

Årsredovisning
för
Pakta Vågen 1-3 AB
556453-6828

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Pakta Vågen 1-3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-29


Victor Loof

Årsredovisning
för
Pakta Vågen 1-3 AB
556453-6828
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Pakta Vågen 1-3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har slutfört stambyten i Vågen 1 och 2 under 2022.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	21 527	22 335	20 823	20 735
Resultat efter finansiella poster	7 445	8 581	6 361	6 477
Soliditet (%)	23	22	20	18

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	30 707 797	6 812 551	59 020 348
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			6 812 551	-6 812 551	0
Årets resultat				5 910 013	5 910 013
Belopp vid årets utgång	21 000 000	500 000	37 520 348	5 910 013	64 930 361

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 520 348
årets vinst	5 910 013
	43 430 361
disponeras så att	
i ny räkning överföres	43 430 361
	43 430 361

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Nettoomsättning		21 526 942	22 334 971
Övriga rörelseintäkter		8 891	0
		21 535 833	22 334 971
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-6 419 699	-6 948 549
Övriga externa kostnader		-1 281 594	-2 056 010
Personalkostnader	2	-974 617	-883 082
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 452 822	-3 256 407
		-12 128 732	-13 144 048
Rörelseresultat		9 407 101	9 190 923
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 095 817	1 177 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 058 330	-1 786 967
		-1 962 513	-609 668
Resultat efter finansiella poster		7 444 588	8 581 255
Resultat före skatt		7 444 588	8 581 255
Skatt på årets resultat	5	-1 534 575	-1 768 704
Årets resultat		5 910 013	6 812 551

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	152 350 597	130 020 801
Inventarier, verktyg och installationer	7	467 006	701 456
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 462 320	15 889 681
		155 279 923	146 611 938

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		111 797 443	115 549 239
Uppskjuten skattefordran	9	2 728 537	2 283 503
		114 525 980	117 832 742
Summa anläggningstillgångar		269 805 903	264 444 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 585 172	3 634 034
Fordringar hos koncernföretag		18 918	18 918
Övriga fordringar		153	465 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 767	114 290
		3 725 010	4 232 354

Kassa och bank

	10	2 778 915	2 729 010
Summa omsättningstillgångar		6 503 925	6 961 364

SUMMA TILLGÅNGAR

276 309 828

271 406 044 ✓

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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

37 520 348

30 707 797

Årets resultat

5 910 013

6 812 551

43 430 361

37 520 348

Summa eget kapital

64 930 361

59 020 348

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

26 755 823

24 776 214

Summa avsättningar

26 755 823

24 776 214

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

176 933 333

176 933 333

Finansiella instrument

12

0

227 381

Leverantörsskulder

744 120

773 738

Skulder till koncernföretag

0

3 806 039

Aktuella skatteskulder

50 747

34 276

Övriga skulder

330 159

272 636

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 565 285

5 562 079

Summa kortfristiga skulder

184 623 644

187 609 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

276 309 828

271 406 044

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 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, uträngörs 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
- Mark	-

Finansiella instrument

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

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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	1 095 478	1 177 299
Övriga ränteintäkter	339	0
	1 095 817	1 177 299

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Värdetförändring swapavtal	227 381	460 645
Övriga räntekostnader	-3 285 711	-2 247 612
	-3 058 330	-1 786 967

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 534 575	1 768 704
Totalt redovisad skatt	1 534 575	1 768 704

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 444 588		8 581 255
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 533 585	20,60	-1 767 739
Ej avdragsgilla kostnader		-990		-965
Redovisad effektiv skatt	20,61	-1 534 575	20,61	-1 768 704

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 767 633	154 812 985
Inköp	12 120 807	2 954 648
Omklassificeringar	13 427 361	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 315 801	157 767 633
Ingående avskrivningar	-27 746 832	-24 792 674
Årets avskrivningar	-3 218 372	-2 954 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 965 204	-27 746 832
Utgående redovisat värde	152 350 597	130 020 801

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 717 977	1 717 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 717 977	1 717 977
Ingående avskrivningar	-1 016 521	-714 272
Årets avskrivningar	-234 450	-302 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 250 971	-1 016 521
Utgående redovisat värde	467 006	701 456

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 889 681	5 390 119
Inköp	0	10 499 562
Omklassificeringar	-13 427 361	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 462 320	15 889 681
Utgående redovisat värde	2 462 320	15 889 681

Not 9 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Förändring uppskjuten skatt		
Belopp vid årets ingång	-22 492 711	-20 724 007
Årets förändring	-1 534 575	-1 768 704
	-24 027 286	-22 492 711
Uppskjuten skatt temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad byggnad och mark	-26 755 823	-24 776 214
Uppskjuten skattefordran avseende SWAP	0	46 840
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskott	2 728 537	2 236 663
	-24 027 286	-22 492 711

Not 10 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	4 000 000	4 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	180 992 700	180 992 700
	180 992 700	180 992 700

Not 12 Finansiella instrument

Utestående ränteswapavtal uppgår till 0 (15 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 0 mkr (0,2 mkr) i avtalen. Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid.

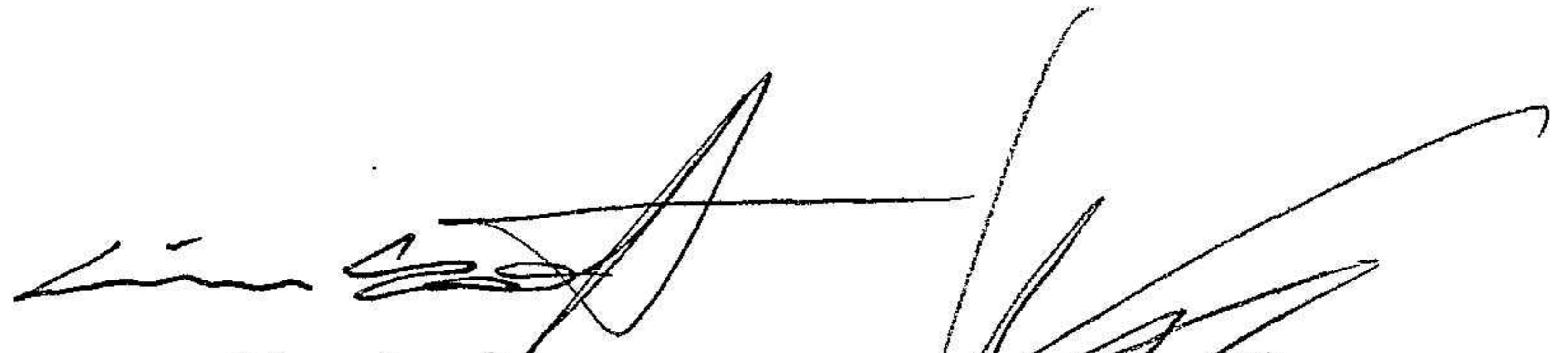
Undervärden för swappar fördelar sig:	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
	2022	0	227 381
		0	227 381 ✓

2023072401182

Stockholm den 29 juni 2023



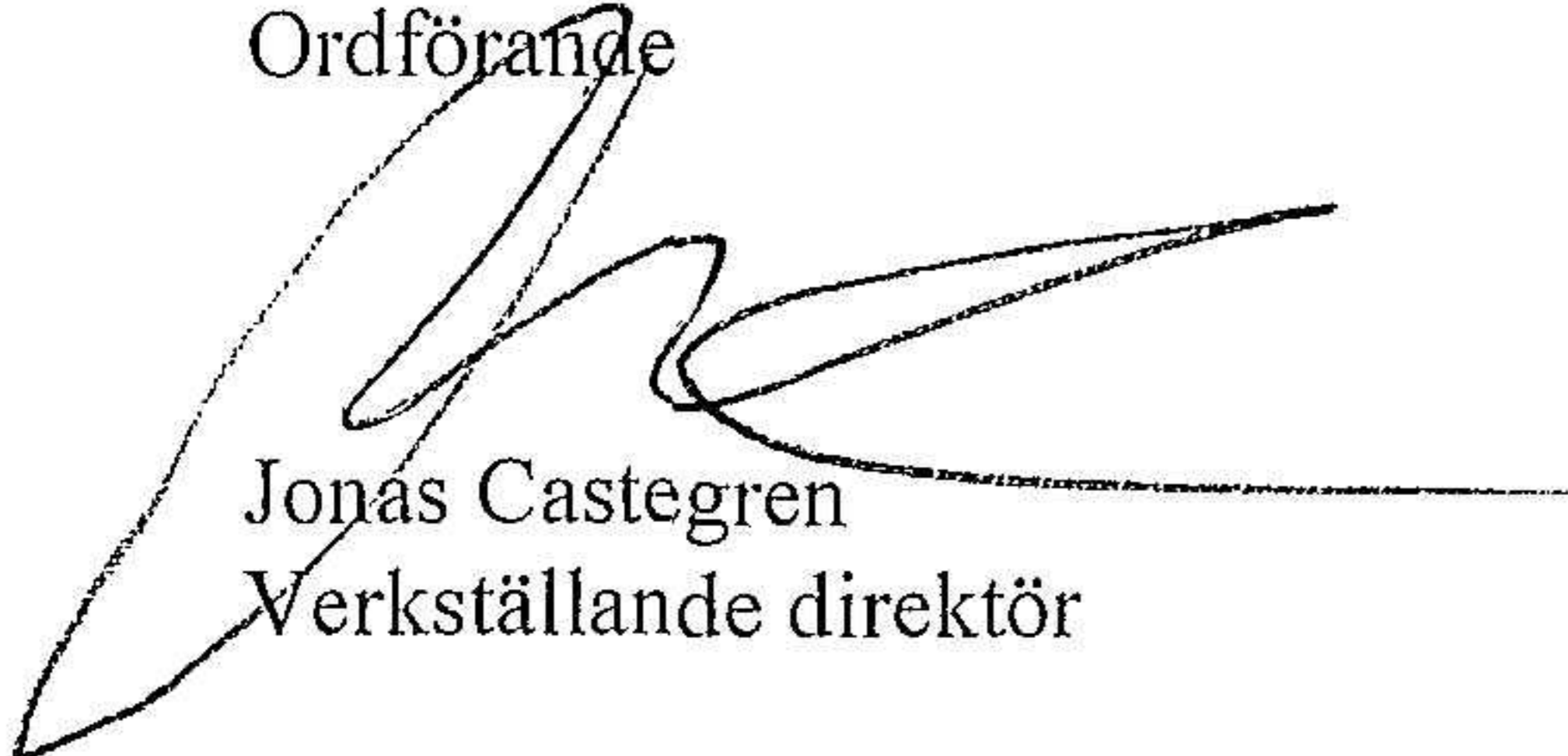
Victor Looft
Ordförande



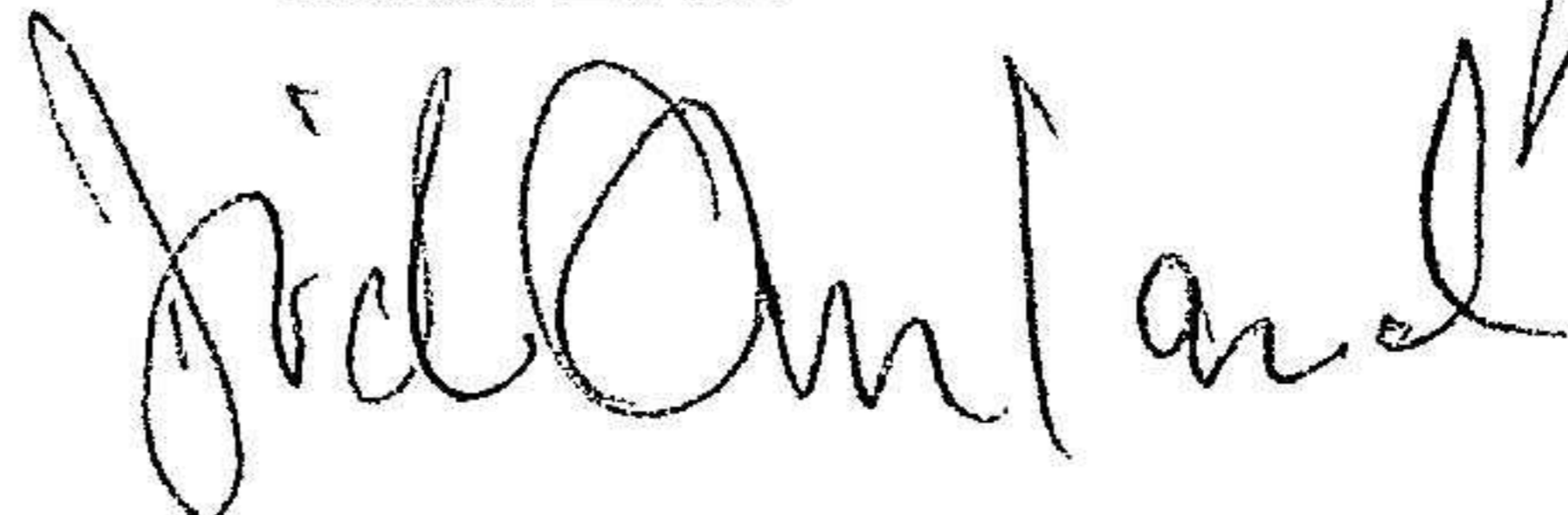
Linus Looft



Björn Malmquist



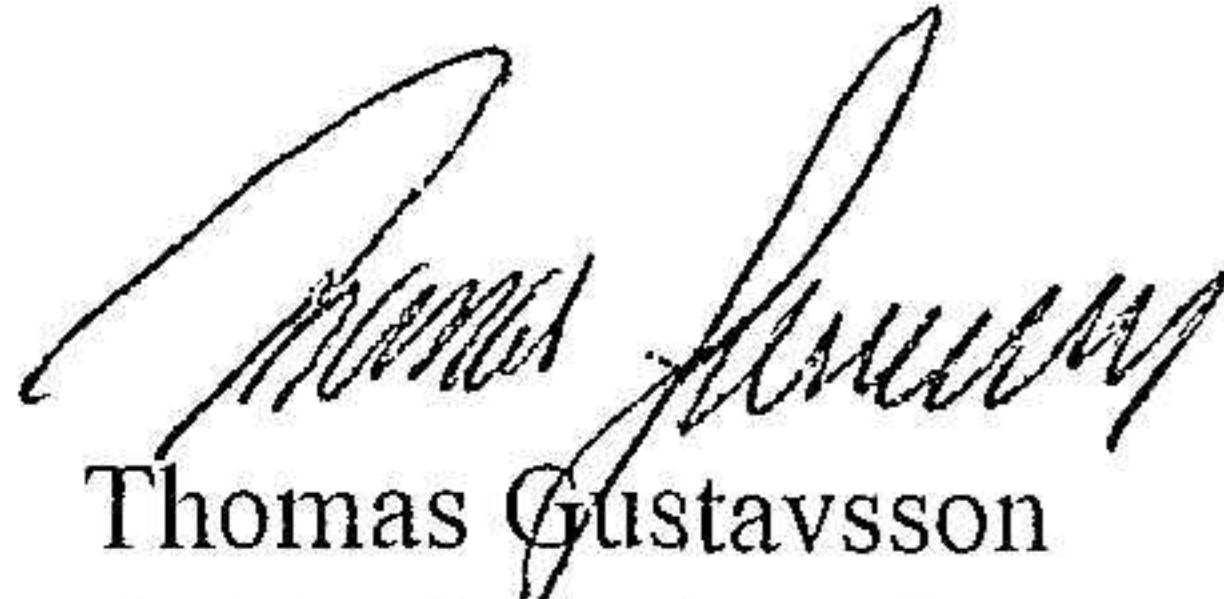
Jonas Castegren
Verkställande direktör



Dick Orrland

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2023

Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 revisionssed 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 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 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.

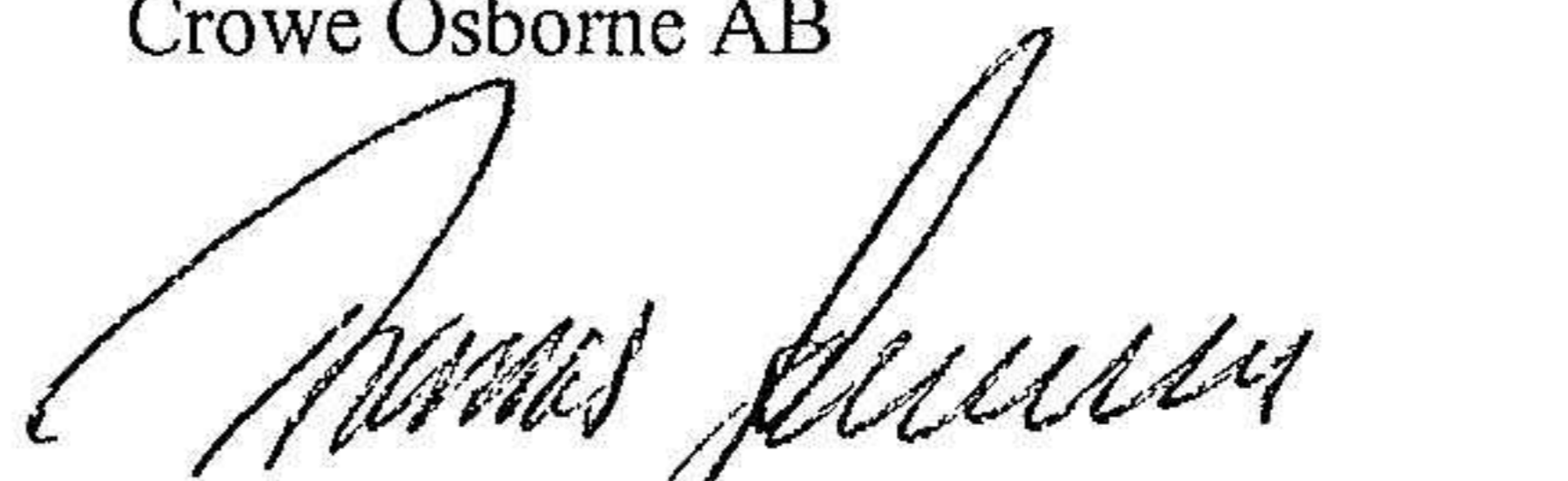
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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. 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 29 juni 2023

Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor