

Årsredovisning
för
Pakta Vågen 1-3 AB
556453-6828

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Pakta Vågen 1-3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-10


Victor Looft

Årsredovisning

för

Pakta Vågen 1-3 AB

556453-6828

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Pakta Vågen 1-3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet under året har huvudsakligen omfattat förvaltning av tre fastigheter, de s k "Kopparhusen" i kvarteret Vågen, Danderyd.

Företaget har sitt säte i Danderyd.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Pakta AB, org.nr 556870-2095, med säte i Danderyd.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	23 751	21 527	22 335	20 823
Resultat efter finansiella poster	4 010	7 445	8 581	6 361
Soliditet (%)	25	23	22	20

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång:	21 000 000	500 000	37 520 348	5 910 013	64 930 361
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			5 910 013	-5 910 013	0
Årets resultat				4 770 964	4 770 964
Belopp vid årets utgång	21 000 000	500 000	43 430 361	4 770 964	69 701 325

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	43 430 361
årets vinst	4 770 964
	48 201 325

disponeras så att	
i ny räkning överföres	48 201 325
	48 201 325

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *N*

2024070127441

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1	23 750 862	21 526 942
Övriga rörelseintäkter		204 022	8 891
		23 954 884	21 535 833
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-6 359 839	-6 419 699
Övriga externa kostnader		-1 443 635	-1 281 594
Personalkostnader	2	-776 293	-974 617
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 724 161	-3 452 822
		-12 303 928	-12 128 732
Rörelseresultat		11 650 956	9 407 101
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 116 010	1 095 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-8 756 888	-3 058 330
		-7 640 878	-1 962 513
Resultat efter finansiella poster		4 010 078	7 444 588
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		2 000 000	0
Resultat före skatt		6 010 078	7 444 588
Skatt på årets resultat	5	-1 239 114	-1 534 575
Årets resultat		4 770 964	5 910 013

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	150 659 118	152 350 597
Inventarier, verktyg och installationer	7	289 107	467 006
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 680 159	2 462 320
		153 628 384	155 279 923

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		114 362 975	111 797 443
Uppskjuten skattefordran	9	1 281 639	2 728 537
		115 644 614	114 525 980
Summa anläggningstillgångar		269 272 998	269 805 903

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 022 500	3 585 172
Fordringar hos koncernföretag		6 875	18 918
Övriga fordringar		180	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 309	120 767
		4 138 864	3 725 010

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	10	7 992 885	2 778 915
		12 131 749	6 503 925

SUMMA TILLGÅNGAR

281 404 747 **276 309 828**

✓

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

21 000 000

21 000 000

Reservfond

500 000

500 000

21 500 000

21 500 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

43 430 361

37 520 348

Årets resultat

4 770 964

5 910 013

48 201 325

43 430 361

Summa eget kapital

69 701 325

64 930 361

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

26 548 039

26 755 823

Summa avsättningar

26 548 039

26 755 823

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

176 933 333

176 933 333

Leverantörsskulder

676 136

744 120

Skulder till koncernföretag

201 842

0

Aktuella skatteskulder

70 138

50 747

Övriga skulder

460 515

330 159

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

6 813 419

6 565 285

Summa kortfristiga skulder

185 155 383

184 623 644

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

281 404 747

276 309 828

W

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas som intäkt för den period hyran avser.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-126 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgruppen av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund	126 år
- Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
- Värme, sanitet (VS)	50 år
- El	40 år
- Inre ytskikt och vitvaror	15 år
- Lägenhetsrenovering inkl kök	25 år
- Fasad	80 år
- Fönster	50 år
- Badrum	40 år
- Köksinredning	30 år
- Yttertak	40 år
- Ventilation	25 år
- Hiss	25 år
- Lokaler	50 år
- Garage	30 år
- Förrådsburar	20 år
- Mark	-

Finansiella instrument

Bolagets skulder till kreditinstitut är s k rörliga lån med bindningstid ca 3 månader. ✓

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.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

⌘

2024070127447

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 114 937	1 095 478
Övriga ränteintäkter	1 073	339
	1 116 010	1 095 817

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Värdeförändring swapavtal	0	227 381
Övriga räntekostnader	-8 756 888	-3 285 711
	-8 756 888	-3 058 330

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 239 114	1 534 575
Totalt redovisad skatt	1 239 114	1 534 575

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 010 078		7 444 588
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 238 076	20,60	-1 533 585
Ej avdragsgilla kostnader		-1 214		-990
Ej skattepliktiga intäkter/swap		176		
Redovisad effektiv skatt	20,62	-1 239 114	20,61	-1 534 575

2024070127448

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 315 801	157 767 633
Inköp	1 854 783	12 120 807
Omklassificeringar	0	13 427 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 170 584	183 315 801
Ingående avskrivningar	-30 965 204	-27 746 832
Årets avskrivningar	-3 546 262	-3 218 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 511 466	-30 965 204
Utgående redovisat värde	150 659 118	152 350 597

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 717 977	1 717 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 717 977	1 717 977
Ingående avskrivningar	-1 250 971	-1 016 521
Årets avskrivningar	-177 899	-234 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 428 870	-1 250 971
Utgående redovisat värde	289 107	467 006

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 462 320	15 889 681
Inköp	217 839	0
Omklassificeringar	0	-13 427 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 680 159	2 462 320
Utgående redovisat värde	2 680 159	2 462 320

8

2024070127449

Not 9 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring uppskjuten skatt		
Belopp vid årets ingång	-24 027 286	-22 492 711
Årets förändring	-1 239 114	-1 534 575
	-25 266 400	-24 027 286
Uppskjuten skatt temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad byggnad och mark	-26 548 039	-26 755 823
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskott	1 281 639	2 728 537
	-25 266 400	-24 027 286

Not 10 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	4 000 000	4 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	180 992 700	180 992 700
	180 992 700	180 992 700

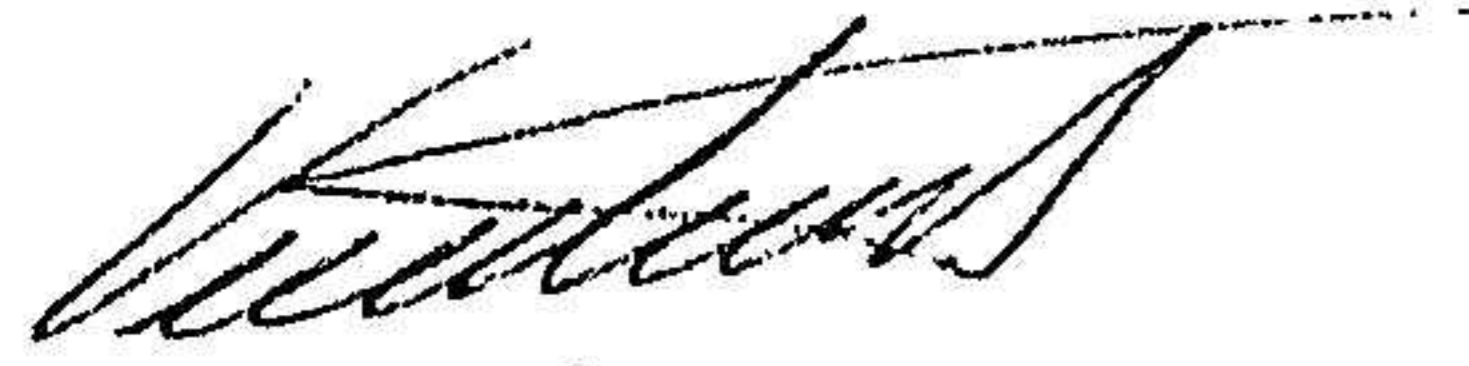
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 880 719	5 617 897
Upplupna räntekostnader	333 138	223 898
Övriga upplupna kostnader	599 562	723 490
	6 813 419	6 565 285

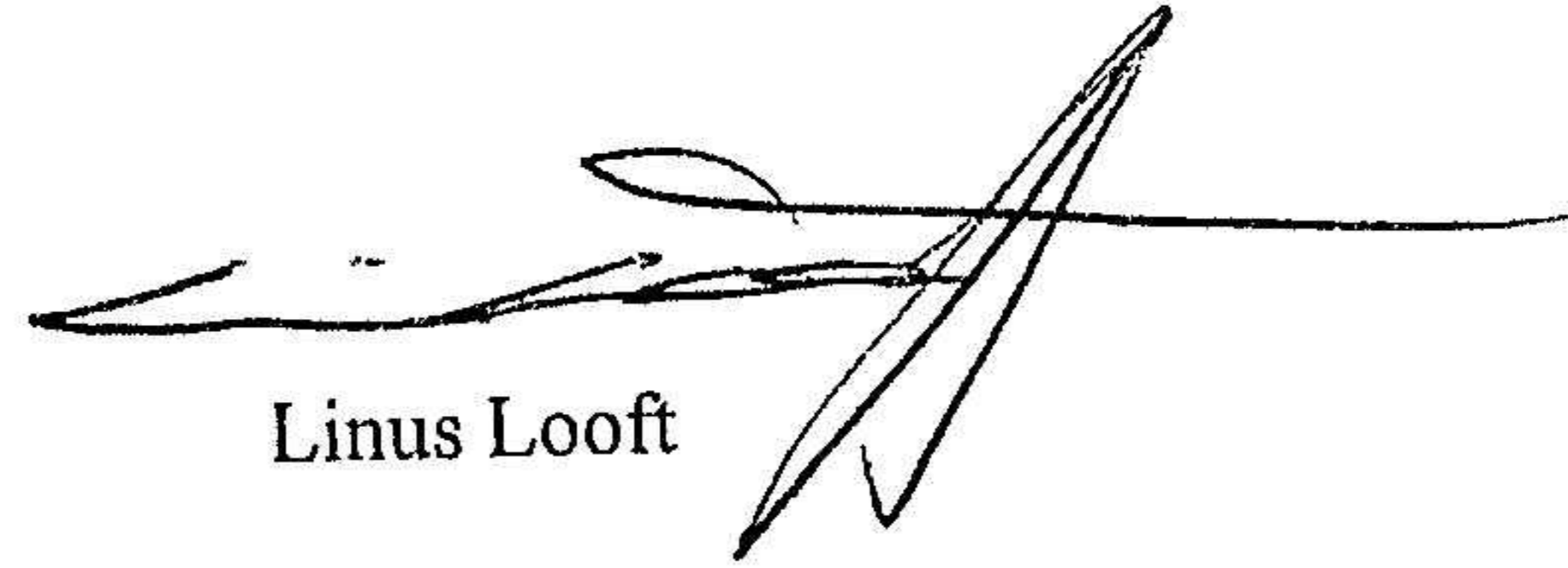
Pakta Vågen 1-3 AB
Org.nr 556453-6828

11 (11)

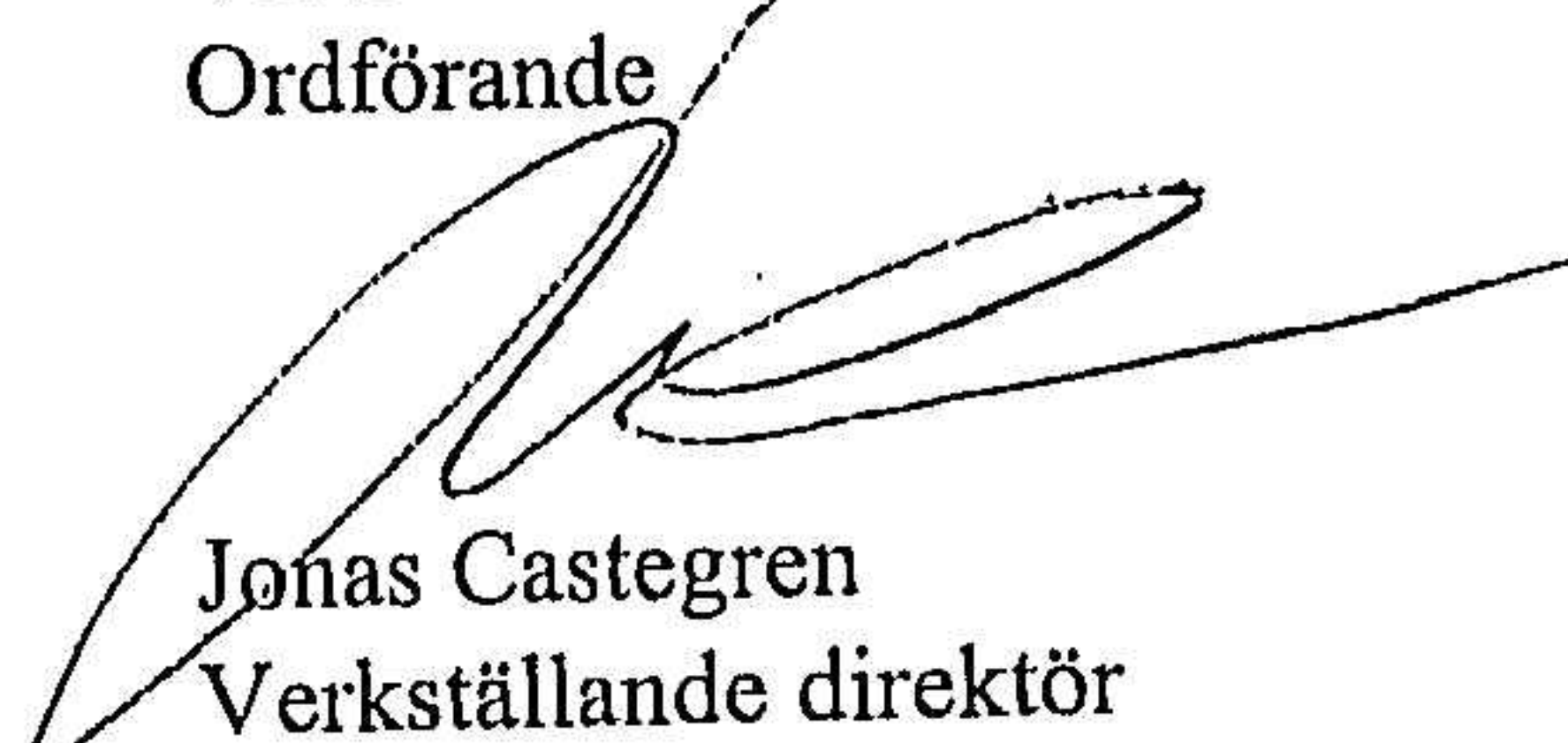
Stockholm den 10 juni 2024



Victor Looft
Ordförande



Linus Looft



Jonas Castegren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2024

Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

2024070127450

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pakta Vågen 1-3 AB
Org.nr 556453-6828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pakta Vågen 1-3 AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pakta Vågen 1-3 ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Pakta Vågen 1-3 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller

förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pakta Vågen 1-3 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Pakta Vågen 1-3 AB enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

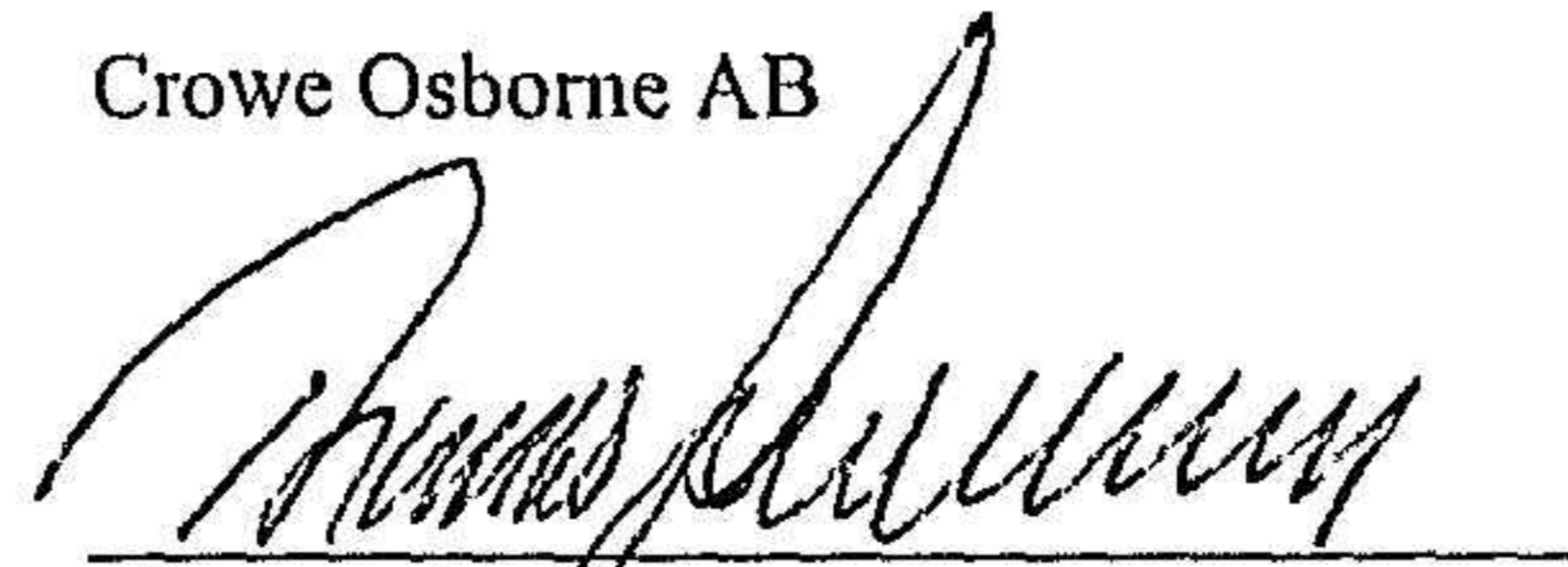
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Stockholm den 10 juni 2024

Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor