

Akka Egendom Gunnebo II AB  
Org nr 559029-9094

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

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

Document ID:  
F8FE6913531C458BBA057A179B06C535

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar två fastigheter i Gunnebo.

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.

### Moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Akka Egendom I Holding AB, org.nr. 559006-1031, med säte i Stockholm.

### Finansieringen

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

### Investeringar

Under året genomförda investeringar i fastigheter uppgår till 5 069 tkr (4 529 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 hanterar 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.

### Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	10 520	10 177	10 090	10 940
Drifnetto	tkr	2 497	1 809	3 389	3 434
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 719	-1 067	639	1 323
Balansomslutning	tkr	42 415	41 451	33 168	33 611
Soliditet	%	5,38	6,83	8,81	8,32

\* För definition av nyckeltal se not 4.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 780 380
Årets resultat	<u>-546 815</u>
	kronor <u>2 233 565</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>2 233 565</u>
	kronor <u>2 233 565</u>

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

Document ID:  
FBFE6913531C458BBA057A179B96C535

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	2	10 520	10 178
Övriga rörelseintäkter		77	-
Fastighetskostnader	3, 4	-8 100	-8 369
<b>Driftnetto</b>		<u>2 497</u>	<u>1 809</u>
Avskrivningar		-338	-269
<b>Bruttoresultat</b>		<u>2 159</u>	<u>1 540</u>
Administrationskostnader	5	-2 496	-2 011
<b>Rörelseresultat</b>		-337	-471
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	2
Räntekostnader	6	-1 388	-598
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-1 382</u>	<u>-596</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 719	-1 067
Bokslutsdispositioner	7	1 300	1 100
Skatt på årets resultat	8	-128	-124
<b>Årets förlust</b>		<u>-547</u>	<u>-91</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	37 357	32 612
Inventarier, verktyg och installationer	10	183	198
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	543	4 525
		<u>38 083</u>	<u>37 335</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>38 083</u>	<u>37 335</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter		258	289
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		468	286
Fordringar hos koncernföretag		2 300	1 100
Aktuella skattefordringar		142	-218
Övriga kortfristiga fordringar		61	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173	330
		<u>3 144</u>	<u>1 524</u>
<u>Kassa och bank</u>		930	2 303
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 332</u>	<u>4 116</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>42 415</u>	<u>41 451</u>

2024061411689

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		2 780	2 872
Årets förlust		-547	-91
		<u>2 233</u>	<u>2 781</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 283</u>	<u>2 831</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	12	423	307
<b>Summa avsättningar</b>		<u>423</u>	<u>307</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		450	1 928
Skulder till kreditinstitut	15, 16	25 095	-
Skulder till koncernföretag		12 384	34 824
Aktuella skatteskulder		-	7
Övriga kortfristiga skulder		222	73
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 558	1 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>39 709</u>	<u>38 313</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>42 415</u>	<u>41 451</u>

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

Document ID:  
F8FE6913531C458BBA057A179B96C536

**Förändringar i eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>2 712</b>	<b>159</b>	<b>2 921</b>
Disposition enligt årsstämma	-	159	-159	-
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-91</u>	<u>-91</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>2 871</b>	<b>-91</b>	<b>2 830</b>
Disposition enligt årsstämma	-	-91	91	-
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-547</u>	<u>-547</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>2 780</b>	<b>-547</b>	<b>2 283</b>

2024061411691

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

Document ID:  
F8FEG913531C459BBA057A179B96C535

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-337	-471
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet; -avskrivningar	338	269
Erhållen ränta	6	2
Erlagd ränta	-1 253	-397
Betald inkomst skatt	-161	-52
	<u>-1 407</u>	<u>-649</u>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-1 478	328
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	8 100
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	2 613	-
	<u>-1 478</u>	<u>8 428</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-272</b>	<b>7 779</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förändring av andra långfristiga fordringar	31	-175
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 087	-6 109
	<u>-1 056</u>	<u>-6 284</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 056</b>	<b>-6 284</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring skulder till kreditinstitut	-45	-
	<u>-45</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 373</b>	<b>1 495</b>
Likvida medel vid årets början	2 303	808
	<u>2 303</u>	<u>808</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>930</b>	<b>2 303</b>

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

Document ID:  
F8FE6913591C458BBA057A179B96C635

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Koncernförhållanden

Bolaget ägs av Akka Egendom I Holding AB, (org.nr 559006-1031) 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 BFNAR 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 värdeförändringar på finansiella tillgångar. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, avskrivningar på finansiella tillgångar samt värdeförändringar 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 objektivi, 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**

#### Drifnetto

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	219	319
1- 5 år	61	113
	<u>280</u>	<u>432</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 4 053 tkr (3 192 tkr), kontraktstid normalt 3 månader.

**Not 3      Transaktioner med närstående**

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	21,1	16,4
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 4      Fastighetskostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	-4 587	-3 985
Förvaltning	-536	-445
Underhåll	-2 931	-2 879
Fastighetsskatt	167	-570
Övrigt	-213	-490
	<u>-8 100</u>	<u>-8 369</u>
Summa fastighetskostnader	-8 100	-8 369

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ernst &amp; Young AB</u> Revisionsuppdraget	-48	-42
Summa	<u>-48</u>	<u>-42</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 Räntekostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader bank	-1 388	-598
Summa	<u>-1 388</u>	<u>-598</u>

Ränta beräknad enligt effektivräntemetoden.

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Erhållna koncernbidrag	1 300	1 100
Summa	<u>1 300</u>	<u>1 100</u>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt	-11	-7
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Uppskjuten skatt	-117	-117
Skatt på årets resultat	<u>-128</u>	<u>-124</u>
Redovisat resultat före skatt	-419	-1 017
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-86	-4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15	-
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-200	-65
Temporära skillnader fastigheter	173	-55
Redovisad skattekostnad	<u>-128</u>	<u>-124</u>

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	34 703	30 174
Aktivering	5 069	4 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 772	34 703
Ingående avskrivningar	-2 091	-1 837
Årets avskrivningar	-324	-254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 415	-2 091
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 357</u>	<u>32 612</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	31 316	26 571
Bokfört värde mark i Sverige	6 041	6 041
	<u>37 357</u>	<u>32 612</u>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 55 (91,8 Mkr)  
Samtliga två fastigheter 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
Direktavkastningskrav	5,8 %
Kalkylränta	7,92 %
Långsiktig vakans	3,30 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

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

Document ID:  
F8FE6913531C458BBA057A178B06C535

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	293	293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293	293
Ingående avskrivningar	-95	-81
-Avskrivningar	-15	-14
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110	-95
Utgående restvärde enligt plan	<u>183</u>	<u>198</u>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående nedlagda kostnader	4 525	-
Inköp	-	4 525
Under året nedlagda kostnader	1 087	-
Under året genomförda omfördelningar	-5 069	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>543</u>	<u>4 525</u>

**Not 12 Uppskjuten skatt**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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	423	307
	<u>423</u>	<u>307</u>

**Not 13 Förslag till disposition av resultatet**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 780 380	
Årets resultat	-546 815	
	<u>2 233 565</u>	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	2 233 565	
	<u>2 233 565</u>	

**Not 15 Upplåning**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>	-	-
Summa	0	0
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>25 095</u>	-
	-	-
<b>Förfallotider</b>		
<u>Förfaller mellan två och fem år</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	<u>-25 140</u>
	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>-25 140</u>

**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 rörlig ränta (Stibor 3 mån) för samtliga lån med undantag för två lån där koncernen har bunden ränta på ett respektive två år.

#### 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

	<u>0-30 dagar</u>	<u>Förfallna &gt;30 dgr</u>	<u>Summa</u>
<i>Förväntad förlustnivå</i>	0%	26%	
Kundfordringar - brutto	26	598	624
Kreditförlustreserv	0	-156	-156

#### 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 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	32 505	32 505
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<u>32 505</u>	<u>32 505</u>

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

Document ID:  
F8FE6913531C459BBA057A179B96C535

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	-336	-201
Förutbetalda hyresintäkter	-747	-748
Övriga poster	-475	-532
Summa	<u>-1 558</u>	<u>-1 481</u>

**Not 18      Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen**

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

**Not 19      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:  
F8FE6913531C458BBA057A179B96C535



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akka Egendom Gunnebo II AB, org.nr 559029 - 9094

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Akka Egendom Gunnebo II 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 Gunnebo II AB:s 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 Gunnebo II AB enligt god revisionsed 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 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 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

Vårt 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 revisionsed 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. 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 maskopt, 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 ett 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 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.

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

Document ID:  
F8FE6913531C458BBA057A179B96C535



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 Gunnebo II 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 Gunnebo II 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, konsoletteringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 räkenskaperna. 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 Gunnebo II AB 2023.pdf

Name	Method	Signed at
GABRIEL NOVELLA	BANKID	2024-05-14 18:24 GMT+02
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2024-05-14 11:31 GMT+02
TIFFANY STRAND	BANKID	2024-05-14 11:09 GMT+02

## Faställelseintyg

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

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: F8FE6913531C458BBA057A179B96C535