

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman i bolaget den 29 juni 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 29 juni 2023


Åke Pettersson

ank=20230703;2023070404354

Årsredovisning

för

Skandia Nova Lund 1 AB

556661-4060

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	19



Styrelsen för Skandia Nova Lund 1 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades 2022-10-26 av Skandia Köpcentrum Holding AB, org nr 556821-6369. I samband med detta ändrades bolagets firmanamn från Sweden Nova Lund 1 AB till Skandia Nova Lund 1 AB.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har under 2022 varit fortsatt relativt stark, men flera osäkerhetsfaktorer har påverkat fastighetsmarknaden negativt. Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har varit betydligt lägre under 2022 jämfört med föregående år. Stigande inflation och därmed ökade finansieringskostnader har under andra halvåret 2022 påverkat transaktionsmarknaden negativt och drivit upp investerarnas avkastningskrav. Den ökande inflationen tillsammans med en osäker omvärld har även medfört stigande byggkostnader och störningar i leveranskedjor.

I de fastighetssegment som Skandia Fastigheter har sitt bestånd finns positiva indikatorer. Efterfrågan på kontorslokaler i bra lägen har under 2022 varit fortsatt hög då företagets intjäningsförmåga varit god. Inom segmentet köpcentrum framstår effekterna av stigande inflation som relativt begränsade. Antal besökare under 2022 var fortfarande färre än innan pandemin men butikernas omsättning och snitt köp per besökare var högre. Segmentet samhällsfastigheter bedöms ha relativt lägre risk än övriga segment då hyresgästerna anses vara mindre konjunktur känsliga. Bostadssegmentet är det segment som påverkats mest av ökade direktavkastningskrav men en stark underliggande efterfrågan från hyresgäster tyder på stabilitet på längre sikt.

Därutöver har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret utöver normal fastighetsförvaltning.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Det finns tydliga tecken på att Sverige är på väg in i en lågkonjunktur med minskad konsumtion och svagare tillväxt som följd. Osäkerheten inför framtiden är fortsatt stor och konsekvenserna i dagsläget är svåra att överskåda.

Skandia Nova Lund 1 AB har dock en stabil finansiell ställning och en flexibel och engagerad organisation med kunden i fokus varför bolaget bedöms vara väl positionerad att möta framtiden.

Hållbarhetsrapportering

Skandia Nova Lund 1 AB rapporterar sitt hållbarhetsarbete i årsredovisningen för Skandia Fastigheter Holding AB. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga bolag i koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	95 858	97 014	104 171	111 480	117 856
Resultat efter finansiella poster	-175 146	-4 426	-90 436	6 681	17 115
Avkastning på eget kap. (%)	-70,6	-6,5	-82,7	3,6	7,9
Soliditet (%)	20,2	4,6	7,3	11,9	13,5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	388 488 629
årets förlust	-140 355 645
	248 132 984
disponeras så att i ny räkning överföres	248 132 984

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

enk=20230703;2023070404356



Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	80 668	97 014
Serviceintäkter	6	15 190	0
		95 858	97 014
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-25 756	-34 046
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-203 515	-22 062
		-229 271	-56 108
Rörelseresultat		-133 413	40 906
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-41 793	-45 332
		-41 733	-45 332
Resultat efter finansiella poster		-175 146	-4 426
Bokslutsdispositioner	11	0	-1 663
Resultat före skatt		-175 146	-6 089
Skatt på årets resultat	12, 13	34 790	-3 853
Årets resultat		-140 356	-9 942

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i bolaget saknas transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Balansräkning

Belopp i tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	1 192 000	1 385 907
Inventarier, verktyg och installationer	15	70	188
Pågående nyanläggningar	16	18 125	14 395
		1 210 195	1 400 490

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	17	1 068	0
--------------------------	----	-------	---

Summa anläggningstillgångar 1 211 263 1 400 490

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	17		
	18	536	979
Fordringar hos koncernbolag		0	12 076
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	19	12 490	0
Övriga fordringar		2 072	6 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	81	4 674
		15 179	24 184

Kassa och bank 17 2 833 31 867

Summa omsättningstillgångar 18 012 56 051

SUMMA TILLGÅNGAR 1 229 275 1 456 541

ank=20230703;2023070404358



Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21, 22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		388 489	77 430
Årets resultat		-140 356	-9 942
		248 133	67 489
Summa eget kapital		248 233	67 589
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21, 23	-13 924	19 799
Långfristiga skulder	17		
Skulder till koncernbolag	24	800 000	486 914
Kortfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		0	849 395
Leverantörsskulder		1 757	7 119
Skulder till koncernbolag (koncernkonto)	25	0	0
Skulder till koncernbolag	24	180 031	0
Övriga skulder		1 113	907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	12 065	24 819
		194 966	882 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 229 275	1 456 541

ank=20230703;2023070404359



Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	187 232	-77 995	109 337
Utdelning		-31 807		-31 807
Summa transaktioner med ägare		-31 807		-31 807
Årets resultat		-77 995	77 995	0
			-9 941	-9 941
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	77 430	-9 941	67 589
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	77 430	-9 941	67 589
Aktieägartillskott		321 000		321 000
Summa totalresultat		321 000		321 000
Summa transaktioner med ägare				
Omf fg års resultat		-9 941	9 941	0
Årets resultat			-140 356	-140 356
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	388 489	-140 356	248 233

Antalet aktier uppgår till 1000 med kvotvärde 100 SEK.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	-175 146	-22 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	203 515	22 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		28 369	-540
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		11 074	-12 712
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		160 052	19 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten		199 495	6 187
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 220	-5 552
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		800 000	0
Amortering av lån		-1 336 309	0
Erhållna aktieägartillskott		321 000	0
Utbetald utdelning		0	-31 807
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-215 309	-31 807
Årets kassaflöde		-29 034	-31 172
Likvida medel vid årets början	29		
Likvida medel vid årets början		31 867	63 039
Likvida medel vid årets slut		2 833	31 867

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Skandia Nova Lund 1 AB, org nr 556661-4060, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Köpcentrum Holding AB, org nr 556821-6369, Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Skandia Nova Lund 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-2826, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen som Skandia Nova Lund 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, med säte i Stockholm.

Skandia Nova Lund 1 AB:s kontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde.

Nya och ändrade redovisningsprinciper

Ändringar har gjorts i IAS 1 utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper) och IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysningar om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Ändringen är tillämplig från den 1 januari 2023. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har, i förekommande fall, omräknats till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Omräkning sker till kursen som gäller på balansdagen.

Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs när de tas in i redovisningen.

Hyses- och serviceintäkter

Bolagets hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. De totala intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna omfattar utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt medan serviceintäkterna omfattar all annan tilläggsdebitering för till exempel kyla, sopor, snöröjning, marknadsföringsbidrag med mera. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen tillhandhålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnationer eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, vilket är den tidpunkt då den legala äganderätten övergår till köparen samt risker och förmåner kopplat till ägandet. Försäljningspriset redovisas som avtalat försäljningspris med avdrag för försäljningskostnader.

Personal

Bolagets verksamhet har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader avser kostnader för administration, både central- och fastighetsadministration, samt kostnader för drift och underhåll samt fastighetsskatt.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

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.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. 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. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Investeringar läggs till fastighetens redovisade värde i den mån de är värdehöjande. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående nyanläggningar.

Inventarier mm

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader	33-100 år
Markanläggningar	20 år
Hysesgästanpassningar	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier	5 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs

endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernbolag. Det redovisade värdet för andelar i koncernbolag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Skandia Fastigheters samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid. Som leasetagare redovisas avgiften som kostnad under den period den avser.

Koncernkonto

Del av bolagets finansiering sker genom koncernkonto i Skandia Fastigheter Holding AB:s regi. Behållning respektive utnyttjade belopp redovisas som fordringar respektive skulder till koncernbolag.

Koncernbidrag

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

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.

Finansiella instrument

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 tillgångarna likvida medel, kundfordringar, vissa övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Bolaget kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

Fordringar

Fordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

Likvida medel, fordringar hos moderbolag och koncernbolag, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklningar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas genom bedömningar som är baserade på historik, nuvarande förhållanden och prognoser om framtida ekonomiska förutsättningar.

Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Bolaget bokar bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Skulder

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Bolagets finansiella skulder består av leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt skulder till koncernbolag och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Upplysningar om närstående

Bolaget står under bestämmande inflytande från Skandia Fastigheter Holding AB samt Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. Det innebär att alla koncernbolag inom Skandiakoncernen är att betrakta som närstående till bolaget. Styrelse och deras nära familjemedlemmar är också närstående till bolaget.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt ikraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0)% av inköpen och 0 (15)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 4 Risker och riskhantering

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Bolaget har relativt låg finansierings- och ränterisk. Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt tillhandahåller finansiering via Skandia Fastigheter Holding AB.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	39 086	75 555
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	43 793	91 614
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	1 241
	82 879	168 410

Not 6 Serviceintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Media (el, värme,va,kyla)	680	0
Marknadsföringsbidrag	4 602	0
Gemensamma kostnader i Köpcentrum	9 901	0
Övrigt	7	0
	15 190	0

Serviceintäkter kommer från externa kunder och är hänförligt till fastigheter belägna i Sverige. Intäkterna redovisas i direkt anslutning till att servicen är tillhandahållen.

Not 7 Arvode till revisorer

Ersättning till revisorer har belastat annat bolag i koncernen, Skandia Fastigheter AB, 556467-1641.

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivningar byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier	-114 067	-21 945
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-118	-118
Nedskrivningar byggnader och mark	-89 330	0
	-203 515	-22 062

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	60	0
	60	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-20 486	-20 685
Räntekostnader, övriga	-19 820	-23 725
Kapitalkostnader	-1 487	-922
	-41 793	-45 332

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	1 663
	0	1 663

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt -175 146 (-6 088) tkr.

	Procent	2022-01-01 2022-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	36 080
Ej avdragsgilla kostnader	0,6	-1 008
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1
Övrigt	0,2	-282
Redovisad effektiv skatt	-19,9	34 790

	Procent	2021-01-01 2021-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	1 254
Ej avdragsgilla kostnader	90,2	-5 489
Skatt hänförlig till tidigare år	-6,3	382
Redovisad effektiv skatt	63,3	-3 853

Not 13 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	8 936	-3 853
Total redovisad skattekostnad	8 936	-3 853

Not 14 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 597 601	1 596 444
Överfört från pågående nyanläggningar	9 490	1 157
Omklassificeringar	26 104	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 633 195	1 597 601
Ingående avskrivningar	-131 442	-112 007
Årets avskrivningar	-114 067	-19 435
Omklassificeringar	-16 036	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 545	-131 442
Ingående nedskrivningar	-90 320	-90 320
Årets nedskrivningar	-89 330	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-179 650	-90 320
Redovisat värde vid periodens slut	1 192 000	1 375 839

Bolaget har under året omklassificerat delar av anskaffningsvärdena. Detta i syfte att få en korrekt fördelning av utgifterna i enlighet med inkomstskattelagens skattemässiga avskrivningsklasser.

Fastigheten marknadsvärderas individuellt av utomstående, oberoende värderingsföretag. Osäkerheten i värderingarna uppgår till +/- 5-10%. Bedömt marknadsvärde för fastigheten är 1 192 000 (1 444 000) tkr.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 693	26 170
Överfört från pågående	0	523
Omklassificeringar	-26 104	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	589	26 693
Ingående avskrivningar	-16 437	-13 810
Årets avskrivningar	-118	-2 627
Omklassificeringar	16 036	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-519	-16 437
Utgående redovisat värde	70	10 256

Byggnadsinventarier har i årsredovisning omklassificerats som Byggnad och mark.

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	14 395	10 523
Överfört till byggnader	-9 490	-1 681
Investeringar	13 220	5 552
Redovisat värde vid årets slut	18 125	14 395

Not 17 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	12 490	12 076
Övriga kortfristiga fordringar	2 608	7 435
Kassa och bank	2 833	31 867
Summa finansiella tillgångar	17 931	51 378

Finansiella skulder	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	800 000	486 914
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	849 395
Kortfristiga skulder till koncernbolag	180 031	0
Övriga kortfristiga skulder	1 761	8 026
Summa finansiella skulder	981 792	1 344 335

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 1 (4)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 74 (95)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 1 028 010 tkr.

Not 18 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	5 719	8 714
Avsättning för osäkra kundfordringar	-5 183	-7 735
Utgående redovisat värde	536	979
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	52	538
Förfallna < 30 dagar	0	317
Förfallna 31 - 90 dagar	484	124
Förfallna > 90 dagar	5 183	7 735
Avsättning för osäkra kundfordringar	-5 183	-7 735
Summa kundfordringar	536	979

Not 19 Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)

Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2022-12-31 2,35 procent.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	0	81
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	81	766
Upplupna ränteintäkter	0	3 827
	81	4 674

Not 21 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-21 638	29 506	7 868
Utnyttjande av underskottsavdrag	1 839	4 216	6 056
Kund-/hyresfordringar	0	1 068	1 068
	-19 799	34 790	14 992

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2022-12-31
Balanserat resultat	388 488 629
Årets resultat	-140 355 645
	248 132 984
disponeras så att	
i ny räkning överföres	248 132 984
	248 132 984

Not 23 Avsättningar för uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	7 868	0	7 868
Hyses- och kundfordringar	1 068	0	1 068
Underskottsavdrag	6 056	0	6 056
Netto uppskjuten skatteskuld	14 992	0	14 992

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	21 638	21 638
Hyses- och kundfordringar	-1 839	0	-1 839
Netto uppskjuten skatteskuld	-1 839	21 638	19 799

Not 24 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem delar med ursprungliga löptider mellan ett och fem år. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2023 till 4,899%. Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 120-190 baspunkter.

Not 25 Skulder till koncernbolag (koncernkonto)

Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren är Stibor 3 månader med ett tillägg om 80 (85) baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	0	17 115
Upplupna räntekostnader	0	4 740
Fastighetsrelaterade kostnader	12 065	2 964
	12 065	24 819

Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	86	0
Erlagd ränta	-40 306	-44 410
	-40 220	-44 410

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	203 515	22 062
	203 515	22 062

Not 29 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	2 833	31 867
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	12 490	0
	15 323	31 867

Stockholm den 26 juni 2023

Åke Pettersson
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2023

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Nova Lund 1 AB, org. nr 556661-4060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Nova Lund 1 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia Nova Lund 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skandia Nova Lund 1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 juni 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 Skandia Nova Lund 1 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skandia Nova Lund 1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 aktieförlagslagen, 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 aktieförlagslagen.

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 aktieförlagslagen.

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 aktieförlagslagen.

Stockholm den 27 juni 2023

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fogade handlingar till revisionsberättelsen ovan:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktieförlagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktieförlagslagen.

Verifikat

Transaktion 09222115557495350273

Dokument

Skandia Nova Lund 1 AB Årsredovisning 2022
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-06-22 12:32:31 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2023-06-27 10:05:07 CEST (+0200)

Initierare

Ingela Nilsson (IN)
ingela.nilsson@skandiafastigheter.se

Signerande parter

Cecilia Eisen (CE)
cecilia.eisen@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cecilia Eisen"
Signerade 2023-06-26 13:23:20 CEST (+0200)

Nadia Lousseief (NL)
nadia.lousseief@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nadia Lousseief"
Signerade 2023-06-26 13:34:21 CEST (+0200)

Åke Pettersson (ÅP)
ake.pettersson@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2023-06-26 13:57:48 CEST (+0200)

Mattias Johansson, KPMG (MJK)
mattias.johansson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JOHANSSON"
Signerade 2023-06-27 10:05:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557495350273

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>

ank=20230703-20230704-04378

