

**Årsredovisning
för
Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB**

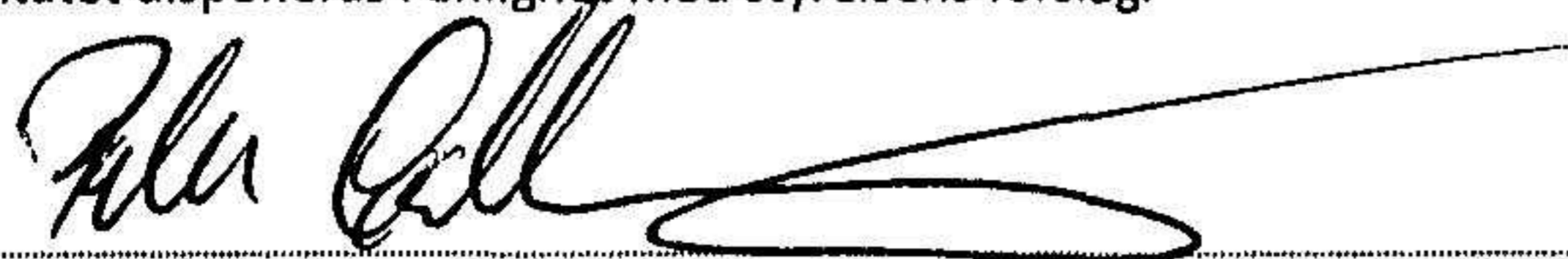
Org nr 556776-3585

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4, 5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-15
Underskrifter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad ledamot av bolagets styrelse intygar,
dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultaträkningen och
balansräkningen fastställs på årsstämma den 14 februari 2023.
Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.



Underskrift

Pehr Carlberg

Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länshem Skåne AB, org nr 559052-2073 med säte i Malmö. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gångtappen 1 i Malmö.

Väsentliga händelser under året

Hysesintäkterna har ökat mot föregående år. Driftkostnaderna har ökat mot tidigare år i takt med inflationen, vilket har inneburit ökade tilläggshyror.

I början av året upphörde ett hyreskontrakt på 1532 kvm. Ny hyresgäst flyttade in i delar av de vakanta lokalerna först i slutet av året.

Under våren och sommaren byggdes utemiljön mellan parkeringen och den gamla matsalen om och blev därefter en välbesökt och mycket omtyckt plats för lunchraster och spontanmöten utomhus.

Planering för en mer välkomnande reception som uppfyller hyresgästernas krav på säkerhet har planerats.

Bolagets driftnetto har belastats med en engångseffekt på 4,2 miljoner kronor som är hänförligt till ett förgävesprojekt. Därtill har större reparationer och underhåll än normalt i fastigheten genomförts.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	42 453	40 970	35 062	35 562	24 086
Resultat efter finansiella poster	-12 090	2 568	-2 436	-25 894	-17 006
Balansomslutning	395 354	409 961	414 217	308 430	470 980
Soliditet i %	13,72	15,19	21,06	17,80	5,83

Förväntad framtida utveckling

Under år 2023 kommer receptionen och entrén till Restaurang Spill att byggas om samt kommer åtgärder att vidtas för hyresgästpassningar i erforderlig utsträckning på våningsplan där vakanser uppstår. Därutöver sker en fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet.

Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer där ett övergripande syfte är att uppnå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna.

Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande (kr):

Balanserad vinst	49 619 346
Årets resultat	-10 026 269
Balanseras i ny räkning	39 593 077

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	16	42 453	40 970
Övriga rörelseintäkter		681	2 639
Summa rörelseintäkter		43 135	43 609
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-4 833	-3 432
Reparation- och underhållskostnader		-4 525	-1 389
Fastighetskostnader		-3 540	-2 720
Fastighetsadministration	3	-11 924	-5 110
Driftnetto		18 311	30 958
Avskrivningar		-26 031	-26 141
Summa rörelsekostnader		-50 854	-38 792
Rörelseresultat		-7 719	4 817
Finansiella intäkter och kostnader	4		
Finansiella intäkter		135	-
Finansiella kostnader		-4 506	-2 249
Resultat efter finansiella poster		-12 090	2 568
Resultat före skatt		-12 090	2 568
Aktuell skatt	5	-68	-930
Uppskjuten skatt	5	2 132	2 132
Summa skatt		2 064	1 202
Årets resultat		-10 026	3 770
Årets övriga totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-10 026	3 770

2023032312096

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	245 470	268 261
Inventarier	7	394	—
Summa materiella anläggningstillgångar		245 864	268 261
Finansiella anläggningstillgångar			
Periodiserade hyresrabatter		1 207	1 650
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 207	1 650
Summa anläggningstillgångar		247 071	269 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	8	118 879	119 187
Aktuell skattefordran		5 487	4 354
Övriga fordringar		428	803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 244	1 506
Summa kortfristiga fordringar		126 038	125 849
Kassa och bank		22 245	14 202
Summa kassa och bank		22 245	14 202
Summa omsättningstillgångar		148 283	140 050
SUMMA TILLGÅNGAR		395 354	409 961

2023032312097

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		400	400
Summa bundet eget kapital		400	400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		49 619	43 850
Årets resultat		-10 026	3 770
Summa fritt eget kapital		39 593	47 619
Summa eget kapital		39 993	48 019
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	17 943	17 943
		17 943	17 943
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	5	21 343	23 475
		21 343	23 475
Långfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	12	300 000	300 000
Summa långfristiga skulder		300 000	300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		6 428	10 093
Leverantörsskulder		1 448	689
Övriga skulder		–	891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	8 199	8 851
Summa kortfristiga skulder		16 075	20 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		395 354	409 961

2023032312098

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

2021-01-01 - 2021-12-31

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	400	60 111	-7 862	52 650
Vinstdisposition		-7 862	7 862	-
Lämnat koncernbidrag		-8 400		-8 400
Årets resultat			3 770	3 770
Vid årets utgång	400	43 850	3 770	48 019

2022-01-01 - 2022-12-31

Ingående balans	400	43 850	3 770	48 019
Vinstdisposition		3 770	-3 770	0
Erhållet koncernbidrag		2 000		2 000
Årets resultat			-10 026	-10 026
Vid årets utgång	400	49 619	-10 026	39 993

2023032312099

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-12 090	2 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	26 895	27 066
		14 805	29 634
Betald skatt		-1 202	-3 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		13 603	25 855
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		944	-3 853
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-4 449	2 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 098	24 509
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 877	-10 854
Investeringar i inventarier		-493	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		315	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 055	-10 854
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		2 000	-
Lämnade koncernbidrag		-	-8 400
Amortering av låneskulder externt		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000	-8 400
Årets kassaflöde		8 043	5 255
Likvida medel vid årets början		14 202	8 948
Likvida medel vid årets slut		22 245	14 202

2023032312100

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknas från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Intäkter

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I hyresintäkterna ingår fakturerade tillägg såsom el, värme och fastighetsskatt. 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 under 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.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Förvaltningsfastigheter*Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Mark skrivs inte av.

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 2% respektive 5%. Byggnadsinventarier skrivs av med 10%.

Hyresgästpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 6,67 %-10% på anskaffningsvärdet.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 6.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet av anskaffningen.

Inga låneutgifter aktiveras. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering, avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Inventarier, verktyg och installationer och mindre ombyggnationer skrivs av med 10 % på anskaffningsvärdet.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal och kostnadsförs löpande över leasingperioden i enlighet med undantagsreglerna i RFR.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas till nominellt belopp eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Nedskrivningar

Nedskrivning av förvaltningsfastigheter, materiella anläggningstillgångar och aktier/andelar.

Bolagets redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Vid nyuthyrning görs en individuell kreditprövning av varje hyresgäst. Kreditupplysning tas och vid behov ställs krav på kompletterande säkerhet i form av borgen från hyresgästens moderbolag. Försenade betalningar följs upp kontinuerligt. Prövning av nedskrivningsbehov avseende osäkra fordringar görs kvartalsvis.

Nedskrivning av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital. Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattas.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag som dotterbolaget lämnar till moderbolaget redovisas direkt mot eget kapital i dotterbolaget. Detta gäller även koncernbidrag som lämnas och erhålls mellan systerbolag (huvudregeln).

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande om inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar**Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 6.

Not 3 Ersättning till revisorerna

2022-01-01

2021-01-01

-2022-12-31

-2021-12-31

KPMG

Revisionsuppdrag

95

95

95**95****Not 4 Finansiella intäkter och kostnader**

2022-01-01

2021-01-01

-2022-12-31

-2021-12-31

Finansiella intäkter

Ränteintäkter

135

-

135**-****Finansiella kostnader**

Räntekostnader externa

-4 506

-2 249

-4 506**-2 249****Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt**

2022-01-01

2021-01-01

-2022-12-31

-2021-12-31

Aktuell skatt

Periodens skattekostnad

-68

-930

Justering av skatt hänförlig till tidigare år

-

-

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på skillnad skattem. och bokf.mässigt

restvärde på materiella anläggningstillgångar

2 132

2 132

Uppskjuten skatt på aktiverat underskottsavdrag

-

-

Uppskjuten skatt till följd av utnyttjande av tidigare underskottsavdrag

Totalt redovisad skatt**2 064****1 202****Avstämning skattekostnad**

Redovisat resultat före skatt

-12 090

2 568

Skatt enligt gällande skattesats

20,6%

2 491

21,4%

-529

Erhållna koncernbidrag

-412

-

Lämnade koncernbidrag

-

1 731

Skatt hänförlig till tidigare år

-

-

Ej avdragsgilla kostnader

-15

-

Redovisad effektiv skatt**2 064****1 202****Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader**

Skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde på fastigheter

21 343

23 475

21 343**23 475****Not 6 Förvaltningsfastigheter**

2022-12-31

2021-12-31

Byggnad, mark och markanläggningar

Ingående anskaffningsvärden

250 423

250 423

Omföring från projekt

330

-

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**250 752****250 423**

Ingående avskrivningar

-58 391

-46 331

Årets avskrivningar

-12 077

-12 060

Utgående ackumulerade avskrivningar**-70 469****-58 391****Utgående restvärde enligt plan****180 284****192 031**

2023032312105

Byggnadsinventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 168	117 620
Årets investering	230	–
Årets avyttring	-315	–
Omföring från projekt	443	26 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 526	144 168
Ingående avskrivningar	-68 841	-54 761
Årets avskrivningar	-13 855	-14 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 696	-68 841
Utgående restvärde enligt plan	61 830	75 327
Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	903	16 597
Årets investering	3 647	10 854
Omföring till resultaträkningen	-421	–
Omföring till förvaltningsfastigheter	-772	-26 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 356	903
Utgående restvärde förvaltningsfastigheter enligt plan	245 470	268 261
Taxeringsvärde	354 000	299 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	780 000	746 000

Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

De skattemässiga avskrivningarna skiljer sig från de bokföringsmässiga.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	–	–
Nyanskaffningar	493	–
	493	–
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	–	–
Årets avskrivning	-99	–
	-99	–
Redovisat värde vid årets slut	394	–

Not 8 Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Lån	117 912	115 912
Övriga koncerninterna fordringar	967	3 275
	118 879	119 187

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	967	1 322
Övriga poster	277	184
	1 244	1 506

Not 10 Förslag till vinstdisposition **2022-12-31**

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	49 619 346
Årets resultat	-10 026 269
	39 593 077
disponeras så att i ny räkning överföres	39 593 077

Not 11 Obeskattade reserver **2022-12-31** **2021-12-31**

Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	17 943	17 943
	17 943	17 943

Not 12 Räntebärande skulder **2022-12-31** **2021-12-31**

Skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 13 Kapitalstruktur och finansiell hantering

Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Läns hem Skåne AB:s koncernstruktur. Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten.

För mer information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Läns hem Skåne AB.

Bolaget som sådant är exponerat för följande finansiella risker; finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Företagets finansieringsbehov säkerställs genom koncerninterna lån och koncernens gemensamma likviditetshantering.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden kan ge resultatpåverkan på bolagets räntekostnader för sin upplåning. Ränterisken hanteras centralt av koncernens moderbolag.

Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen. Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskatt	6 260	5 440
Förutbetalda hyresintäkter	1 394	3 031
Övriga upplupna kostnader	545	380
	8 199	8 851

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	26 031	26 141
Återföring periodiserade hyresrabatter	443	926
Övriga poster	–	–
Kostnadsföring av projekt	421	–
	26 895	27 066

Not 16 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Hysesintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av industri- kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheter. Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande;

Avtalets framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	42 239	43 005
Senare än ett år men inom fem år	134 616	116 823
Senare än fem år	321 975	118 914

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	391 026	445 090
	391 026	445 090

Not 18 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Länskem Skåne AB-koncernen vars moderbolag är Länsförsäkringar Skåne Ömsesidigt, 543001-0685. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

Transaktioner mellan koncernföretag, tkr	2022-12-31	2021-12-31
Inköp från andra koncernföretag	4 643	2 585
Försäljning till andra koncernföretag (hyresintäkter)	25 069	23 035
Övriga finansiella intäkter från andra koncernföretag	–	–
Räntekostnader till andra koncernföretag	–	–
Fordringar på andra koncernföretag	118 879	119 187
Skulder till andra koncernföretag	6 428	10 093

Not 19 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

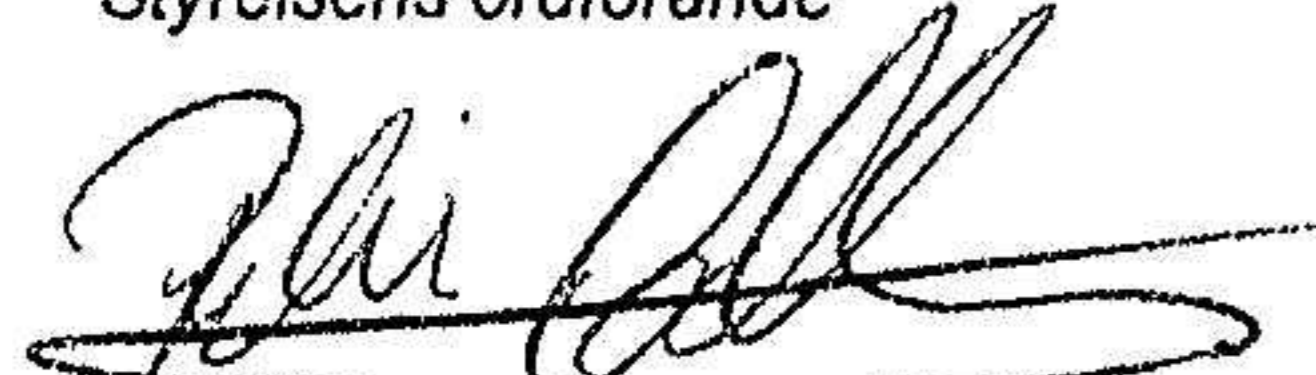
Malmö 2023-02-14



Susanne Bäck
Styrelsens ordförande



Janice Söderholm Kvist
Styrelseledamot



Pehr Carlberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/2-2023

KPMG AB



Oscar Grönesjö
Auktoriserad revisor

2023032312108

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB, org. nr 556776-3585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Malmö Gängtappen 1 Fastighets ABs 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Malmö Gängtappen 1 Fastighets 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 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 revisions sed 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 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 Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB för år 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Malmö Gångtappen 1 Fastighets 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 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 ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås den 14 februari 2023

KPMG AB



Oscar Grönesjö

Auktoriserad revisor