

# Årsredovisning

## Ystads Industrifastigheter AB

Org.nr 556081-7271

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Ystads Industrifastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas; att de disponibla vinstmedlen på 1 67 094 994 kr balanseras i ny räkning.

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

Ystad 2023-07-20



Jimmie Persson  
VD

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Ystads Industrifastigheter AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Ystad

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska inom Ystads kommun förvärva, äga, sälja, bebygga och förvalta fastigheter för näringslivets behov. Bolaget har sitt säte i Ystad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förhandling pågår om flera nya hyresavtal inom kvarteret Kustvakten.

Bolaget har under året förvärvat en fastighet inom Östra Industriområdet samt slutfört försäljningen som avser del av Pumpen 7. Det har även skett överlåtelser av två fastigheter inom kvarteret Lillö till egna dotterbolag genom fastighetspaketering, varav försäljningen av dessa bolag verkställts från det nystartade dotterbolaget, Ystads Industrifastigheter Holding AB.

Bolaget har fortsatt arbetet med att producera nya lokaler till kulturnämnden. Under tiden arbetet pågår har kontraktet för lokalerna i kvarteret Simrishamn förlängts. Bolaget planerar för en produktion under 2023/2024. Parallellt med denna produktion planerar bolaget med att sälja befintlig byggnad på Simrishamn 1 som fått ny detaljplan för bostadsändamål.

### Ekonomi

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till cirka 14,4 mkr. Av resultatet lämnas cirka 14,6 mkr i form av koncernbidrag till Ytorner AB, varav cirka 11,6 mkr återförs till Ystads Industrifastigheter AB som aktieägartillskott.

### Investeringar

Årets investeringar uppgår till cirka 48,1 mkr, där ombyggnation/uppförande av ny industrilokal inom Cylindern 1 (cirka 13,2 mkr), ombyggnation/renovering inom Tändstiftet 3 (cirka 10,1 mkr) och ombyggnation inom Rigger 1 (cirka 8,2 mkr) utgör de största delinvesteringarna.

### Framtid

Bolaget är inne i en utvecklingsfas där bolaget kommer utveckla nya industrilokaler för både framtida hyresgäster och utökningar för befintliga hyresgäster. Finansiering av dessa projekt kommer att ske med egna medel.

Energieffektiviseringsåtgärder och verksamhetsanpassningar för befintliga hyresgäster pågår kontinuerligt. Detta arbete är viktigt för att säkerställa en god förvaltningskvalité och möta de ökade kraven från bolagets hyresgäster gällande hållbarhet.

Samarbete avseende energieffektivisering och fastighetsdrift mellan bolaget och AB Ystad bostäder kommer att utökas under kommande år.

Eventuellt förvärv av industrimark för nybyggnation eller förvärv av befintlig industrilokal kan behöva genomföras, eftersom nästan alla av bolagets befintliga industrilokaler är uthyrda och det finns en fortsatt efterfrågan på industrilokaler.

### Ägarförhållanden

Samtliga aktier i Ystads Industrifastigheter AB ägs av Ytorner AB, org.nr. 556670-9811, med säte i Ystad.

2023072614456

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	28 461	29 230	34 040	32 188	30 788
Resultat efter finansiella poster	14 426	9 756	93 322	9 179	8 311
Balansomslutning	258 191	262 475	324 067	226 906	222 276
Soliditet (%)	65	60	47	34	32
Antal anställda	1	1	1	1	2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Erhållna aktie ägartillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	800 000	160 000	82 575 000	77 370 593	-4 440 142	156 465 451
Disposition enligt beslut av årets årsstämma						
Balanseras i ny räkning				-4 440 142	4 440 142	0
Erhållna aktieägartillskott			11 558 000			11 558 000
Årets resultat					31 543	31 543
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>800 000</b>	<b>160 000</b>	<b>94 133 000</b>	<b>72 930 451</b>	<b>31 543</b>	<b>168 054 994</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	155 505 451
erhållna aktieägartillskott	11 558 000
årets vinst	31 543
	<b>167 094 994</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	167 094 994
	<b>167 094 994</b>

2023072614457

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	1	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		28 460 688	29 229 997
Övriga rörelseintäkter		11 102 065	20 788
		<b>39 562 753</b>	<b>29 250 785</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Förvaltningskostnader		-8 588 620	0
Övriga externa kostnader		-1 134 429	-8 449 036
Personalkostnader	2	-1 457 629	-1 474 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 052 393	-7 439 863
Övriga rörelsekostnader		-5 059 232	-1 340 459
		<b>-24 292 303</b>	<b>-18 704 080</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 270 450</b>	<b>10 546 705</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	113 842	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-957 969	-790 671
		<b>-844 127</b>	<b>-790 671</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 426 323</b>	<b>9 756 034</b>
Bokslutsdispositioner	5	-14 557 000	-10 752 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-130 677</b>	<b>-995 966</b>
Skatt på årets resultat	6	162 220	-3 444 176
<b>Årets resultat</b>		<b>31 543</b>	<b>-4 440 142</b>

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	196 584 376	161 892 394
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	32 094 508	40 983 782
		<b>228 678 884</b>	<b>202 876 176</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	25 000	0
Uppskjuten skattefordran	10	0	0
		<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>228 703 884</b>	<b>202 876 176</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 338	0
Innestående medel på koncernkontot	11	26 757 833	57 996 549
Fordringar hos koncernföretag		50 000	0
Övriga fordringar		2 509 184	1 459 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 024	142 995
		<b>29 487 379</b>	<b>59 598 967</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 487 379</b>	<b>59 598 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>258 191 263</b>	<b>262 475 143</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		800 000	800 000
Reservfond		160 000	160 000
		<b>960 000</b>	<b>960 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		167 063 451	159 945 593
Årets resultat		31 543	-4 440 142
		<b>167 094 994</b>	<b>155 505 451</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>168 054 994</b>	<b>156 465 451</b>
<i>Avsättningar</i>			
	12		
Övriga avsättningar		7 676 731	0
Uppskjuten skatteskuld		1 457 700	1 620 016
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 134 431</b>	<b>1 620 016</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	13		
Skulder till koncernföretag		69 500 000	69 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 500 000</b>	<b>69 500 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 564 044	6 978 628
Skulder till koncernföretag		4 459 975	6 301 335
Skulder till intresseföretag		3 836	3 836
Aktuella skatteskulder		62 712	17 528 007
Övriga skulder		38 929	40 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 372 342	4 037 663
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 501 838</b>	<b>34 889 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>258 191 263</b>	<b>262 475 143</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Ystads Industrifastigheter AB är dotterbolag till Ytornet AB (org.nr. 556670-9811) med säte i Ystad. Ytornet AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen i vilken företaget ingår. Moderföretag för hela koncernen är Ystads kommun (org.nr. 212000-1181) med säte i Ystad.

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad 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.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. För ett fåtal byggnader tas även hänsyn till ett beräknat restvärde och kvarvarande nyttjandeperiod vid tidpunkt för övergång till komponentavskrivning. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme	50-90 år
Tak	25-70 år
Fasad	17 år
Installationer	17 år
Inre ytskikt	12 år
Hyresgästanpassningar	5-25 år
Markanläggningar	10-33 år

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kundfordringar och 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.

#### **Inkomstskatter**

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*

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 per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

**Not 2 Medelantalet anställda**

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

**Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	110 280	0
Övriga ränteintäkter	3 562	0
	<b>113 842</b>	<b>0</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	708 058	786 894
Övriga räntekostnader	249 911	3 777
	<b>957 969</b>	<b>790 671</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-14 557 000	-10 752 000
	<b>-14 557 000</b>	<b>-10 752 000</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-96	401
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	162 316	-3 444 577
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>162 220</b>	<b>-3 444 176</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-130 677		-995 966
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-26 919	20,60	-205 169
Ej avdragsgilla kostnader		51 299		624
Ej skattepliktiga intäkter		-734		0
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		1 658 793		1 532 612
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		-1 656 926		-1 537 535
Primäravdrag hyreshus		-74 734		-66 667
Reavinst fastighetsförsäljningar		-185 836		0
Återföring utrangerade komponenter		235 183		276 135
Avrundningsdifferens		-126		0
Justering avseende tidigare år		-96		-401
Uppskjuten skatt		162 316		3 444 577
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>124,14</b>	<b>162 220</b>	<b>345,81</b>	<b>3 444 176</b>

2023072614465

**Not 7 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	254 516 202	252 452 717
Inköp	13 288 637	4 274 625
Försäljningar/utrangeringar	-5 665 636	-3 499 850
Omklassificeringar	33 120 923	1 288 710
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>295 260 126</b>	<b>254 516 202</b>
Ingående avskrivningar	-92 623 808	-87 343 336
Försäljningar/utrangeringar	2 000 451	2 159 392
Årets avskrivningar	-8 052 393	-7 439 864
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 675 750</b>	<b>-92 623 808</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 584 376</b>	<b>161 892 394</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	196 584 376	161 892 394
Verkligt värde	325 569 524	346 160 262

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 983 782	27 450 166
Inköp	34 799 060	14 822 326
Försäljningar/utrangeringar	-10 567 411	0
Omklassificeringar	-33 120 923	-1 288 710
Kostnadsförda projekt		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 094 508</b>	<b>40 983 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 094 508</b>	<b>40 983 782</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	25 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>

**Not 10 Uppskjuten skattefordran**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	1 824 561
Tillkommande skattefordringar	0	0
Återförda skattefordringar	0	-1 824 561
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Checkräkningskredit**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad intern kreditlimit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0

**Not 12 Avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 620 016	0
Årets avsättningar	0	1 620 016
Under året återförda belopp	-162 316	0
	<b>1 457 700</b>	<b>1 620 016</b>

**Specifikation uppskjutna skatteskulder**

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	1 457 700	1 620 016
	<b>1 457 700</b>	<b>1 620 016</b>

**Övriga avsättningar**

Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	7 676 731	0
	<b>7 676 731</b>	<b>0</b>

**Specifikation övriga avsättningar**

Tillkommande exploateringskostnader	7 676 731	0
	<b>7 676 731</b>	<b>0</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	63 500 000	69 500 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	6 000 000	0
	<b>69 500 000</b>	<b>69 500 000</b>

Koncerninterna lån kommer att omsättas efter hand som de löper ut om ingen annan överenskommelse om amortering träffas.

2023072614467

**Not 14 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande Fastigo	13 765	13 593
	<b>13 765</b>	<b>13 593</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Ystad 2023-03-16

Jimmie Persson  
Verkställande direktör

Lennart Johansson  
Ordförande

Magnus Arling

Ingrid Ek

Per-Ove Forsberg

Clifford Härstedt

Anders Jan-Åke Isaksson

Anders Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-23

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

## SIGNATURES

## ALLEKIRJOITUKSET

## UNDERSKRIFTER

## SIGNATURER

## UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Delta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

2023072614468

CLIFFORD HÄRSTEDT 8705014010

663fca71-f8b0-4563-9dda-d0a89def73b3 - 2023-03-16 22:07:58 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 4e7564ba-284b-4eef-9dd1-c475f26cbd15 - SE

Ingrid Lisbeth Ek 195806084009

b00742df-6352-4897-9637-1bd56e32928c - 2023-03-16 23:24:43 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 4135838f-60f1-4249-b9b7-7421c52f4859 - SE

Jan-Åke Isaksson 6412244078

5b18cfd7-26cd-45e5-b88f-5f4baf7e2cff - 2023-03-17 12:00:17 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - e5727eef-29b8-4771-8f29-e9dce6544764 - SE

Per-Ove Alexander Forsberg 7602133931

10a643a5-6367-4690-976f-3c0a0917c38f - 2023-03-17 14:24:19 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 4797efca-16c7-441a-b6eb-e720c2bddf5d - SE

Lennart Harry Johansson 195108274373

23375ae5-5edd-48b7-a5a0-0f3c00f7f048 - 2023-03-19 13:01:54 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - fcd702c9-7997-48a8-84a4-bc0a0903bca3 - SE

Jimmie Conrad Persson 198305203914

a2c0a4b8-b6f0-4629-9819-a4bf815ae794 - 2023-03-20 09:11:38 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 7c9a97c3-6587-47c3-894d-50bdf2d0c350 - SE

Lars Anders Andersson 5805284014

29e337f7-3800-472a-bf36-6fe7a11120de - 2023-03-20 10:55:03 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 535bf5e8-66a8-4875-b9d9-955eb9034c67 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvede

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page  
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

2023072614469

MAGNUS ARLING 19781004-3930

bbe1449c-2d25-49c1-913b-276b476a9647 - 2023-03-21 21:45:55 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 7cf75854-d777-433a-9ceb-caad2327a33a - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page  
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

THOMAS HALLBERG 196502114074

ed7bd16d-3799-4009-9cea-1276ad94026d - 2023-03-27 17:43:08 UTC +03:00  
BankID / Freja.eID - 039186a5-82a2-41fc-9c2a-4625508485fb - SE

2023072614470

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ystads Industrifastigheter AB, org.nr 556081-7271

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ystads Industrifastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ystads Industrifastigheter 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 Ystads Industrifastigheter 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 att 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. 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 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.

Härmed intygas att kopian överensstämmer med originalet:



Namn:



## 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 av Ystads Industrifastigheter AB för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ystads Industrifastigheter AB 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 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 ersättnings skyldighet 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 ersättnings skyldighet 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.

Lund enligt datum för elektronisk underskrift  
Ernst & Young AB.

Thomas Hallberg  
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."

**THOMAS HALLBERG**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19650211xxxx

IP: 46.162.xxx.xxx

2023-03-27 15:33:53 UTC



2023101904130

Penneo dokumentnyckel: ESB5G-7IF8M-J5D2I-E1FT8-BVLJ-3WNHE

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](mailto: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>