

Årsredovisning

för

E.ON Fastigheter Sverige AB

556055-5970

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i E.ON Fastigheter Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024 - 06 - 28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö

2024-06-28


Linda Palac

E.ON Fastigheter Sverige AB

ank=20240702;2024070300596

Årsredovisning

för

E.ON Fastigheter Sverige AB

556055-5970

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för E.ON Fastigheter Sverige AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Verksamhetens art och inriktning

E.ON Fastigheter Sverige AB, med säte i Malmö är ett helägt dotterbolag till E.ON Sverige AB 556006-8420.

E.ON Fastigheter Sverige AB äger och förvaltar kontors- och verksamhetslokaler samt kontorsmöbler. Bolaget svarar för merparten av svenska E.ON-koncernens egna och förhyrda lokaler. Lokalerna hyrs ut till såväl E.ON-bolag som till externa företag och kommuner. Kontorsmöblerna används i huvudsak av bolag inom E.ON-koncernen och hyrs ut enligt lokala överenskommelser till dessa bolag. Utöver hyresförvaltning har olika typer av kontorservice, Facility management, kommit att införlivas i respektive leverans.

Bolaget upphandlar och förvaltar omfattande leverantörförhållanden varigenom E.ON bolag erhåller kontorservice i olika former. Affärsidén är att genom samordning och stordrift driva kontorservice, möbeluthyrning samt lokalförvaltning inom koncernen på ett effektivt sätt och samtidigt avlasta affärsrörelsen från sidoverksamheter.

Marknadsöversikt och väsentliga händelser

Första halvåret präglades av ett stort arbete med att förbereda och genomföra utflytt från de två hyrda fastigheterna på Carl Gustafs väg 1 och 4 samt den ägda fastigheten på Nobelvägen 66 i Malmö. All kontorsverksamhet i Malmö flyttade i mitten av maj successivt in i nybyggda lokaler på Carlsgatan 22, där ett 12-årigt hyreskontrakt är tecknat med start från och med 2023-03-15. Detta kontor, som benämns Neon, utgör E.ONs nya nordiska huvudkontor. De två hyrda fastigheterna på Carl Gustafs väg 1 och 4 i Malmö lämnades slutgiltigt per 2023-06-30.

Kontorsverksamheten på Neon bedrivs med CoWorkingkoncept enligt samma modell som tillämpas på etableringen i Frösunda/Solna sedan ett år tillbaka.

Parallellt med flytt-och exit-förberedelser förhandlades en avtalsjustering fram avseende REFM-tjänster kopplade till det nya blivande nordiska huvudkontoret i Malmö.

Arbete med att kontraktera nya, externa hyresgäster för att fylla de nyblivna vakanserna, motsvarande halva kontorsytan, på kontoret på Nobelvägen 66 i Malmö har pågått under hela året. Rådande konjunktur, ränteläge, inflation och ett kraftigt ökat mått av hemarbete inom många branscher har påverkat marknaden i olika avseenden. Dels har utbudet av tillgängliga kontorsytor ökat, dels är många verksamheter osäkra på hur deras behov ser ut då närvaron på kontoren varierar betydligt. Summerat innebär detta att vi har en avvaktande och trög marknad som försvårar arbetet med att fylla vakanser. Kopplat till Nobelvägen 66 har planavtal tecknats med Malmö Stad som ett steg av flera i en process med syfte att skapa en ny detaljplan för området som omfattar fastigheterna Verket 3, 4 och 5.

Hantering av kontorsmöbler och inredning har under året centraliserats och inventarier har överförts från moder- och systerbolag till bokförda värden. Därmed förbättras förutsättningarna för att arbeta mer hållbart med återbruk, att på sikt skapa en igenkänningsfaktor vid våra olika kontor samt att arbeta mer kostnadseffektivt.

Under året har system för bokning av mötesrum, cyklar mm bytts ut nationellt på alla kontor till en lösning som tillhandahålls från E.ONs koncernövergripande centrala IT-verksamhet. Kontoret i Sundsvall har genomgått en större renovering som slutfördes under hösten.

På många av våra kontor runtom i landet har verksamheterna en tillväxt i antal anställda. Dessa nya behov tillgodoses i första hand genom översyn av val av kontorsutformning för att på så sätt kunna sitta kvar på befintliga ytor.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	262 152	192 079	172 209	180 339	194 965
Resultat efter finansiella poster	-2 230	88 398	2 927	24 461	30 685
Soliditet (%)	55,3	61,6	27,8	27,1	21,7

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fond för utveckl utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	200	8	56 028	99 481	156 717
Disposition enligt beslut av årsstämman:				99 481	-99 481	0
Omföring utvecklingsfond			-8	8		0
Årets resultat					89	89
Belopp vid årets utgång	1 000	200	0	155 517	89	156 806

Risker och osäkerhetsfaktorer

Enligt bolagets bedömning föreligger ej väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer.

Icke-finansiella upplysningar

E.ON Fastigheter Sverige AB är miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan år 2001 samt arbetsmiljöcertifierat enligt OHSAS 18001:2007 sedan år 2015.

Rysslands angrepp på Ukraina och det upptrappade säkerhetsläget i Europa har som följd en ökad volatilitet på energimarknaden. Vid sidan av det mänskliga lidandet leder det geopolitiska läget även till att Europa drabbas av en osäkerhet kring framtida tillgång på naturgas, med stigande efterfrågan på el som konsekvens. Som en följd får de länder som har stor andel gas i sin energimix ett stort behov av att importera el från exempelvis Norden. När efterfrågan stiger går också priset på el upp. Sverige har en mycket begränsad gasanvändning men vi är en del av den europeiska elmarknaden och påverkas av stigande elpriser när efterfrågan går upp. E.ON bevakar läget noga och som alltid arbetar vi löpande, tillsammans med ansvariga myndigheter, för att säkra den svenska energiförsörjningen framåt.

Förväntad framtida utveckling

Arbete med att förvalta och vidareutveckla våra arbetsplatser i Sverige fortsätter även framöver. Under året tittar vi på en utökning i vårt Halmstadskontor pga verksamhetens tillväxt i regionen samt så pågår en översyn av lokalerna i Växjö och Hässleholm för att säkra tillväxt i dessa regioner inför framtiden. Ett successivt införande av aktivitetsbaserat och flexibelt arbetssätt kommer minska behovet av kontorsyta för E.ON i framtiden.

Arbete med att kontraktera nya, externa hyresgäster för att fylla de nyblivna vakanserna på kontoret på Nobelvägen 66 i Malmö pågår. På samma sätt arbetar vi att med att kontraktera fler externa hyresgäster till vårt kontor i Örebro (Åbypark).

Arbetet med att planera och förbereda upphandling av REFM avtal kommer behöva startas upp under året för att vi ska lyckas komma i mål innan avtalet med nuvarande aktör löper ut.

Vakansgraden ligger på stabil nivå fränsett Verket 3 i Malmö där den ligger på knappt 50% efter flytten av intern verksamhet till det nya nordiska huvudkontoret.

Ägarförhållanden

Moderföretag i den största koncern där E.ON Fastigheter Sverige AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas, är E.ON SE, reg nr 69043, Essen, Tyskland. Årsredovisning för moderbolaget finns på www.eon.com samt på huvudkontoret i Essen. Moderföretag i den minsta koncern där E.ON Fastigheter Sverige AB är dotterbolag i, är E.ON Sverige AB, 556006-8420, Malmö.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	155 516 618
årets vinst	89 219
	155 605 837

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överföres	155 605 837
------------------------	-------------

Resultaträkning Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	262 087	192 079
Övriga rörelseintäkter		65	0
		262 152	192 079
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-244 947	-186 733
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7, 8	-19 660	-13 119
		-264 607	-199 852
Rörelseresultat	3	-2 455	-7 773
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	97 445
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	831	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-606	-1 309
		225	96 171
Resultat efter finansiella poster		-2 230	88 398
Bokslutsdispositioner	12	2 342	11 348
Resultat före skatt		112	99 746
Skatt på årets resultat	13	-23	-265
ÅRETS RESULTAT		89	99 481

Balansräkning Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	6	0	8
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	125 066	130 740
Inventarier, verktyg och installationer	8	88 078	26 662
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	15 140	14 784
		228 284	172 186
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	15	3 168	3 148
Summa anläggningstillgångar		231 452	175 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 482	6 266
Fordringar hos koncernföretag		74 423	73 637
Övriga fordringar		7 284	7 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 507	12 858
		91 696	99 999
Summa omsättningstillgångar		91 696	99 999
SUMMA TILLGÅNGAR		323 148	275 341

Balansräkning Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17, 18

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 000

1 000

Reservfond

200

200

Fond för utvecklingsutgifter

0

8

1 200

1 208

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

155 517

56 028

Årets resultat

89

99 481

155 606

155 509

Summa eget kapital

156 806

156 717

Skulder

Obeskattade reserver

19

27 466

16 308

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

25 484

33 002

Skulder till koncernföretag

97 573

43 089

Aktuella skatteskulder

1

13

Övriga skulder

6 128

11 838

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

9 690

14 374

138 876

102 316

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

323 148

275 341

Kassaflödesanalys Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 455	-7 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	19 943	13 342
Erhållen ränta		831	35
Erlagd ränta		-606	-1 308
Betald inkomstskatt		-56	-181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		17 657	4 115
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 784	-2 375
Förändring av övriga fordringar		8 519	-50 490
Förändring av leverantörsskulder		-7 518	1 575
Förändring av kortfristiga skulder		44 090	-77 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65 532	-124 552
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-76 032	-11 821
Försäljning av dotterföretag		0	138 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-76 032	126 652
Finansieringsverksamheten			
Erhållet/lämnat koncernbidrag		10 500	-2 100
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Hysesavtal

Bolaget äger egna fastigheter, hyr från koncernbolag och hyr jämväl från externa fastighetsägare för att därigenom medge samlad och rationell förvaltning och uthyrning till såväl koncerninterna som externa hyresgäster. Den ekonomiska och ytmässiga uthyrningsgraden uppgår till 75% (93%) vilket är baserat på det strategiska fastighetsbeståndet, dvs de av bolaget förvaltade större kontorsfastigheterna.

Uppgift om moderföretaget

E.ON Fastigheter Sverige AB, 556055-5970, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Malmö i Sverige. Moderbolag i koncernen där E.ON Fastigheter Sverige AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är E.ON Sverige AB, 556006-8420, Malmö. Moderbolag i den största koncern där E.ON Sverige AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är E.ON SE, registreringsnummer 69043, Essen, Tyskland. Årsredovisning för E.ON SE återfinns på www.eon.com samt på huvudkontoret i Essen.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen sker.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hysesavtal) oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Företagets uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader dvs. skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna.

Förändringar i uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen om inte förändringen är hänförlig till en post som redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran värderas enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas per varje balansdag för att återspegla aktuell bedömning av framtida skattemässiga resultat.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Immateriell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när framtida ekonomiska fördelar inte väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången.

Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar. Det innebär att samtliga utgifter för forskningsarbete kostnadsförs fram till den tidpunkt som företaget har definierat som forskningsfas. Samtliga utgifter under utvecklingsfasen redovisas som immateriell anläggningstillgång i balansräkningen, om det är sannolikt framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till fem år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt hänför sig till förvärvet av tillgången (dock ej låneutgifter).

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet skrivs den ned till återvinningsvärdet. Avskrivningarna fördelas linjärt under tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod varvid följande livslängder tillämpas:

Byggnader	25-100 år
Övrig fast egendom	20 år
Inventarier	5-15 år
Därav möbler	5-8 år

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

-handlas på en öppen marknad till kända belopp eller

-har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång redovisas som en minskning av tillgångens anskaffningsvärde. Bidraget minskar det avskrivningsbara beloppet och därmed kostnaden för avskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag, lämnade och erhållna i skatteoptimeringssyfte, redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd.

Skulder

Skulder har, om ej annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Under året har värdet av bolagets samlade fastighetsinnehav uppskattats. Uppskattning har skett genom värdering via extern konsultlösning (Datscha).

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	62,34 %	31,65 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	89,48 %	87,32 %

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	107	99
	107	99

Not 5 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasetagare, kostnader:

Leasingkostnader för tillgångar som innehas via operationell leasing och innefattar förhyrda lokaler samt bilar redovisas bland rörelsekostnader.

I bokslutet 2023 redovisas en kostnad för bolaget på 92 823 tkr (72 301 tkr). Här ingår minimileasavgifter på 90 926 tkr (68 125 tkr) och variabla utgifter på 1 897 tkr (4 176 tkr).

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Framtida leasingkostnader för ej annullerbara leasingkontrakt förfaller enligt följande		
Inom ett år	-26 032	-40 272
Mellan ett och fem år	-64 345	-46 639
	-90 377	-86 910

Leasingavtal där bolaget är leasegivare, intäkter:

Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende uthyrning av lokaler samt inventarier. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 24 884 tkr (29 275 tkr).

Framtida minimileaseavgifter, intäkter, för ej annullerbara operationella leasingkontrakt förfaller enligt följande:

Inom ett år	46 908	40 647
Mellan ett och fem år	38 434	37 820
	85 342	78 467

Not 6 Immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	667	667
Försäljningar/utrangeringar	-667	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	667
Ingående avskrivningar	-659	-532
Försäljningar/utrangeringar	667	0
Årets avskrivningar	-8	-127
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-659
Utgående redovisat värde	0	8

Not 7 Byggnader och mark

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 422	302 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 422	302 422
Ingående avskrivningar	-171 682	-165 956
Årets avskrivningar	-5 674	-5 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-177 356	-171 682
Utgående redovisat värde	125 066	130 740
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	125 066	130 740
Verkligt värde	313 547	321 015

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Fastighetens värde har inte påverkats under räkenskapsåret 2023. Fastigheterna värderades under 2023 (2022) internt med hjälp av en extern konsultlösning (Datscha). Det sammanlagda värdet bedömdes till 313 547 tkr (321 015 tkr),

Under nästföljande räkenskapsår 2024 kommer en extern värdering göras i samband med att ny detaljplan antas för fastigheten Verket 3.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 383	121 509
Inköp	60 973	4 340
Försäljningar/utrangeringar	-37 417	-30 466
Omklassificeringar	14 703	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 642	95 383
Ingående avskrivningar	-68 721	-91 698
Försäljningar/utrangeringar	37 134	30 244
Årets avskrivningar	-13 978	-7 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 565	-68 721
Utgående redovisat värde	88 077	26 662

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Resultat vid avyttringar	0	97 445
	0	97 445

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	770	0
Ränteintäkter övriga	39	12
Övriga finansiella intäkter koncernföretag	22	22
	831	34

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-592	-1 002
Räntekostnader till övriga företag	-14	-307
	-606	-1 309

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållet koncernbidrag	13 500	10 500
Förändringar av avskrivningar utöver plan	-11 158	848
	2 342	11 348

Not 13 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-44	-221
Uppskjuten skatt	21	-44
Totalt redovisad skatt	-23	-265

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		112		99 746
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-23	20,6	-20 548
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-3
Ej skattepliktiga intäkter		8		162
Skatt avseende tidigare år		-6		-220
Ej skattepliktig aktieförsäljning		0		20 073
Skattereduktion inventarier 3,9 %		0		271
Redovisad effektiv skatt	20,6	-23	0,3	-265

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 784	7 303
Inköp	15 059	7 481
Omklassificeringar	-14 703	0
	15 140	14 784

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnad och markanläggning	3 168	0	3 168
	3 168	0	3 168

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnad och markanläggning	3 148	0	3 148
	3 148	0	3 148

Förändring av uppskjuten skatt 2023-12-31

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkn	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnad och markanläggning	3 148	21	0	3 168
	3 148	21	0	3 168

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	2 190	11 395
Övriga poster	4 317	1 463
	6 507	12 858

Not 17 Aktiekapital

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	10 000	100
	10 000	

Not 18 Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	155 517	
årets vinst	89	
	155 606	
disponeras så att i ny räkning överföres	155 606	

Not 19 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde avskrivningar utöver plan inventarier	16 308	17 155
Förändring avskrivningar utöver plan inventarier	11 158	-847
	27 466	16 308

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottshyror	16	63
Övriga poster	9 674	14 311
	9 690	14 374

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	19 660	13 120
Utrangeringar	283	222
	19 943	13 342

Not 22 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Framtida miljöåtaganden	190	190
	190	190

Resultat- och balansräkningen 2023-12-31 kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö det datum som framgår av signeringsverifikat

Henrik Markefors
Ordförande

Linda Palac
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats i enlighet med datering i signeringsverifikat

KPMG AB

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LINDA PALAC

Underskrivare 1

Serienummer: c68f9a13a03e33[...]1fce3ca8d607c

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-26 08:54:58 UTC



Henrik Markefors

Underskrivare 1

Serienummer: 7614ed8a7cbd08[...]e1510538b2bb3

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-26 09:22:38 UTC



THERESE KATARINA JOHANSSON

Underskrivare 2

Serienummer: 2405e926fc45cc[...]0e05fc2a9a991

IP: 178.31.xxx.xxx

2024-06-27 21:16:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i E.ON Fastigheter Sverige AB, org. nr 556055-5970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för E.ON Fastigheter Sverige AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av E.ON Fastigheter Sverige ABs 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 E.ON Fastigheter Sverige 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 revisorssed 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 E.ON Fastigheter Sverige AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till E.ON Fastigheter Sverige AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö den 27 juni 2024

KPMG AB

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THERESE KATARINA JOHANSSON

Undertecknare

Serienummer: 2405e926fc45cc[...]0e05fc2a9a991

IP: 178.31.xxx.xxx

2024-06-27 21:05:22 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>