

**Årsredovisning
för
Trelleborg Beckasinen 6 Prästen 3 Fastighets AB**

Org nr 556769-2958

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5,6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-16
Underskrifter	16

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 13 februari 2025.
Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Underskrift

Pehr Carlberg

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trelleborg Beckasinen 6 Prästen 3 Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länskem Skåne AB, org nr 559052-2073 med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Beckasinen 6 och Prästen 3 i Trelleborg.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under året

I februari förvärvades bolaget av Länskem Skåne AB, org nr 559052-2073.

Ett flertal underhållsinsatser genomfördes under våren och sommaren, såsom ommålning av miljöhus, plank, balkongräcken och uteplats samt omläggning av marksten. Även inne i lägenheterna har det utförts underhåll, såsom ommålningar, sprutlackering av köksluckor samt utbyten av gamla vitvaror.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesinkomster	13 132	12 123	12 130	12 010	11 940
Resultat efter finansiella poster	-4 315	5 440	5 385	5 089	6 244
Soliditet i %	96	29,5	1,5	0,3	1,6

Förväntad framtida utveckling

Under år 2025 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter att ske.

Hållbar utveckling

Hållbarhet som en integrerad del av affärsutvecklingen

Hållbarhet är en central del av affärsutvecklingen inom Länskem Skåne AB. Sedan 2023 tillämpar både Länskem Skåne och vårt moderbolag styrdokumentet *Uppförandekod för leverantörer*, för att säkerställa att avtal ingås med aktörer som uppfyller krav och förväntningar. Uppförandekoden för leverantörer bygger på FN:s Global Compact för hållbart företagande och anger krav inom mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och affäretik.

Genom att arbeta tillsammans med ansvarsfulla partners stärker vi vår förmåga att nå långsiktiga hållbarhetsmål.

Klimatsmart och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning

Vi arbetar aktivt för att göra vårt fastighetsbestånd i Öresundsregionen mer klimatsmart.

Genom energieffektiviseringsåtgärder fortsätter Länskem Skåne att optimera både miljöprestanda och driftsekonomi.

Koncernens övergripande hållbarhetsmål

Koncernen strävar efter att minska sin miljö- och klimatpåverkan genom att sätta upp konkreta mål och aktivt arbeta med hållbarhetsfrågor. Vi ser ett växande krav från samhället, näringslivet och våra kunder på hållbara lösningar, och vi är en positiv pådrivande kraft i omställningen mot en mer hållbar framtid.

Klimatrisker och finansiell påverkan

Klimatförändringar bedöms ha en direkt finansiell påverkan på koncernen. Extrema väderhändelser, som skyfall, stormar och översvämningar, utgör fysiska risker som kan påverka både våra fastigheter och kapitalförvaltning.

Vi är medvetna om att strävan mot ett mer klimatneutralt samhälle kan innebära både nya regleringar och förändrade marknadsvillkor, vilket kan skapa omställningsrisker. Därför arbetar vi aktivt för att hantera dessa risker och anpassa vår verksamhet till de nya förutsättningarna.

En positiv pådrivande kraft i omställningen

Genom vårt hållbarhetsarbete och engagemang ser vi möjligheter och utmaningar i att driva på för en mer hållbar och klimatneutral framtid. Vi är fast beslutna att vara en positiv pådrivande kraft i omställningen, vilket stärker både vårt bolag och samhället i stort.

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. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital, vilket har möjliggjorts genom koncerninterna lån och aktieägartillskott från moderbolaget.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

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

Balanserad vinst	168 047 984
Årets resultat	-3 430 523
Balanseras i ny räkning	164 617 461

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

2025042416060

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	13 132	12 123
Övriga rörelseintäkter		90	190
Summa rörelseintäkter		13 222	12 313
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-3 863	-3 350
Reparation- och underhållskostnader		-3 244	—
Fastighetsskatt		-301	-360
Fastighetsadministration	4	-1 914	-1 967
Driftnetto		3 900	6 636
Avskrivningar		-3 321	-1 196
Rörelseresultat		579	5 440
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	5	6	1
Finansiella kostnader		-4 900	-6 444
Resultat efter finansiella poster		-4 315	-1 003
Erhållna koncernbidrag		—	-3 636
Resultat före skatt		-4 315	-4 639
Aktuell skatt	6	-3	-316
Uppskjuten skatt	6	888	-124
Årets resultat		-3 431	-5 079
ÅRETS TOTALRESULTAT		-3 431	-5 079



2025042416061

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	171 243	174 548
Summa materiella anläggningstillgångar		171 243	174 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	6	876	–
		876	–
Summa anläggningstillgångar		172 119	174 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		435	12 301
Aktuell skattefordran		790	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	29
Summa kortfristiga fordringar		1 248	12 330
Summa omsättningstillgångar		1 248	12 330
SUMMA TILLGÅNGAR		173 367	186 877



2025042416062

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		168 048	59 100
Årets resultat		-3 431	-5 079
Summa fritt eget kapital		164 617	54 021
Summa eget kapital		164 717	54 121
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 188	1 188
		1 188	1 188
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	6	1 382	1 394
		1 382	1 394
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	324
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	128 040
Övriga skulder	11	483	142
Aktuell skatteskuld		-	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	5 597	1 665
Summa kortfristiga skulder		6 080	130 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 367	186 877



Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

2023-01-01 - 2023-12-31		Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	Aktiekapital 100	0	1 726	1 826
Vinstdisposition		1 726	-1 726	-
Aktieägartillskott villkorat		11 243		11 243
Aktieägartillskott ovillkorat		47 757		47 757
Utdelning		-1 626		-1 626
Årets resultat			-5 079	-5 079
Vid årets utgång	100	59 100	-5 079	54 121

2024-01-01 - 2024-12-31				
Ingående balans	100	59 100	-5 079	54 121
Vinstdisposition		-5 079	5 079	-
Aktieägartillskott ovillkorat		114 027		114 027
Årets resultat			-3 431	-3 431
Vid årets utgång	100	168 048	-3 431	164 717



2025042416063

2025042416064

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>		2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 315	-1 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	<u>3 321</u>	<u>1 205</u>
		-994	202
Betald skatt		-790	-512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>-1 784</u>	<u>-310</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		11 872	-11 935
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-124 099</u>	<u>-37 606</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-114 011</u>	<u>-49 851</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-16	-2 684
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-16</u>	<u>-2 684</u>
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		114 027	59 000
Lämnade koncernbidrag		-	-3 519
Utdelning		-	-1 626
Amortering av lån		-	-1 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>114 027</u>	<u>52 535</u>
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	-
Likvida medel vid årets slut		<u>0</u>	<u>0</u>



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2 Redovisning för juridiska personer. Detta är första året företaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och övergångsdatum till RFR2 har fastställts till den 1 januari 2023. Företaget tillämpade tidigare Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Påverkan på företagets finansiella ställning genom övergången till RFR2 har inte gett någon väsentlig påverkan varmed inga justeringar har gjorts vid övergångsdatumet den 1 januari 2023.

Värderingsgrunder

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

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 från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart.

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.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Kontors-butiksbyggnader	50 år
Industribyggnader och övriga byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktperioden

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.

Upplýsingar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplýsingar 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 7.

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	5-7 år
-------------	--------

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 RFR2.

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%.

Not 3 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Inom ett år	8 766	–
Senare än ett år men inom fem år	3 921	–
Senare än fem år	1 581	–
	14 268	–

Not 4 Ersättning till revisorerna**KPMG**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Revisionsuppdrag	–	17
	–	17

Deloitte

Revisionsuppdrag	30	–
	30	–

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader**Finansiella intäkter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter	6	1
	6	1

Finansiella kostnader

Räntekostnader	4 900	6 444
	4 900	6 444

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**Skatt på årets resultat**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Periodens skattekostnad	–	-72
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-3	-244
	-3	-316

Uppskjuten skatt

Skatt på temporära skillnader	12	-124
Skatt på underskottsavdrag	110	–
Skatt på ej nyttjat ränteavdrag	766	–
	888	-124

2025042416069

Avstämning skattekostnad		Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt			-4 315		-4 639
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	889	20,6%	956	
Skatteeffekter:					
Andra bokförda kostnader		-3		-1 326	
Andra ej bokförda kostnader		-766		228	
Ej skattepliktiga intäkter		1		-4	
Skatt hänförlig till tidigare år		-3		-244	
Underskottsavdrag		-110		-	
Temporära skillnader på avskrivningar		-12		73	
Redovisad skattekostnad	-0,1%	-3	-6,8%	-316	
Uppskjuten skatteskuld					
Skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde på fastigheter		1 382		1 394	
		1 382		1 394	
Uppskjuten skattefordran					
Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag samt ej nyttjade ränteavdrag		876		-	
		876		-	
Not 7 Förvaltningsfastigheter		2024-12-31			2023-12-31
Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärden		181 067		180 961	
Investeringar		2 095		106	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		183 162		181 067	
Ingående avskrivningar		-9 518		-8 624	
Årets avskrivningar		-3 084		-895	
Utgående ackumulerade avskrivningar		-12 602		-9 518	
Utgående restvärde enligt plan		170 560		171 549	
Byggnadsinventarier					
Ingående anskaffningsvärden		2 179		1 870	
Investeringar		191		309	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		2 369		2 179	
Ingående avskrivningar		-1 449		-1 148	
Årets avskrivningar		-237		-301	
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 686		-1 449	
Utgående restvärde enligt plan		683		729	
Pågående nyanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde		2 270		-	
Årets investering		-		2 447	
Omföring till resultaträkningen		-		-	
Omföring till förvaltningsfastigheter		-2 270		-177	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0		2 270	
Utgående restvärde förvaltningsfastigheter enligt plan		171 243		174 548	
Marknadsvärden förvaltningsfastigheter		200 000		-	

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 överensstämmer med 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 8 Förslag till vinstdisposition**2024-12-31****Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	168 047 984
Årets vinst	-3 430 523
	164 617 461

disponeras så att
i ny räkning överföres

164 617 461**Not 9 Kapitalstruktur och finansiell hantering**

Trelleborg Beckasinen 6 Prästen 3 Fastighets ABs övergripande finansiella målsättning är att ha 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 Länskem Skåne AB.

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

2025042416071

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 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig skuld till kreditinstitut	–	128 040
	–	128 040

Lån har lösts i samband med ägarförändringen 2024.

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Cash pool mot koncernföretag	482	–
Övriga poster	1	142
	483	142

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	753	1 657
Övriga upplupna kostnader	4 844	8
	5 597	1 665

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	3 321	1 196
Konstaterade kundförluster	–	9
	3 321	1 205

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder - Fastighetsinteckningar	Inga	132 000

Not 15 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. Koncernredovisning upprättas av bolagets moderbolag Länsförsäkringar Skåne ömsesidighet.

Transaktioner mellan koncernföretag, tkr	2024-12-31	2023-12-31
Inköp från andra koncernföretag	1 084	–
Försäljning till andra koncernföretag (hyresintäkter)	–	–
Övriga finansiella intäkter från andra koncernföretag	–	–
Räntekostnader till andra koncernföretag	4 303	–
Fordringar på andra koncernföretag	9	–
Skulder till andra koncernföretag	4 785	–

2025042416072

Not 16 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter bokslutsdagen.

Malmö 2025-02-13

Agnes Fabricius

Agnes Fabricius
Styrelsens ordförande



Janice Söderholm
Styrelseledamot



Pehr Carlberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 2025-02-13

Deloitte AB



Maria Ekelund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trelleborg Beckasinen 6 Prästen 3 Fastighets AB
organisationsnummer 556769-2958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trelleborg Beckasinen 6 Prästen 3 Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trelleborg Beckasinen 6 Prästen 3 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Trelleborg Beckasinen 6 Prästen 3 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 räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 april 2024 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Trelleborg Beckasinen 6 Prästen 3 Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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.

Malmö, datum enligt digital signering

Deloitte AB



Maria Ekelund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557538801255

Dokument

Årsredovisning 601 Trelleborg Beckasinen 6 Prästen 3
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-02-10 09:34:15 CET (+0100) av Johan
Kjellsson (JK)
Färdigställt 2025-02-13 15:49:59 CET (+0100)

Initierare

Johan Kjellsson (JK)
Länsförsäkringar Skåne
johan.kjellsson@lansforsakringar.se
+46730584576

Signerare

Pehr Carlberg (PC)
Länshem Skåne
Personnummer 660210-4355
pehr.carlberg@lansforsakringar.se
+46730598204



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pehr Carlberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PEHR CARLBERG"
Signerade 2025-02-13 14:56:59 CET (+0100)

Janice Söderholm (JS)
Länsförsäkringar Skåne
Personnummer 670707-3349
janice.soderholm@lansforsakringar.se
+46767738111



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JS'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Janice Cristine Söderholm"
Signerade 2025-02-13 15:48:47 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557538801255

2025042416076

Agnes Fabricius (AF)
Länsförsäkringar Skåne
Personnummer 720426-0561
agnes.fabricius@lansforsakringar.se
+46739642105



Agnes Fabricius

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Agnes Maria Olofsdotter Fabricius"
Signerade 2025-02-13 14:59:35 CET (+0100)

Maria Ekelund (ME)
Deloitte AB
Personnummer 700412-5667
mekelund@deloitte.se
+46733976173



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Ekelund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Sofia Ekelund"
Signerade 2025-02-13 15:49:59 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

