

**Årsredovisning**  
för  
**Agilia Förvaltnings AB**  
556651-1852

Räkenskapsåret  
2024-01-01 – 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Agilia Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 10 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 16 april 2025



Åsa Lindfors

Styrelsen för Agilia Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Under året har bolaget inte haft någon anställd personal och inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades fortsatt av geopolitisk osäkerhet. Den allmänna oron och den svaga konjunkturen i Sverige medförde en ökad osäkerhet på hyresmarknaden, samtidigt som ränteläget förbättrades och kapitalmarknaden återigen var stark. Verksamheten i Vasakronankoncernen har under året framför allt påverkats av fortsatt höga räntekostnader och en utmanande hyresmarknad, samtidigt som hyresintäkter och fastighetskostnader varit stabila.

### Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronankoncernen står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital. Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalet som möter kundernas behov, vilket borgar för en god intjäning även under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	111	-5	-5	-2	-2
Balansomslutning	38 217	38 101	38 101	38 101	38 101

### Risker och osäkerheter

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker, där de affärsmässiga riskerna bedöms ha störst påverkan på bolagets resultat.

#### *Fastigheternas marknadsvärde*

Värdet på fastigheterna är det riskområde som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Värdet påverkas främst av marknadens antaganden om direktavkastningskrav och marknadshyra, men även faktorer som företaget kan påverka såsom uthyrningar, investeringar och energieffektiviseringar.

#### *Uthyrning och kundarbete*

Hyresintäkterna påverkas främst av affärsmässiga risker. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrad och hyresnivåer.

#### *Drift och underhåll*

Fastighetskostnaderna påverkas av såväl affärsmässiga som administrativa risker. Inflationen är en av de affärsmässiga riskerna. Men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Bland de administrativa riskerna kan nämnas brister i inköpsprocessen, som kan leda till att inköpskostnaderna blir högre än de borde vara. Denna risk hanteras genom ett strukturerat inköpsarbete där stordriftsfördelar tas till vara inom koncernen.

#### *Fastighetsprojekt*

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att investeringar

enbart görs i marknader där man har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler.

#### *Fastighetstransaktioner*

Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet.

#### *Skatt*

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Agilia Förvaltnings AB är idag inte föremål för några skatteprocesser.

#### *Anseende*

Anseenderisker påverkar varumärket och därigenom det ekonomiska resultatet på sikt. De kan finnas i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 000 601
årets vinst	116 427
	<b>38 117 028</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 873 000
i ny räkning överföres	34 244 028
	<b>38 117 028</b>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens bedömning är att efter överföringen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital och att hänsyn har tagits till att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		0	0
Administrationskostnader		-6	-6
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110</b>	<b>-6</b>
Bokslutsdispositioner	5	6	6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>116</b>	<b>0</b>
Skatt	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>116</b>	<b>0</b>

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

7, 8

34 344

34 344

**Summa anläggningstillgångar**

**34 344**

**34 344**

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

9

3 873

3 757

**Summa omsättningstillgångar**

**3 873**

**3 757**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**38 217**

**38 101**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

#### *Fritt eget kapital*

Balanserade vinstmedel

38 001

38 001

Årets resultat

116

0

**Summa eget kapital**

**38 217**

**38 101**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**38 217**

**38 101**

2025042416459

## Förändring eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>38 001</b>	<b>38 101</b>
Årets resultat		0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>38 001</b>	<b>38 101</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>38 001</b>	<b>38 101</b>
Årets resultat		116	116
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>38 117</b>	<b>38 217</b>

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-6

-6

Erhållna räntor

116

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**110**

**-6**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar

-116

0

Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder

6

6

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**0**

**0**

### Finansieringsverksamheten

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**0**

**Årets kassaflöde**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets början**

**0**

**0**

**Likvida medel vid årets slut**

**0**

**0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Agilia Förvaltnings ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Malmskillnadsgatan 36, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 28 mars 2025 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Agilia Förvaltnings AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

#### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för ett nedskrivningstest om det föreligger en indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. En nedskrivning redovisas till det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består huvudsakligen av koncerninterna fordringar och skulder men även av kundfordringar och leverantörsskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader.

#### Koncerninterna fordringar

Det verkliga värdet på koncerninterna fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

### **Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

### **Koncerninterna skulder**

Det verkliga värdet på koncerninterna skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Hysesintäkter**

Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hysesintäkterna består av fast hyra samt omsättningsbaserade hyror.

Fasta hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hysesavtal. I de fall hyseskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på intäktstyp och redovisas i den period då de uppstår.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Andelar i dotterbolag**

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterbolag räknas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

### **Koncernuppgifter**

Agilia Förvaltnings AB är ett helägt dotterbolag till Gotic AB, org nr 556339-0839, med säte i Stockholm som ingår i Vasakronan-koncernen. Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ÅRL 7:2. Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Av totala inköp mätt i kronor avser 100% (100) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

### Not 3 Finansiell riskhantering

Agilia Förvaltnings AB är inte utsatt för några väsentliga finansiella risker då all extern finansiering sker via koncernens moderbolag.

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk; risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk; risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk; risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens moderbolag, Vasakronan AB (publ), 556061-4603.

### Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	6	6
	6	6

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	116	0
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-24	0
Koncernutjämnning räntenetton	24	
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 344	34 344
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 344</b>	<b>34 344</b>
	<b>34 344</b>	<b>34 344</b>

## Utgående redovisat värde

### Not 8 Specifikation aktier och andelar i dotterbolag

Namn	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
Göteborg	99	49	34 342
Arkaden Göteborg KB	99	49	1
AP-fondens Fastighets nr 53 KB	99	49	1
			<b>34 344</b>

	Org.nr	Säte
Göteborg	916445-7039	Stockholm
Arkaden Göteborg KB	969646-3448	Stockholm
AP-fondens Fastighets nr 53 KB	969646-3836	Stockholm

### Not 9 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då fordringarna och skulderna huvudsakligen är koncerninterna.

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos koncernföretag	3 873	3 757
	<b>3 873</b>	<b>3 757</b>

Fordringar respektive skulder till koncernföretag består av summan av avräkningskonton mot respektive koncernföretag då bolaget saknar eget bankkonto. Här redovisas huvudsakligen nettot av bolagets hyresinbetalningar och leverantörsbetalningar.

### Not 10 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

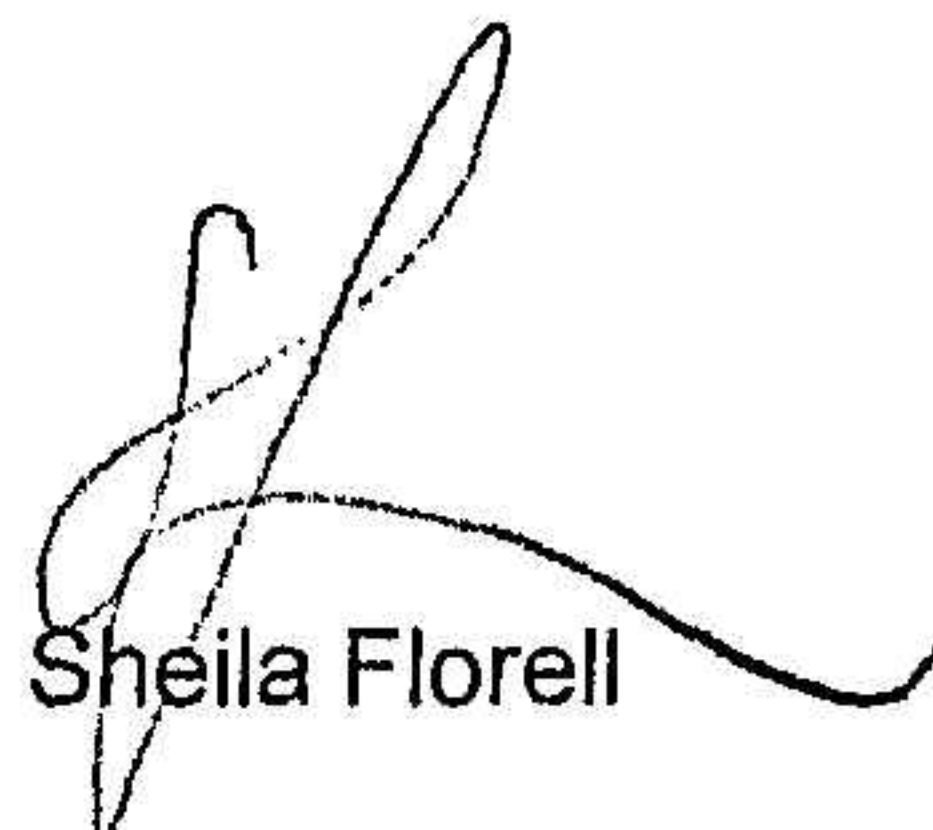
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	38 001
årets vinst	116
	<b>38 117</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 873
i ny räkning överföres	34 244
	<b>38 117</b>

Stockholm den 28 mars 2025



Johanna Skogestig  
Ordförande



Sheila Florell



Johnny Engman



Åsa Lindfors