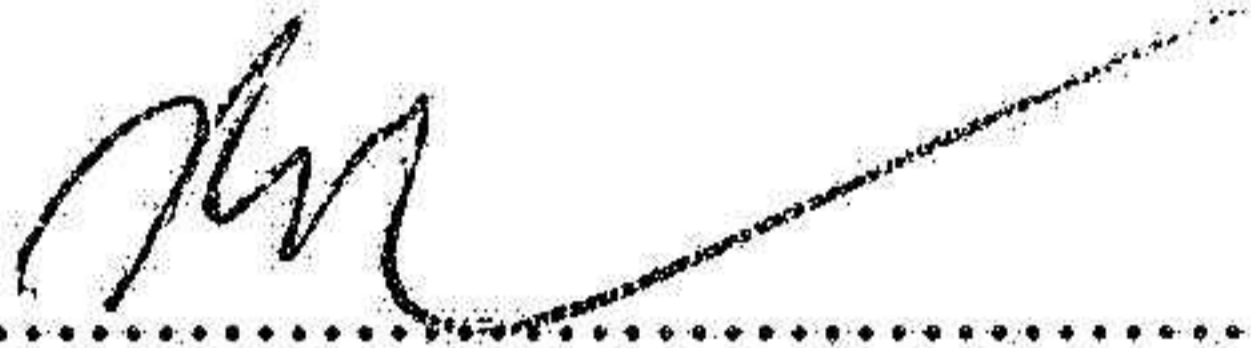


Bolag: HKScan Real Estate AB
Org.nr: 556058-5571
Period: 2022-01-01 – 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i HKScan Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 22 maj 2023. Årsstämman beslöt i enlighet med styrelsen och verkställande direktören att ansamlad vinst överförs i ny räkning.

Stockholm 2023-05-22



.....
Pål Weiner

Årsredovisning
för
Hkscan real estate AB
556058-5571
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Hkscan real estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Hkscan real estate AB är ett helägt dotterbolag till HKScan Sweden AB, org.nr 556655-4597. Bolaget äger HKScankoncernens fastigheter i Skara, Kristianstad och Linköping och fakturerar hyra till moderbolaget HKScan Sweden AB. Bolaget har inte någon anställd personal och förvaltningen sköts av moderbolaget.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 720	6 720	7 199	10 320	10 313
Resultat efter finansiella poster	1 089	7 792	-724	1 602	-10 520
Balansomslutning	57 737	64 320	66 832	78 815	94 455
Soliditet (%)	31,0	28,0	27,0	22,0	18,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 000	2 000	7 846	145	17 992
Balanseras i ny räkning			145	-145	0
Årets resultat				146	146
Belopp vid årets utgång	8 000	2 000	7 991	146	18 138

Aktiekapitalet består av 80 000 st aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 991 589
årets vinst	146 165
	8 137 754

disponeras så att

i ny räkning överföres

8 137 754

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Hkscan real estate AB
Org.nr 556058-5571

3 (11)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		6 720	6 720
Vinst vid försäljning av byggnader och mark		0	7 041
		6 720	13 761
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	2	-5 659	-5 982
		-5 659	-5 982
Rörelseresultat	3	1 061	7 779
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	13
		28	13
Resultat efter finansiella poster		1 089	7 792
Bokslutsdispositioner	4	-905	-7 609
Resultat före skatt		184	183
Skatt på årets resultat	5	-38	-38
Årets resultat		146	145

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 401	44 102
Inventarier, verktyg och installationer	7	26	53
		41 427	44 155
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	9 095	9 095
Uppskjutna skattefordringar		1 059	1 126
		10 154	10 221
Summa anläggningstillgångar		51 581	54 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 412	9 184
Aktuella skattefordringar		653	670
Övriga kortfristiga fordringar		91	90
		6 156	9 944
Summa omsättningstillgångar		6 156	9 944
SUMMA TILLGÅNGAR		57 737	64 320

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

8 000

8 000

Reservfond

2 000

2 000

10 000

10 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 992

7 846

Årets resultat

146

145

8 138

7 991

Summa eget kapital

18 138

17 991

Avsättningar

Uppskjutna skatter

200

229

Summa avsättningar

200

229

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10

38 000

38 000

Summa långfristiga skulder

38 000

38 000

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

905

7 609

Övriga kortfristiga skulder

420

420

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

74

71

Summa kortfristiga skulder

1 399

8 100

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 737

64 320

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 jämfört med föregående år.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. 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.

Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar föreligger.

Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Avskrivningar byggnader och mark	-2 701	-2 717
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-27	-27
Övriga rörelsekostnader	-2 931	-3 238
	-5 659	-5 982

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-905	-7 609
	-905	-7 609

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt	38	38
Totalt redovisad skatt	38	38

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat före skatt		184		183
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	38	20,60	38
Redovisad effektiv skatt	20,60	38	20,60	38

Uppskjuten skatteskuld avser övervärden på fastigheten Glasblåsaren 5.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658 348	678 577
Försäljningar/utrangeringar	0	-20 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	658 348	658 348
Ingående avskrivningar	-605 609	-622 547
Försäljningar/utrangeringar	0	19 655
Årets avskrivningar	-2 701	-2 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-608 310	-605 609
Ingående nedskrivningar	-8 637	-8 637
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 637	-8 637
Utgående redovisat värde	41 401	44 102

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 160	33 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 160	33 160
Ingående avskrivningar	-32 920	-32 893
Årets avskrivningar	-27	-27
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 947	-32 920
Ingående nedskrivningar	-187	-187
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-187	-187
Utgående redovisat värde	26	53

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 095	9 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 095	9 095
Utgående redovisat värde	9 095	9 095

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
HKScan Real Estate Halmstad AB	100	9 095 9 095
	Org.nr	Säte
HKScan Real Estate Halmstad AB	556108-6819	Halmstad

Not 10 Lån från närstående Lån från HKScan Sweden AB

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 000	48 000
Amorteringar	0	-10 000
	38 000	38 000

Lånet från HKScan Sweden AB är räntefritt och har ingen fastställd återbetalningstid.

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår är HKScan Sweden AB med organisationsnummer 556655-4597 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår är HKScan Oyj med organisationsnummer 0111425-3 med säte i Åbo.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga händelser efter balansdagen som väsentligt påverkar bolagets resultat och balansräkningar.

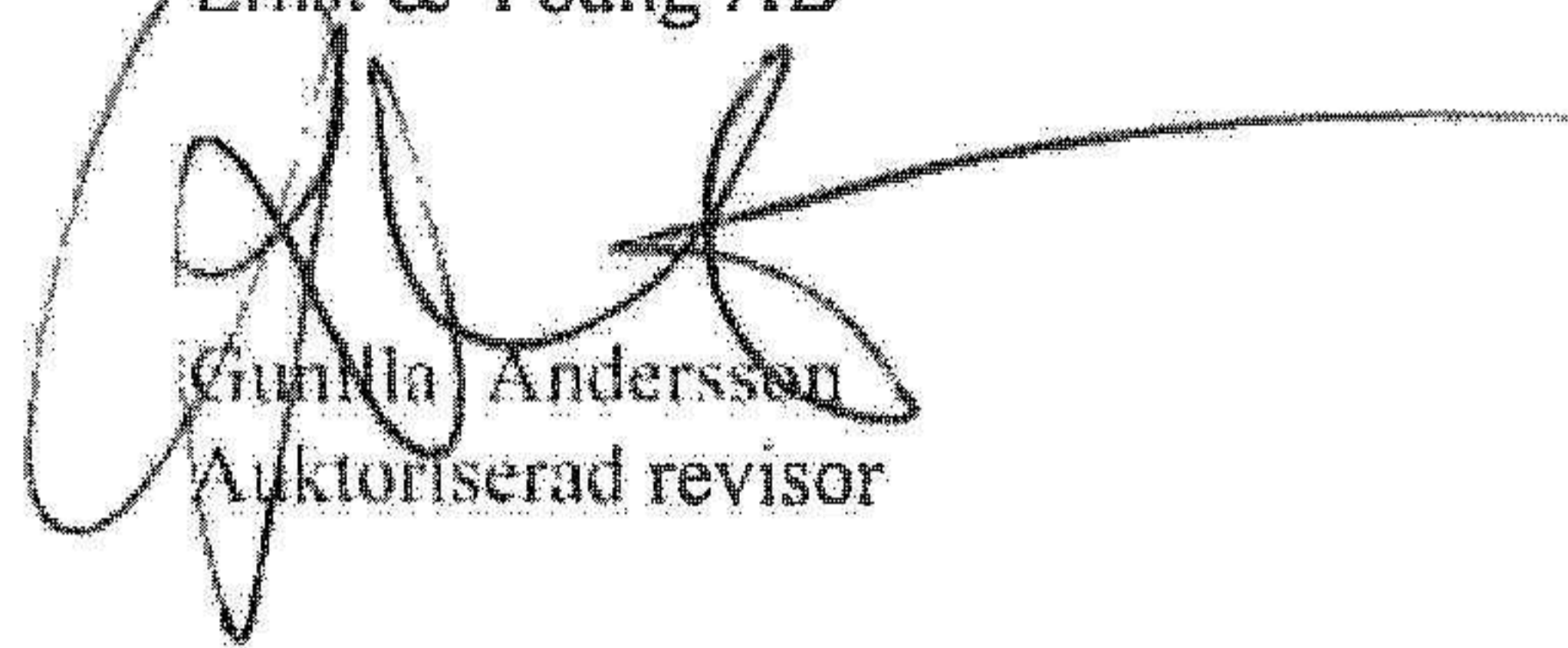
Stockholm 2023- 04-28


Magnus Lindholm
Ordförande


Lo Coucy
Styrelseledamot


Pål Weiner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-17
Ernst & Young AB


Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hkscan real estate AB, org.nr 556058-5571

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hkscan real estate 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 Hkscan real estate 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 Hkscan real estate AB enligt god revisionssed 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 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. 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 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. *6*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Hkscan real estate 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Yrkesetiska skyldigheter

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 Hkscan real estate AB enligt god revisionssed 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.

Säkerhetsintyg

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.

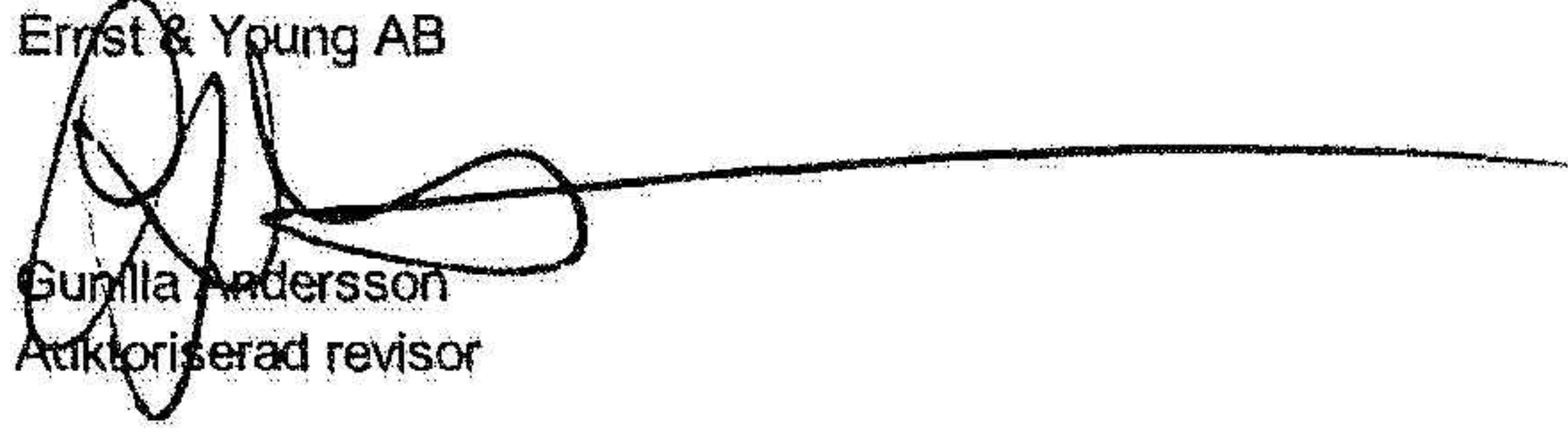
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisioner 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.

Borås den 17 maj 2023

Ernst & Young AB


Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor