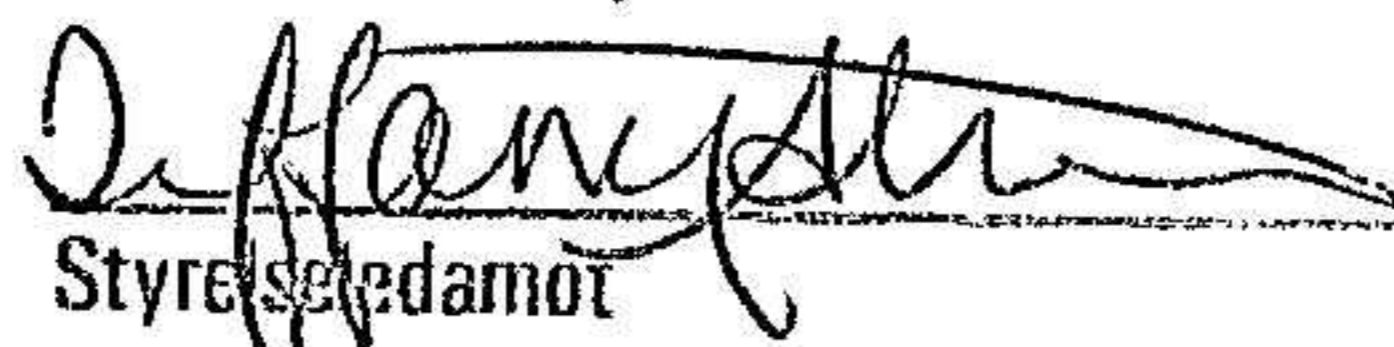
Name	Method	Signed at
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2024-05-14 18:27 GMT+02
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2024-05-14 11:30 GMT+02
TIFFANY STRAND	BANKID	2024-05-14 10:54 GMT+02

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 28/5-24. Årsstämman beslutade tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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: 32566975F9C94C278F-2033D2FE405918