

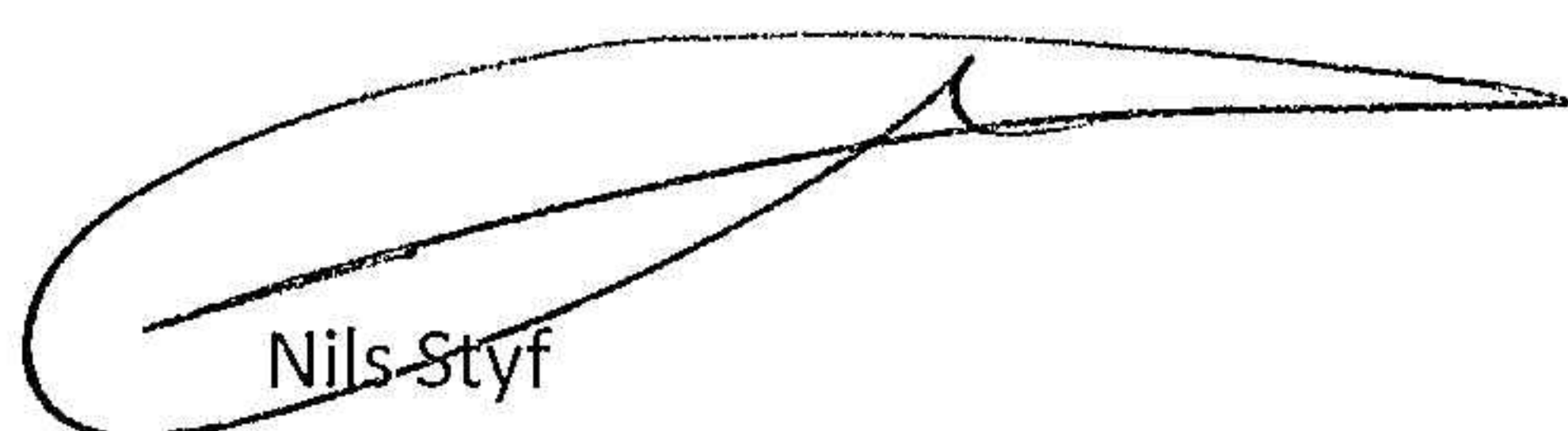
**Årsredovisning**  
för  
**Ystad Liv 1 Fastighets AB**  
556640-8737  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Ystad Liv 1 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 17 maj 2023

  
Nils Styf

# Årsredovisning

för

## Ystad Liv 1 Fastighets AB

556640-8737

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Förändringar i Eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7

Styrelsen för Ystad Liv 1 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bolaget har under året mottagit ett villkorat aktieägartillskott om 75 000 tkr från moderbolaget Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169. Under året har bolaget även tillträtt fastigheten Ystad Vemmenhög 2.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

### Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolag i koncernen, Hemsö Fastighets AB, 556779-8169, med säte i Stockholm

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (Tkr)

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	18 137	17 083	8 771	8 601
Resultat efter finansiella poster	-8 369	1 276	-51	3 559
Eget kapital	77 750	11 491	12 964	13 925
Balansomslutning	225 238	210 144	203 934	64 379

### Övriga upplysningar

#### Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	77 850 946
årets förlust	-8 740 582
	<b>69 110 364</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	69 110 364
---	------------

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	2	18 137	17 083
Fastighetskostnader	3, 4	-7 540	-6 580
Driftnetto		10 598	10 503
Av- och nedskrivningar	5	-16 751	-7 037
Rörelseresultat		-6 153	3 466
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 217	-2 191
Resultat efter finansiella poster		-8 369	1 276
Bokslutsdispositioner	8	-2 624	-3 127
Resultat före skatt		-10 993	-1 851
Skatt på årets resultat	9	2 252	378
Årets resultat		-8 741	-1 473

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	-8 741	-1 473
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	-8 741	-1 473

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

5, 10, 11

223 409

209 897

Summa materiella anläggningstillgångar

223 409

209 897

Summa anläggningstillgångar

223 409

209 897

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

12

805

82

Övriga fordringar

0

165

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 024

0

Summa kortfristiga fordringar

1 829

247

Summa omsättningstillgångar

1 829

247

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**225 238**

**210 144**

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

13

100

100

Uppskrivningsfond

8 540

8 540

Summa bundet eget kapital

8 640

8 640

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

77 851

4 324

Årets resultat

-8 741

-1 473

Summa fritt eget kapital

69 110

2 851

Summa eget kapital

77 750

11 491

Obeskattade reserver

14

0

652

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

15

1 150

3 402

Summa avsättningar

1 150

3 402

#### Långfristiga skulder

16

Skulder till koncernföretag

128 000

128 000

Summa långfristiga skulder

128 000

128 000

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

960

0

Skulder till koncernföretag

14 821

63 051

Aktuella skatteskulder

67

29

Övriga skulder

173

259

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 317

3 260

Summa kortfristiga skulder

18 338

66 599

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**225 238**

**210 144**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	8 540	4 324	12 964
Årets resultat			-1 473	-1 473
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	8 540	2 851	11 491
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	8 540	2 851	11 491
Årets resultat			-8 741	-8 741
Aktieägartillskott			75 000	75 000
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	8 540	69 110	77 750

### Klassificering av eget kapital

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Villkorad återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 75 000 tkr (0 kr).

ank=20230608;2023060902139

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-6 153	3 466
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster	16 751	7 037
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-2 217	-2 191
Betald skatt	38	-72
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>8 420</b>	<b>8 240</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-1 582	142
Förändring av rörelseskulder	-48 299	8 133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-41 461</b>	<b>16 515</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-30 263	-13 388
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-30 263</b>	<b>-13 388</b>

### Finansieringsverksamheten

Erhållna/lämnade koncernbidrag	-3 276	-3 127
Erhållna aktieägartillskott	75 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>71 724</b>	<b>-3 127</b>

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

0	0
0	0
0	0

## Noter

Tkr

### Not 1 Tilläggsupplysningar

#### Allmänna upplysningar

Ystad Liv Fastighets AB, org nr 556640-8737, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncern som Ystad Liv Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm.

Ystad Liv Fastighets AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 17 maj 2023.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

#### Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats om inte annat framgår nedan.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna BFNAR2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättats enligt IFRS.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

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

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetsförsäljningar gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttringar, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

#### 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, och nedskrivning av finansiella tillgångar. Utdelning på aktier och andelar redovisas som intäkt när bolagsstämman beslutat om utdelning.

#### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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 en kostnad i den period de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

#### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har 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. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### **Andra finansiella skulder**

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

#### **Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### **Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument**

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till

historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

#### Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

#### Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2022

Inga förändringar av IFRS har förekommit under året som har någon inverkan på bolagets finansiella rapporter.

#### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### Not 2 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att beakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. *Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.*

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	15 358	14 170
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	52 684	29 070
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	74 919	21 714
	142 961	64 954

#### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-7 129	-6 230
Fastighetsskatt	-164	-128
Administrationskostnader	-247	-222
	-7 540	-6 580

#### Not 4 Arvode till revisorer

Samtliga kostnader avseende revision tas i koncernens moderbolag Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169.

#### Not 5 Av- och nedskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar	-2 933	-2 562
Återföring av tidigare års nedskrivningar	-13 818	-4 475
	-16 751	-7 037

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	1	0
	1	0

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	0	-1
Räntekostnader till koncernföretag	-2 217	-2 190
	-2 217	-2 191

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	652	0
Lämnade koncernbidrag	-3 276	-3 127
	-2 624	-3 127

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt resultat på byggnader	2 252	378
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 252</b>	<b>378</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 993		-1 851
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	2 264	20,6	381
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-26,0	-2 855	-50,0	-925
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0	-4	0,0	0
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	25,9	2 846	49,8	922
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,5</b>	<b>2 252</b>	<b>20,4</b>	<b>378</b>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	228 415	215 026
Nyanskaffning	30 263	13 388
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>258 677</b>	<b>228 415</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 543	-8 981
Årets avskrivningar enligt plan	-2 933	-2 562
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 476</b>	<b>-11 543</b>
Ingående nedskrivningar	-6 975	-2 500
Återförda nedskrivningar	82	25
Årets nedskrivningar	-13 900	-4 500
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-20 793</b>	<b>-6 975</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>223 409</b>	<b>209 897</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 318 095 tkr (244 239). För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet varje kvartal. Hemsö fastställer marknadsvärdena med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell. Värderingsmetoden grundar sig på 10–20-åriga kassaflödesanalyser utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. I värderingarna beaktas bästa nytta av fastigheternas användning. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Samma värderingsmetodik har använts för Hemsös samtliga fastigheter. Känslighetsanalyser för värderingarna görs på koncernnivå och återfinns i årsredovisningen för Hemsö Fastighets AB.

**Not 11 Avtalsenliga förpliktelser**

I bolaget finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte har redovisats i balans- eller resultaträkningen. Dessa förpliktelser avser investeringar för att utföra genomgripande ombyggnationer av befintliga fastigheter eller underhållsåtgärder.

	2022-12-31	2021-12-31
Projekt	27 634	1 296
	<b>27 634</b>	<b>1 296</b>

**Not 12 Kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Kundfordringar</b>		
Kundfordringar brutto	949	226
Avsättning för osäkra kundfordringar	-144	-144
	<b>805</b>	<b>82</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	665	0
Förfallna < 30 dagar	16	0
Förfallna 31 - 90 dagar	31	0
Förfallna > 90 dagar	237	226
	<b>949</b>	<b>226</b>

**Not 13 Aktiekapital**

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 100 000 kr. Antalet aktier uppgår till 1 000 st med ett kvotvärde om 100 kr.

**Not 14 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringfond beskattningsår 2019	0	652
	<b>0</b>	<b>652</b>

**Not 15 Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt  
2022-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	1 150	1 150
	<b>0</b>	<b>1 150</b>	<b>1 150</b>

2021-12-31

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	3 402	3 402
	<b>0</b>	<b>3 402</b>	<b>3 402</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader

och underskottsavdrag

Fastigheter

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	3 402	-2 252	1 150
	<b>3 402</b>	<b>-2 252</b>	<b>1 150</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	128 000	128 000
	128 000	128 000

**Not 17 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och obeskattade reserver klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

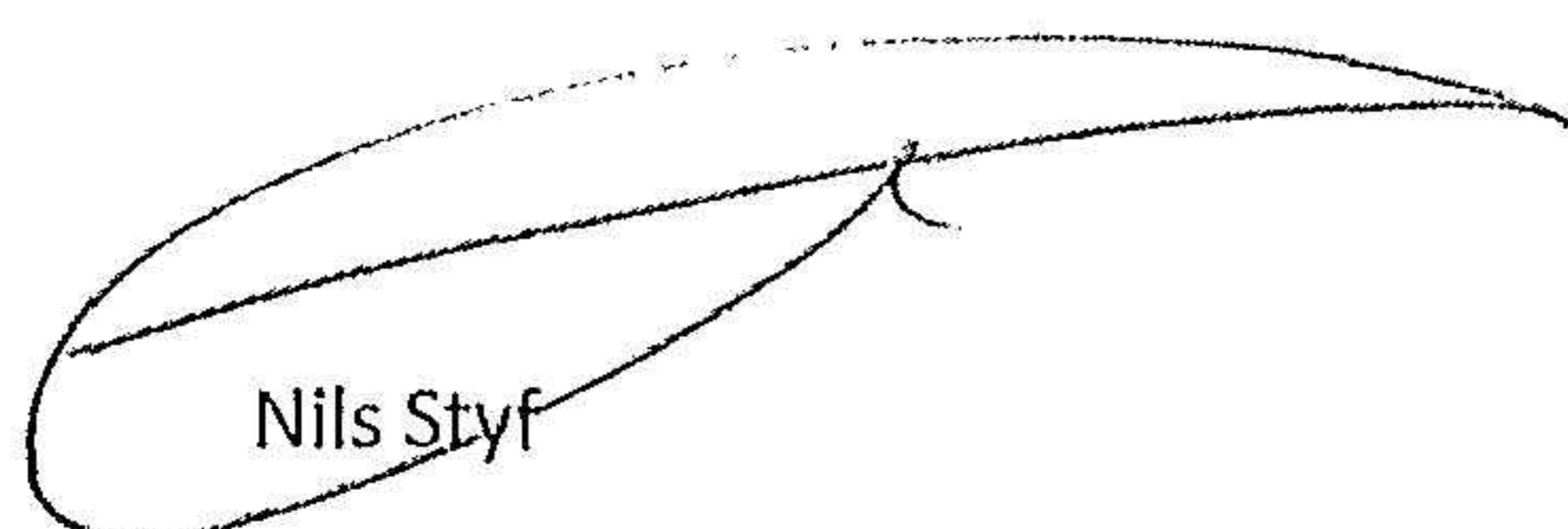
**Not 18 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 17,4% (21,1) av inköpen och 0,1% (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

**Not 19 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser**

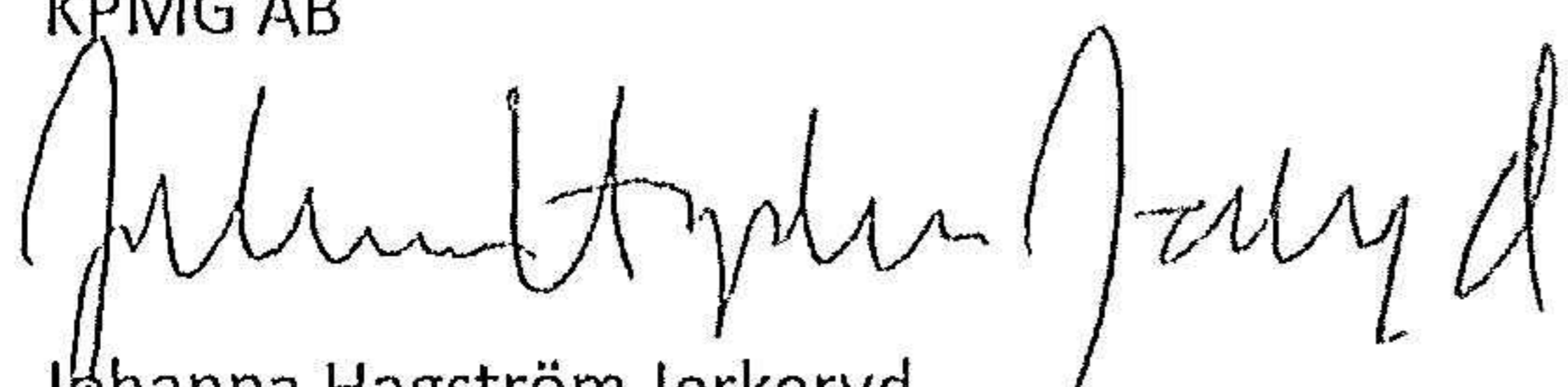
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	48 000	48 000
	48 000	48 000
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Stockholm den 28 april 2023

  
Nils Styf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2023

KPMG AB



Johanna Hagström Jerkeryd  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ystad Liv 1 Fastighets AB, org. nr 556640-8737

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ystad Liv 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 Ystad Liv 1 Fastighets AB finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ystad Liv 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden



Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ystad Liv 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 styrelseledamoten 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 Ystad Liv 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 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 tryggnings 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 styrelseledamoten 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.

Stockholm den 11 maj 2023

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd  
Auktoriserad revisor