

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Tjäderhönan Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2010 och har sitt säte i Malmö.

Bolagets verksamhet består av handel och förvaltning av fastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten redovisar sämre resultat för året med anledning av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

Flerårsöversikt (kkr)

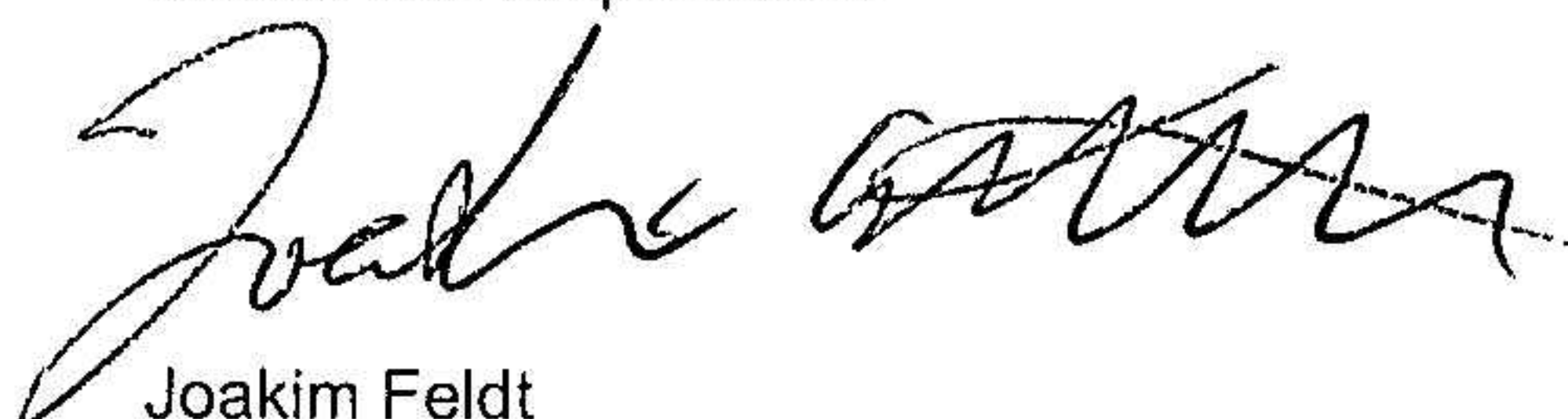
	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 639	7 241	7 074	6 965	6 825
Årets resultat	-4 122	-1 804	-320	1 607	770
Balansomslutning	120 041	114 674	108 052	86 451	85 289

Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	14 139 636	294 171	-1 804 750	12 679 057
Disposition enligt årsstämman			-1 804 750	1 804 750	
upplösning av uppskrivningsfond		-1 510 579	1 510 579		
Årets uppskrivning		7 940 000			7 940 000
Överföring från uppskrivningsfond		-324 600	324 600		
Årets resultat				-4 121 971	-4 121 971
Belopp vid årets utgång	50 000	20 244 457	324 600	-4 121 971	16 497 086

Undertecknad styrelseledamot i Tjäderhönan Förvaltning AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på bolagsstämman den 5 april 2024. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö den 5 april 2024.


Joakim Feldt

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Tjäderhönan Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2010 och har sitt säte i Malmö.

Bolagets verksamhet består av handel och förvaltning av fastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten redovisar sämre resultat för året med anledning av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

Flerårsöversikt (kkkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 639	7 241	7 074	6 965	6 825
Årets resultat	-4 122	-1 804	-320	1 607	770
Balansomslutning	120 041	114 674	108 052	86 451	85 289

Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	14 139 636	294 171	-1 804 750	12 679 057
Disposition enligt årsstämman upplösning av uppskrivningsfond		-1 510 579	1 510 579	1 804 750	
Årets uppskrivning		7 940 000			7 940 000
Överföring från uppskrivningsfond		-324 600	324 600		
Årets resultat				-4 121 971	-4 121 971
Belopp vid årets utgång	50 000	20 244 457	324 600	-4 121 971	16 497 086

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

2024041111225

Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	324 600
årets resultat	<u>- 4 121 971</u>
Totalt	- 3 797 371

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

Upplösning av uppskrivningsfond	<u>- 3 797 371</u>
Totalt	- 3 797 371

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

h

Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

Resultaträkning

2023

2022

den 1 januari - 31 december

2024041111226

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

7 639 091

7 241 997

Övriga rörelseintäkter (not 2)

92 037

Summa rörelseintäkter

7 731 128

7 241 997

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-1 332 697

-1 450 712

Övriga externa kostnader

-320 908

-81 088

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan

-1 307 860

-1 103 456

Summa rörelsekostnader

-2 961 465

-2 635 256

Rörelseresultat

4 769 663

4 606 741

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

259

45

Räntekostnader och liknande resultatposter

-4 146 110

-1 992 643

Summa finansiella poster

-4 145 851

-1 992 598

Resultat efter finansiella poster

623 812

2 614 143

Bokslutsdispositioner (not 3)

-4 830 000

-4 461 000

Resultat före skatt

-4 206 188

-1 846 857

Skatt på årets resultat

84 217

42 107

Årets resultat

-4 121 971

-1 804 750

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

h

Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

Balansräkning

2023

2022

den 31 december

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 4)

66 893 452

58 201 312

Summa materiella anläggningstillgångar

66 893 452

58 201 312

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag (not 5)

52 572 500

55 580 385

Summa materiella anläggningstillgångar

52 572 500

55 580 385

Summa anläggningstillgångar

119 465 952

113 781 697

Omsättningstillgångar

Fordringar

Kundfordringar

271 668

126 388

Övriga fordringar

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 501

26 201

Summa fordringar

331 174

152 589

Kassa och bank

Kassa och bank

243 824

740 685

Summa kassa och bank

243 824

740 685

Summa omsättningstillgångar

574 998

893 274

SUMMA TILLGÅNGAR

120 040 950

114 674 971

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

Balansräkning

2023

2022

den 31 december

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

20 244 457

14 139 636

Summa bundet eget kapital

20 294 457

14 189 636

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

324 600

294 171

Årets resultat

-4 121 971

-1 804 750

Summa fritt eget kapital

-3 797 371

-1 510 579

Summa eget kapital

16 497 086

12 679 057

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

5 675 607

3 699 824

Summa avsättningar

5 675 607

3 699 824

Långfristiga skulder (not 6)

Övriga skulder till kreditinstitut (not 7)

94 565 625

95 548 125

Summa långfristiga skulder

94 565 625

95 548 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 7)

1 343 879

982 500

Leverantörsskulder

269 203

257 456

Aktuella skatteskulder

896 192

141 994

Övriga skulder

793 358

632 526

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 302 632

2 747 965

Summa kortfristiga skulder

3 302 632

2 747 965

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 040 950

114 674 971

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Nettoomsättning

Företaget erhåller hyresintäkter för uthyrning av förvaltningsfastigheter. Intäkter periodiseras i den period hyran avser.

Räntekostnader

Samtliga räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen som skatt på årets resultat.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden som för innevarande räkenskapsår avser årets skattepliktiga resultat.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för lagfart

och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med

ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter

1-4 %

25-100 år

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och om anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförligt sätt. I annat fall kostnadsförs de direkt.

Fordringar

I balansräkningen återfinns kundfordringar som till största del består av hyresfordringar. Redovisning sker till belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskad med eventuell nedskrivning.

Kassa och bank

Kassa och bank består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Eget kapital

Eget kapital i företaget består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registerade aktier.

Uppskrivningsfond avser den del av fastighetsvärde som har tidigare skrivits upp med avdrag för avsättning för uppskjuten skatteskuld.

Balanserade vinstmedel, dvs. alla balanserade vinster/förluster för tidigare perioder.

Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld värderas baserat på hur företaget förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen.

Not 2 Exceptionella intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Erhållet elstöd	34 101	

Not 3 Koncernbidrag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	4 830 000	4 461 000

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Tjäderhönan Förvaltning AB

Org.Nr. 556831-3182

202404111231

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	49 232 166	49 232 166
Utgående anskaffningsvärde	49 232 166	49 232 166
<u>Uppskrivningsvärde</u>		
Ingående uppskrivningsvärde	20 000 000	10 000 000
Årets uppskrivning	10 000 000	10 000 000
Utgående uppskrivningsvärde	30 000 000	20 000 000
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-8 991 163	-8 092 115
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-899 044	-899 048
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-9 890 207	-8 991 163
Ingående avskrivningar på uppskrivning	-2 039 691	-1 835 283
Årets avskrivning på uppskrivning	-408 816	-204 408
Utgående avskrivningar på uppskrivning	-2 448 507	-2 039 691
Utgående redovisat värde	66 893 452	58 201 312
Marknadsvärde på byggnader och mark	137 000 000	179 000 000

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	55 580 385	56 821 418
Tillkommande/avgående post	-3 007 885	-1 241 033
Utgående redovisat värde	52 572 500	55 580 385

Not 6 Förfallotid skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller senare än 5 år	91 618 125	91 618 125

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 95 909 504 kr (kr 96 530 625) redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	94 565 625	95 548 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 343 879	982 500
Totalt	95 909 504	96 530 625

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	-	-
Fastighetsinteckning	98 250 000	98 250 000
Totalt	98 250 000	98 250 000

u

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB, 556551-3727, med säte i Malmö.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolagets verksamhet har även fortsättningsvis påverkats av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

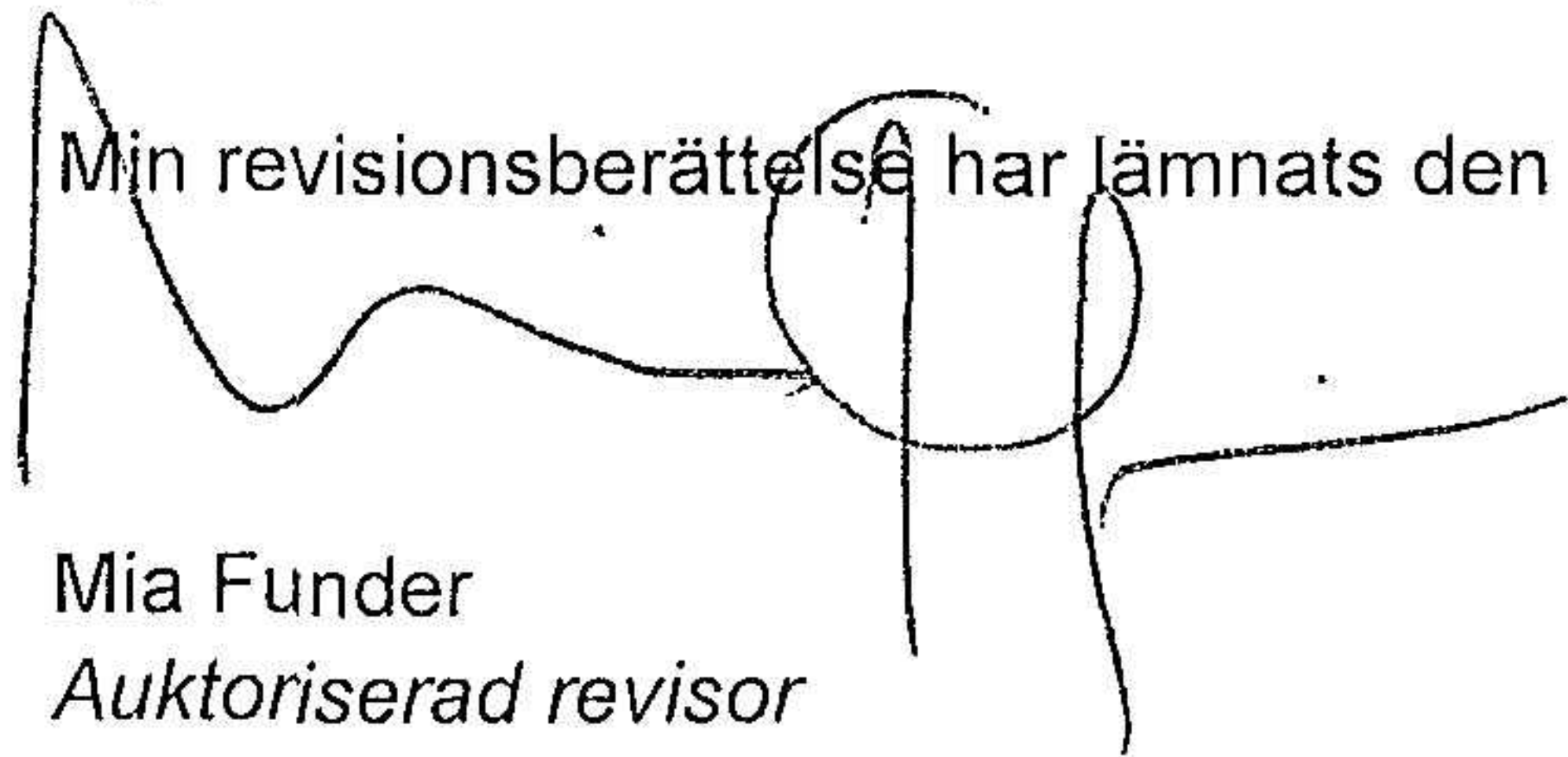
Underskrifter

Malmö den 5 april 2024

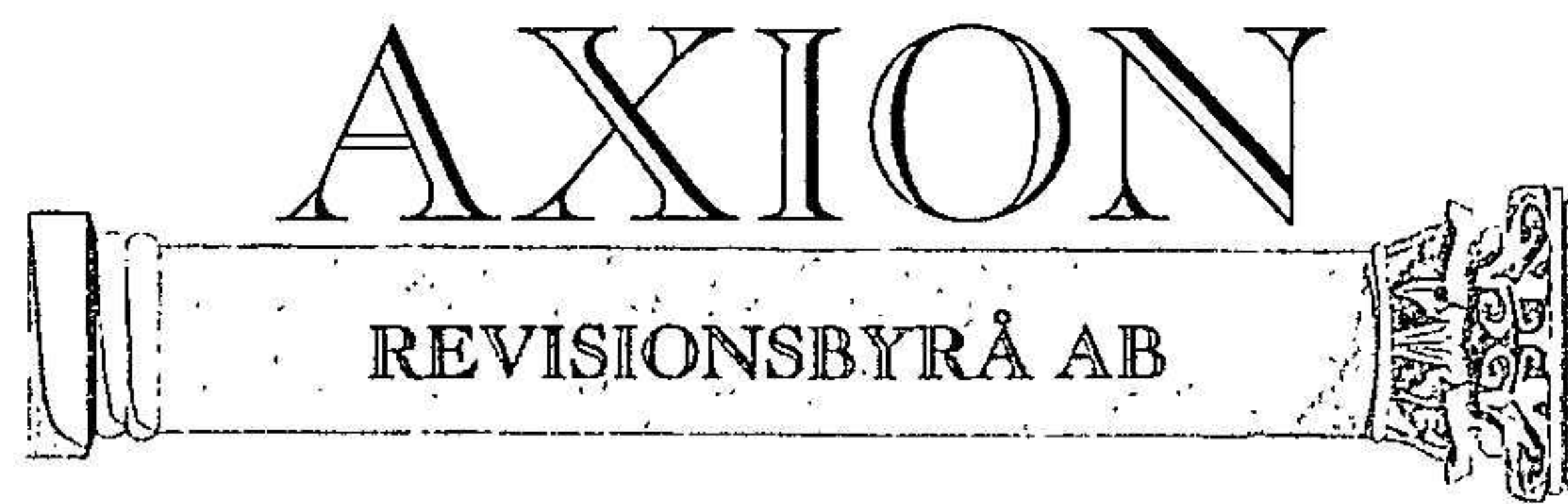


Joakim Feldt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2024.



Mia Funder
Auktoriserad revisor



2024041111233

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tjäderhönan Förvaltning AB, org. nr. 556831-3182.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tjäderhönan Förvaltning AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tjäderhönan Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tjäderhönan Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tjäderhönan Förvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tjäderhönan Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 5 april 2024

Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u