

**Årsredovisning**  
för  
**Skanska Fastighets AB Epic**  
559122-5981

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-03. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Camilla Wieslander, Styrelseledamot  
2023-06-20

Styrelsen för Skanska Fastighets AB Epic avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska bedriva förvaltning av fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året sålts till ett koncerninternt bolag, Skanska Förvaltningsfastigheter Malmö AB, org nr 559342-4533.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	40 278	37 343	36 222	8 708
Resultat efter finansiella poster	17 825	15 816	15 108	-6 480
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,0	0,0

### Förändringar i eget kapital

1000 aktier, kvotvärde 100 kr.

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	16 628	33 520	<b>150 148</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Disposition enligt beslut av årsstämman:		33 520	-33 520	<b>0</b>
Årets resultat			30 922	<b>30 922</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>50 148</b>	<b>30 922</b>	<b>181 070</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	50 148
årets vinst	30 922
	<b>81 070</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	81 070
	<b>81 070</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		40 277 588	37 343 086
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>40 277 588</b>	<b>37 343 086</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Driftskostnader		-10 785 319	-10 284 186
Övriga externa kostnader		-874 518	-2 410 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 601 099	-5 425 562
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 260 937</b>	<b>-18 120 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>23 016 652</b>	<b>19 223 051</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 954	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 213 192	-3 407 230
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 191 238</b>	<b>-3 407 230</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 825 414</b>	<b>15 815 822</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-16 750 000	-15 200 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-16 750 000</b>	<b>-15 200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 075 414</b>	<b>615 822</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 044 492	-582 302
<b>Årets resultat</b>		<b>30 922</b>	<b>33 520</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	5	266 410 893	262 969 801
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	530 629	795 945
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>266 941 522</b>	<b>263 765 746</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**266 941 522**      **263 765 746**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		1 053 974	679 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 909 793	8 658 128
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 963 767</b>	<b>9 337 423</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**8 963 767**      **9 337 423**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**275 905 290**      **273 103 169**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

50 148

16 628

Årets resultat

30 922

33 520

**Summa fritt eget kapital**

**81 070**

**50 148**

**Summa eget kapital**

**181 070**

**150 148**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 057 600

1 057 600

Leverantörsskulder

254 246

303 082

Skulder till koncernföretag

265 105 504

269 237 030

Skatteskulder

1 111 362

536 881

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 195 508

1 818 429

**Summa kortfristiga skulder**

**275 724 220**

**272 953 022**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**275 905 290**

**273 103 170**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 50 år

Maskiner och inventarier 5 år

Mark skrivs ej av

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Skanska Förvaltningsfastigheter Malmö AB, org nr 559342-4509, med säte i Stockholm. Skanska Förvaltningsfastigheter Malmö AB ingår i en koncern där koncernredovisning upprättas för den minsta koncernen av Skanska AB, org nr 556000-4615, med säte i Stockholm.

### Not 3 Medelantalet anställda

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda	0	0

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

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-5 213 192	-3 407 192
Övriga räntekostnader	0	-38
	<b>-5 213 192</b>	<b>-3 407 230</b>

**Not 5 Byggnad**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	274 469 625	274 469 625
Inköp	8 776 875	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>283 246 500</b>	<b>274 469 625</b>
Ingående avskrivningar	-11 499 824	-6 339 578
Årets avskrivningar	-5 335 783	-5 160 246
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 835 607</b>	<b>-11 499 824</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 410 893</b>	<b>262 969 801</b>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 326 576	1 326 576
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 326 576</b>	<b>1 326 576</b>
Ingående avskrivningar	-530 631	-265 315
Årets avskrivningar	-265 316	-265 316
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-795 947</b>	<b>-530 631</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>530 629</b>	<b>795 945</b>

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt

Stockholm 2023-04-04

*Camilla Wieslander*  
Camilla Wieslander  
Ordförande

*Maria Semberg*  
Maria Semberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-04

Ernst & Young AB

*Anders Kriström*  
Anders Kriström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Skanska Fastighets AB Epic

Org.nr 559122-5981

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanska Fastighets AB Epics finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Fastighets AB Epic enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Skanska Fastighets AB Epic 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.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Fastighets AB Epic 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-04-04

*Anders Kriström*  
Anders Kriström  
Auktoriserad revisor