

# Årsredovisning

för

## Skanska Fastigheter Malmö AB

556050-9308

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Camilla Wieslander, Styrelseledamot

2023-06-26

Styrelsen och verkställande direktören för Skanska Fastigheter Malmö AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Skanska Fastigheter Malmö AB förvärvar, utvecklar, förvaltar och säljer kommersiella fastigheter i Skåne. Genom hållbar utveckling ur ett helhetsperspektiv skapas attraktiva arbetsplatser och marknadsplatser för hyresgäster och investorer. Verksamheten har sin tyngdpunkt i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har namnändrats från Skanska Öresund AB till Skanska Fastigheter Malmö AB. Under året har bolaget investerat 159 Mkr i byggnationen av kontorshuset Hyllie Terrass på fastigheten Gåspennan 1.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	1 641
Resultat efter finansiella poster	-41 870	-27 166	-34 042	-28 272
Soliditet (%)	5,7	9,0	27,9	46,3

### **Förändringar i eget kapital**

50000 aktier, kvotvärde 100 kr.

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 000 000	3 525 474	14 188 630	1 063 899	<b>23 778 003</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 063 899	-1 063 899	<b>0</b>
Årets resultat				0	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>3 525 474</b>	<b>15 252 529</b>	<b>0</b>	<b>23 778 003</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 252 529
årets vinst	49 891
	<b>15 302 420</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 302 420
	<b>15 302 420</b>

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		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		26	0
Aktiverat arbete för egen räkning		7 222 527	7 827 025
Övriga rörelseintäkter		15 146 134	11 546 460
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 368 687</b>	<b>19 373 485</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-5 177 603	-4 047 041
Övriga externa kostnader		-18 198 680	-16 845 665
Personalkostnader	3	-34 125 420	-24 107 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-57 501 702</b>	<b>-44 999 816</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-35 133 015</b>	<b>-25 626 331</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	4	13 779	14 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 750 387	-1 554 495
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 736 609</b>	<b>-1 540 119</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-41 869 624</b>	<b>-27 166 450</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		57 200 000	47 140 000
Lämnade koncernbidrag		-13 460 000	-18 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>43 740 000</b>	<b>29 140 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 870 376</b>	<b>1 973 550</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 820 485	-909 651
<b>Årets resultat</b>		<b>49 891</b>	<b>1 063 899</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Fastigheter under uppförande	6	404 269 164	245 325 362
Exploateringsfastigheter	7	2 046 250	2 046 250
Maskiner och inventarier	8	120 001	120 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>406 435 415</b>	<b>247 491 612</b>

#### Summa anläggningstillgångar

406 435 415

247 491 612

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		6 900 000	14 640 080
Övriga fordringar		4 203 759	1 580 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	123 401
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 103 759</b>	<b>16 343 644</b>

#### Summa omsättningstillgångar

11 103 759

16 343 644

#### SUMMA TILLGÅNGAR

417 539 174

263 835 256

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	5 000 000	5 000 000
Reservfond	3 525 474	3 525 474
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 525 474</b>	<b>8 525 474</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	15 252 529	14 188 630
Årets resultat	49 891	1 063 899
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>15 302 421</b>	<b>15 252 529</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 827 895</b>	<b>23 778 003</b>

#### Avsättningar

Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2 752 782	0
Övriga avsättningar	8 123 239	7 603 913
<b>Summa avsättningar</b>	<b>10 876 021</b>	<b>7 603 913</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	617 159	1 483 863
Skulder till koncernföretag	367 117 404	219 165 247
Skatteskulder	2 792 029	342 841
Övriga skulder	4 213 138	2 394 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 095 528	9 067 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>382 835 258</b>	<b>232 453 340</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

417 539 174

263 835 256

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.  
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år  
Maskiner och inventarier 5 år  
Mark skrivs ej av.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterbolag till Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB, org nr 556825-9344, med säte i Stockholm.

Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB ingår i en koncern där koncernredovisningen för den minsta koncernen upprättas av Skanska AB, org. nr. 556000-4615 med säte i Stockholm.

### Not 3 Medelantalet anställda

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda	18	17

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från kundfordringar	10 800	14 376
Övriga ränteintäkter	2 979	0
	<b>13 779</b>	<b>14 376</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Räntekostnader till koncernföretag	6 698 855	1 487 561
Övriga räntekostnader	51 532	66 934
	<b>6 750 387</b>	<b>1 554 495</b>

**Not 6 Fastigheter under uppförande**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	245 325 362	61 039 472
Inköp	158 943 802	184 285 890
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>404 269 164</b>	<b>245 325 362</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>404 269 164</b>	<b>245 325 362</b>

**Not 7 Exploateringsfastigheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 046 250	2 046 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 046 250</b>	<b>2 046 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 046 250</b>	<b>2 046 250</b>

**Not 8 Maskiner och Inventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 916 713	1 916 713
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 916 713</b>	<b>1 916 713</b>
Ingående avskrivningar	-1 796 713	-1 796 713
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 796 713</b>	<b>-1 796 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

**Not 9 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Eventualförpliktelser PRI	748 727	632 481
	<b>748 727</b>	<b>632 481</b>

Malmö 2023-06-22

*Jan Odelstam*  
Jan Odelstam  
Ordförande

*Therese Clarhed*  
Therese Clarhed

*Camilla Wieslander*  
Camilla Wieslander  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-22

Ernst & Young AB

*Anders Kriström*  
Anders Kriström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Skanska Fastigheter Malmö AB

Org.nr 556050-9308

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Fastigheter Malmö AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanska Fastigheter Malmö ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Skanska Fastigheter Malmö 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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. 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 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 Skanska Fastigheter Malmö AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Fastigheter Malmö 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö 2023-06-22

Ernst & Young AB

*Anders Kriström*  
Anders Kriström  
Auktoriserad revisor