

# Årsredovisning

---

## *AB Svedala Industrifastigheter*

556749-5253

Styrelsen för AB Svedala Industrifastigheter får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i AB Svedala Industrifastigheter intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Malmö 2023-05-09

  
Magnus Schönhult

# Årsredovisning

---

## *AB Svedala Industrifastigheter*

556749-5253

Styrelsen för AB Svedala Industrifastigheter får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Företaget är helägt dotterföretag till Cormac Fastigheter AB, org nr 556747-2344 med säte i Malmö.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	3 680	3 398	3 359	2 513
Resultat efter finansiella poster	749	879	1 027	-288
Balansomslutning	18 000	19 568	19 624	20 929
Soliditet %	1	1	1	1

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	24 308	3 447	127 755
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Årets resultat			40 786	40 786
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>24 308</b>	<b>44 233</b>	<b>168 541</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	27 755
Årets resultat	40 786
<b>Summa</b>	<b>68 541</b>

#### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	68 541
<b>Summa</b>	<b>68 541</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

# RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	3 679 682	3 397 781
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 679 682</b>	<b>3 397 781</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 429 046	-1 169 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 185 003	-1 147 629
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 614 049</b>	<b>-2 317 396</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 065 633</b>	<b>1 080 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 143	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 535	-201 737
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 392</b>	<b>-201 736</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>749 241</b>	<b>878 649</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-717 000	-865 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-717 000</b>	<b>-865 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>32 241</b>	<b>13 649</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	4	8 545	-10 649
<b>Årets resultat</b>		<b>40 786</b>	<b>3 000</b>

f

8

2023053015263

# BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	15 977 367	16 877 837
Inventarier, verktyg och installationer	6	744 280	841 937
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	143 155	186 876
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>16 864 802</i>	<i>17 906 650</i>

**Summa anläggningstillgångar** 16 864 802 17 906 650

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		41 480	0
Aktuella skattefordringar		539	539
Övriga fordringar		258	233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		293 253	77 501
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>335 530</i>	<i>78 273</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		799 551	1 583 189
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>799 551</i>	<i>1 583 189</i>

**Summa omsättningstillgångar** 1 135 081 1 661 462

## SUMMA TILLGÅNGAR

**17 999 883 19 568 112**

T

2023053015264

8

2023053015265

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	27 755	24 755
Årets resultat	40 786	3 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>68 541</i>	<i>27 755</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>168 541</b>	<b>127 755</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	178 719	187 264
<b>Summa avsättningar</b>	<b>178 719</b>	<b>187 264</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 600 000	15 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 600 000</b>	<b>15 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	400 622	173 417
Skulder till koncernföretag	717 000	3 135 799
Övriga skulder	107 182	36 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	827 819	307 379
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 052 623</b>	<b>3 653 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 999 883</b>	<b>19 568 112</b>

f

8

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3), Årsredovisning och koncernredovisning.

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

##### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

##### Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Byggnad 6-60 år

##### Redovisningsvaluta

Bolagets redovisningsvaluta är SEK.

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2022 2021

Inköp från andra koncernföretag	375 165	356 289
Försäljning till andra koncernföretag	1 256 683	1 226 221

Not 3	Operationella leasingavtal	2022	2021
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	3 836 102	3 535 572
	Senare än ett år men innan fem år	13 215 984	12 735 986
	I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	394 609	324 609

Not 4	Inkomstskatt	2022	2021
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-8 545	10 649
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-8 545	10 649
	Effektiv skattesats (%)	-26	78
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	32 241	13 649
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	6 642	2 812
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	60
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5	0
	Effekt temporärskillnad	0	7 777
	<i>Summa redovisad skatt</i>	6 637	10 649
	Effektiv skattesats (%)	21	78

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 163 321	23 163 321
	Utgående anskaffningsvärden	23 163 321	23 163 321
	Ingående avskrivningar	-6 285 484	-5 385 013
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-900 470	-900 471
	Utgående avskrivningar	-7 185 954	-6 285 484
	Ingående uppskrivningar	0	0
	Utgående uppskrivningar	0	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 977 367</b>	<b>16 877 837</b>

Y

2023053015268

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 235 790	733 477
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	186 876	502 313
Utgående anskaffningsvärden	1 422 666	1 235 790
Ingående avskrivningar	-393 853	-146 695
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-284 533	-247 158
Utgående avskrivningar	-678 386	-393 853
<b>Redovisat värde</b>	<b>744 280</b>	<b>841 937</b>

Not 7 Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	186 876	502 313
Förändringar anskaffningsvärden	-43 721	-315 437
Utgående anskaffningsvärde	<b>143 155</b>	<b>186 876</b>

Not 8 Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller inom 2-5 år	0	0
Förfaller senare än 5 år	15 600 000	15 600 000

Not 9 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 323 000	17 323 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 323 000</b>	<b>17 323 000</b>

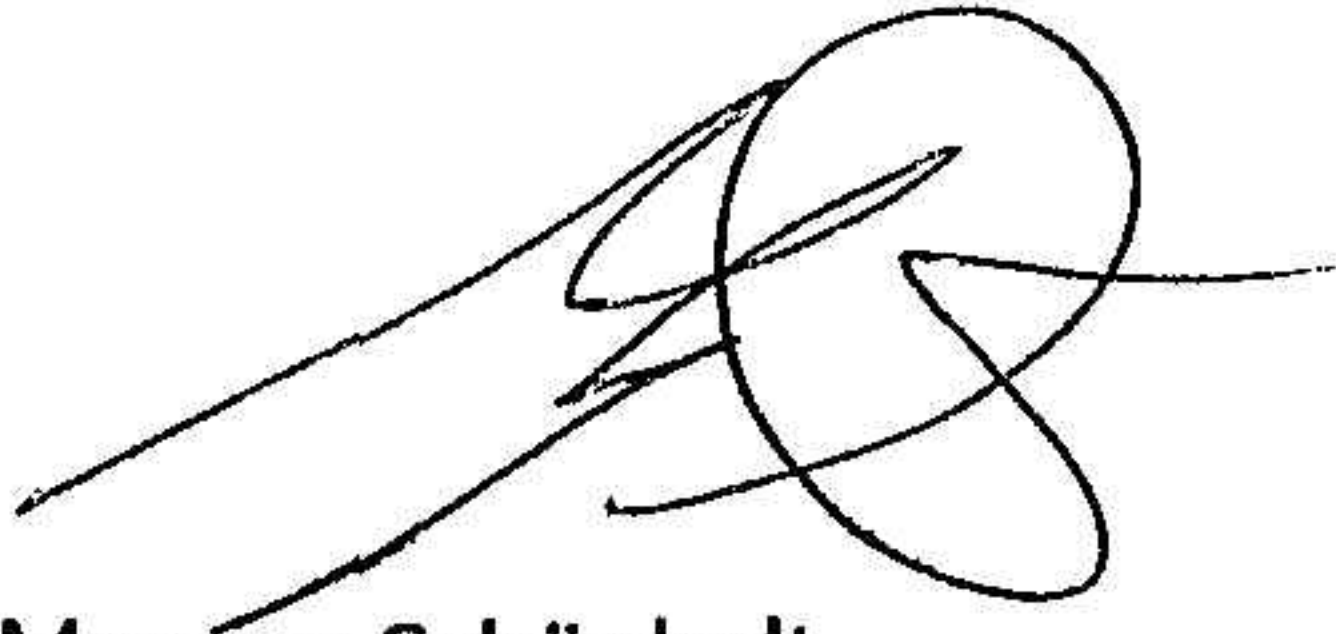
↑

8

2023053015269


**UNDERSKRIFTER**

Malmö 2023-05-09



Magnus Schönhult

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-09



Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Svedala Industrifastigheter  
Org. nr 556749-5253

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Svedala Industrifastigheter för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Svedala Industrifastigheter:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AB Svedala Industrifastigheter enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 eventuella 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 AB Svedala Industrifastigheter för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 AB Svedala Industrifastigheter 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 någon styrelseledamot 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, 2023-05-09

Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor