

# Årsredovisning

för

## Utvecklings AB Kranen

556286-9999

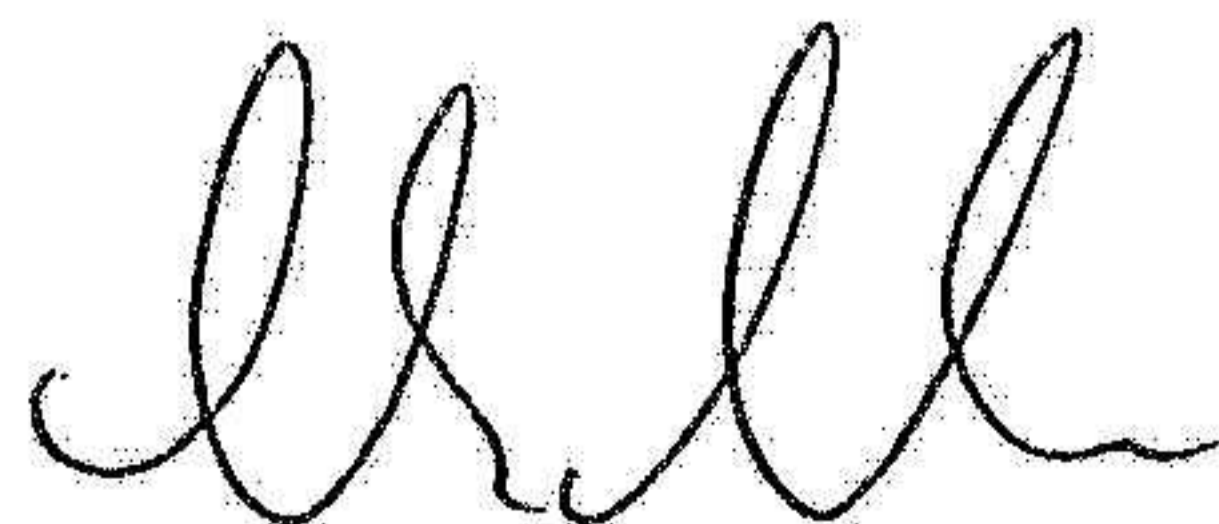
Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-09. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2023-06-09



Ulrika Hallengren

Styrelsen för Utvecklings AB Kranen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Öresundsregionen och är ett helägt dotterbolag inom Wahlborgskoncernen där Wahlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets totala investeringar i fastigheter uppgår till 35,4 Mkr. 10,3 Mkr avser ombyggnation till Praktikertjänst i Kranen 14. I Torrdockan 6 har det dels skett en ombyggnation till Nexer till ett belopp om 5,1 Mkr och dels utökning av lokaler till Smeg för 2,4 Mkr. I Kranen 2 har arbetet med färdigställande av lokaler till Region Skånes logopedmottagning fortsatt, investering 2,4 Mkr. 9 Mkr är investeringar i byggrätter. Övrigt avser ett flertal mindre hyresgästanpassningar.

### Framtida utveckling

Bolagets framtid är i första hand beroende av utvecklingen på hyresmarknaden i Öresundsregionen.

### Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	180 749	159 849	156 198	130 748	105 410
Resultat efter finansiella poster	49 208	36 214	23 949	15 270	-1 540
Balansomslutning	1 500 170	1 927 039	1 512 451	1 560 959	1 487 493

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 523 016
årets förlust	-18 271 991
	<b>251 025</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	251 025

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		161 072	142 038
Serviceintäkter		19 677	17 811
Fastighetskostnader	2	-108 380	-100 935
<b>Bruttoresultat</b>		<b>72 370</b>	<b>58 914</b>
Central administration och marknadsföring		-4 260	-4 918
Övriga rörelseintäkter		0	28
Övriga rörelsekostnader		-102	-36
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4, 5	<b>68 009</b>	<b>53 988</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		1 978	1 446
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	3
Räntekostnader till koncernföretag		-20 810	-19 166
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-56
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>49 208</b>	<b>36 214</b>
Lämnade koncernbidrag		-72 217	-48 707
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-23 009</b>	<b>-12 492</b>
Skatt på årets resultat	6	4 737	7 340
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-18 272</b>	<b>-5 153</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	8	963 826	972 177
Inventarier, verktyg och installationer	9	237 690	268 421
Pågående nyanläggningar	10	6 435	6 025
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	11	<b>1 207 951</b>	<b>1 246 623</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag		283 703	664 398
Övriga finansiella anläggningstillgångar	12	3 886	2 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>287 589</b>	<b>666 998</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**1 495 540**

**1 913 621**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		403	6 130
Aktuella skattefordringar		3 583	0
Övriga fordringar		373	2 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	271	5 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 630</b>	<b>13 419</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**4 630**

**13 419**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 500 170**

**1 927 040**

## Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	14	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		18 523	5 676
Årets resultat		-18 272	-5 153
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>251</b>	<b>523</b>

#### **Summa eget kapital**

**12 251 12 523**

#### Avsättningar

Avsättningar för skatter	6	68 450	69 125
--------------------------	---	--------	--------

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	15	35 367	34 766
Reverslån till koncernföretag		1 325 000	1 764 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 360 367</b>	<b>1 799 666</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		5 384	11 370
Aktuella skatteskulder		0	751
Övriga skulder		10 099	2 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	43 619	30 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 102</b>	<b>45 726</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 500 170 1 927 040**

## Förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>-324</b>	<b>11 676</b>
Årets resultat			-5 153	-5 153
Aktieägartillskott			6 000	6 000
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>523</b>	<b>12 523</b>
Årets resultat			-18 272	-18 272
Aktieägartillskott			18 000	18 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>251</b>	<b>12 251</b>

Antal aktier uppgår till 100 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktier är 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	68 009	53 988
Återföring avskrivningar	74 099	68 928
Återföring resultat försäljning fastigheter	0	0
Återföring periodiserade hyresrabatter	-1 237	-356
Erhållen ränta och utdelning	2 009	1 449
Erlagd ränta	-20 810	-19 222
Betald inkomstskatt	-8	0
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>122 062</b>	<b>104 787</b>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av rörelsefordringar	12 323	-9 838
Förändring av rörelseskulder	13 862	-21 493
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>148 247</b>	<b>73 456</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ny- till- och ombyggnad	-35 427	-164 205
Förändringar av fordringar på koncernbolag	308 479	-357 826
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>273 052</b>	<b>-522 031</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring lån	-439 299	442 575
Erhållna aktieägartillskott	18 000	6 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-421 299</b>	<b>448 575</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Hänsyn har tagits till uppdateringar i RFR2 med anledning av nya relevanta IFRS standards, i de fall den nya standarden bedöms ha väsentlig effekt. I övrigt är redovisningsprinciper oförändrade jämfört med föregående år.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument i balansräkningen består främst av hyresfordringar, övriga fordringar och koncernfordringar. Bland skulderna är det främst leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresintäkterna omfattas av IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft 1 januari 2019. Ikraftträdandet har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. I serviceintäkterna, som omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ingår all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten och service till hyresgästerna. För att tydliggöra detta har intäkterna delats upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas när kontrollen över fastigheten övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget. Detta innebär vanligtvis att redovisningen sker vid köparens tillträde. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Byggnader samt inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av den identifierade tillgången, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya delar av byggnaden, inventarier, verktyg eller installationer läggs till det redovisade värdet. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella

nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.

Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 1% respektive 5%.

Inventarier, verktyg, installationer samt hyresgästpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 15% på bokfört restvärde vid ingången av året.

#### **Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas varje årsskifte mot anläggningstillgångens återvinningsvärde. Fastigheterna värderas enligt en intern värderingsmodell som bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Nedskrivningsbeloppet belastar resultatet i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde.

#### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

#### **Finansiella instrument**

##### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

##### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller eller är beslutad per balansdagen och baseras på årets skattepliktiga resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader, inventarier och installationer samt skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på byggnaderna.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar (främst byggnader samt inventarier,

202307112774

verktyg och installationer) och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, med säte i Malmö.

### **Transaktioner med närstående**

Bolaget är finansierat via lån från koncernbolag. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturerings från koncernmoderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB av vissa driftskostnader samt centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin del av totalkostnaden.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

## **Noter**

Tkr

### Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift och underhållskostnader	19 376	18 071
Fastighetsskatt	9 283	8 764
Fastighetsadministration	5 621	5 171
Avskrivningar	74 099	68 928
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>108 380</b>	<b>100 935</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

Arvode till revisorn Deloitte AB faktureras till yttersta moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB. Revisionsarvodet ingår i denna årsredovisning i de kostnader för central administration som faktureras från moderbolaget.

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	33,73 %	37,57 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 6 Skatt på årets resultat / Avsättningar för skatter**

	2022	2021
<b>Skattemässigt resultat</b>		
Redovisat resultat före skatt	-23 009	-12 492
Ej avdragsgilla kostnader	-25	58
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	30 169	27 580
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-7 018	-2 335
Utnyttjat underskottsavdrag	0	-13 307
Temporära skillnader	-118	496
Skillnad resultat försäljning fastigheter		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)</b>		
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	23 152	25 245
Underskottsavdrag	0	-13 307
Justering av IB temporära skillnader	0	3 441
Temporär skillnad kundfordringar	-118	496
Skattereduktion investeringar	0	19 754
	<b>23 034</b>	<b>35 629</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	4 745	7 340
Justering av skatt tidigare taxeringar	-8	0
	<b>4 737</b>	<b>7 340</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	-68 450	-73 195
Skattereduktion investeringar	0	4 069
	<b>-68 450</b>	<b>-69 125</b>

**Not 7 Övrigt totalresultat**

Då det inte finns några poster i övrigt totalresultat redovisas ingen Rapport över totalresultat.

### Not 8 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Uppgiften om verkligt värde nedan har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassas samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av fastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då icke observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuellt marknadsområde som typ av fastigheter som värderats. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde fastighet	3 552 566	3 510 469
	3 552 566	3 510 469

### Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 355 775	1 256 306
Inköp	16 332	15 934
Försäljningar/utrangeringar	-7 287	-34 064
Omklassificering från projekt	16 134	117 599
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 380 954</b>	<b>1 355 775</b>
Ingående avskrivningar	-383 598	-348 410
Årets avskrivningar	-33 530	-35 189
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-417 128</b>	<b>-383 598</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>963 826</b>	<b>972 177</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	646 341	541 998
Omklassificeringar från projekt	9 839	104 343
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>656 180</b>	<b>646 341</b>
Ingående avskrivningar	-377 920	-344 180
Årets avskrivningar	-40 570	-33 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-418 490</b>	<b>-377 920</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>237 690</b>	<b>268 421</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 025	45 632
Årets investering	26 382	182 335
Omföring av färdiga projekt	-25 973	-221 942
	<b>6 435</b>	<b>6 025</b>

**Not 12 Övriga finansella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade hyresrabatter	3 652	2 248
Förutbetalt mäklararvode	234	351
	<b>3 886</b>	<b>2 600</b>

**Not 13 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	343	5 489
Upplupna parkeringsintäkter	45	18
Förutbetalt mäklararvode	117	117
	<b>505</b>	<b>5 624</b>

### Not 14 Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 100 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktier är 100 kr.

### Not 15 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	35 367	34 766
Reverslån till koncernföretag	1 325 000	1 764 900
	<b>1 360 367</b>	<b>1 799 666</b>

Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB till rörlig ränta som baseras på Wihlborgskoncernens genomsnittliga ränta. Räntan beräknas och påförs månadsvis. De koncerninterna lånen är löpande i sin natur men klassificeras som långfristiga då de är baserade på Wihlborgskoncernens långfristiga upplåning.

Det är Wihlborgs Fastigheter AB som hanterar den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag i Wihlborgskoncernen och styrelsen fastställer årligen en finanspolicy i vilken de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras samt hur riskerna skall begränsas.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- risk för otillräcklig tillgång till kapital för att finansiera verksamheten
- risk att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- risk för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Likviditetsrisken hanteras genom likviditetsprognoser samt tillgång till krediter för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Refinansieringsrisken hanteras dels genom mål för kapitalstrukturen (fördelning eget kapital och lånat kapital) i koncernen och dels genom att eftersträva slutförfallodatum på krediter som sprids ut så långt det är möjligt. Risk för stora och oväntade förändringar i marknadsräntan hanteras av moderbolaget genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar. Motpartsrisken hanteras genom fördelning av lån mellan olika kreditinstitut.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	41 977	29 172
Övriga upplupna kostnader	1 643	1 699
	<b>43 619</b>	<b>30 871</b>

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	2 030 668	1 973 914
	<b>2 030 668</b>	<b>1 973 914</b>

**Not 18 Disposition av företagets resultat**

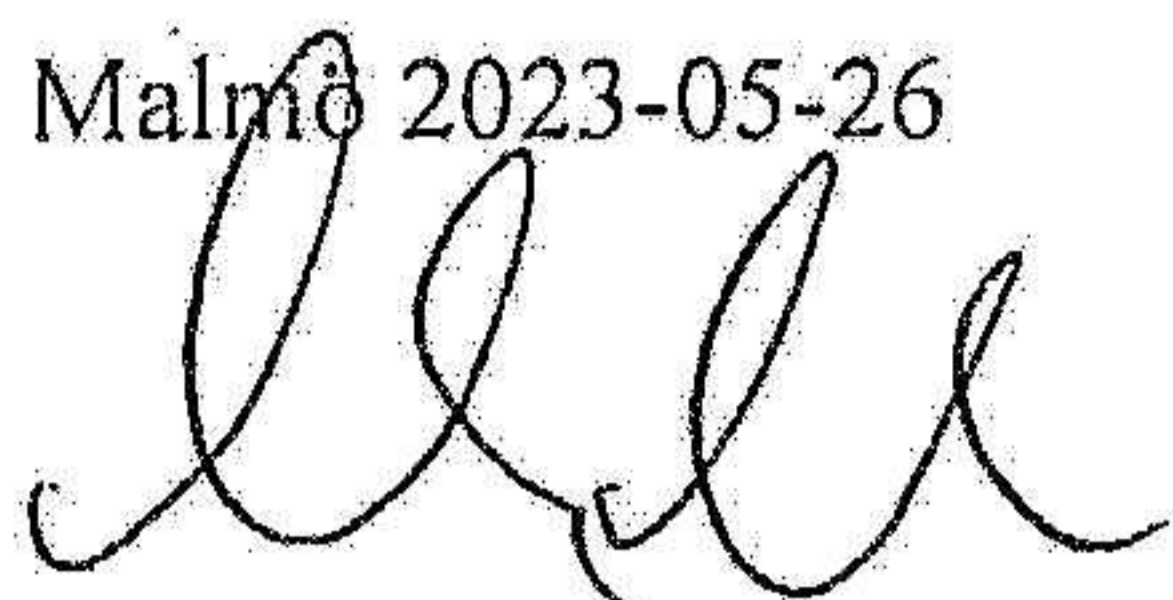
Förslag till vinstdisposition:

Styrelsen föreslår att av till förfogande stående medel 251 025 kr överföres 251 025 kr i ny räkning.

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2023-05-26



Ulrika Hallengren

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

Deloitte AB



Mats Persson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

fi

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Utvecklings AB Kranen  
organisationsnummer 556286-9999

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Utvecklings AB Kranen 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 Utvecklings AB Kranens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Utvecklings AB Kranen 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 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 den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Utvecklings AB Kranen 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Utvecklings AB Kranen enligt god revisors sed 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 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

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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 9/6 2023

Deloitte AB



Mats Persson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Li