

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 4 maj 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 4 maj 2023



Åke Pettersson

2023062809790

Årsredovisning

för

Skandia Köpcentrum AB

556563-0547

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 Köpcentrum 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

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 företagens 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

Bolaget har avyttrat del av fastighet Postiljonen 6, innehållande byggrätt för bostadsrätter, med frånträde den 11 februari 2022.

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 Köpcentrum 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 Köpcentrum AB rapporterar sitt hållbarhetsarbete i årsredovisningen för Skandias Fastigheter Holding AB. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga bolag i koncernen.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	461 974	430 001	420 729	529 568	535 156
Resultat efter finansiella poster	230 880	313 955	99 541	254 930	423 463
Avkastning på eget kap. (%)	29	27	11	31	51
Soliditet (%)	26	23	21	18	18

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 117 193 493
årets vinst	190 658 935
	1 307 852 428
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (100 000 per aktie)	100 000 000
i ny räkning överföres	1 207 852 428
	1 307 852 428

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.

2023062809792

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4	413 249	385 964
Serviceintäkter	5	48 725	43 987
Övriga intäkter	5	0	50
		461 974	430 001
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-160 511	-147 066
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-254 129	-40 124
Resultat vid försäljning av fastigheter		91 579	0
		-323 061	-187 190
Rörelseresultat		138 913	242 811
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	8	147 362	134 603
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 564	623
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-64 959	-64 083
		91 967	71 143
Resultat efter finansiella poster		230 880	313 954
Bokslutsdispositioner		6 041	0
Resultat före skatt		236 921	313 954
Skatt på årets resultat	11, 12	-46 262	-65 056
Årets resultat		190 659	248 898

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	13	3 443 888	2 910 377
Pågående nyanläggningar	14	388 155	1 015 243
		3 832 043	3 925 620

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernbolag	15, 16, 17	613 251	600 492
Uppskjuten skattefordran	18, 19	364	499
Andra långfristiga fordringar		100 000	100 000
		713 614	700 992

Summa anläggningstillgångar 4 545 657 4 626 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	15, 20	574	703
Fordringar hos koncernbolag		6 041	0
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	21	284 422	14 642
Övriga fordringar		90 236	111 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 717	1 239
		386 991	128 039

Kassa och bank 15 7 727 2 174
Summa omsättningstillgångar 394 718 130 212

SUMMA TILLGÅNGAR 4 940 375 4 756 823

2023062809794



Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 117 193	868 296
Årets resultat		190 659	248 898
		1 307 852	1 117 193
Summa eget kapital		1 307 972	1 117 313
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18, 19	141 863	118 714
Övriga avsättningar	24	180	180
		142 043	118 894
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernbolag	25	2 679 000	2 520 000
		2 679 000	2 520 000
Kortfristiga skulder	15		
Leverantörsskulder		18 956	24 958
Skulder till koncernbolag	25	685 655	845 059
Aktuella skatteskulder		22 977	46 804
Övriga skulder		1 348	5 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	82 424	78 531
		811 359	1 000 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 940 375	4 756 823

2023062809795



Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	857 126	71 170	928 416
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-60 000		-60 000
Summa transaktioner med ägare			-60 000		-60 000
Omf fg års resultat			71 170	-71 170	0
Årets resultat				248 898	248 898
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	868 296	248 898	1 117 313
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	868 296	248 898	1 117 313
Omf fg års resultat			248 898	-248 898	0
Årets resultat				190 659	190 659
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	1 117 193	190 659	1 307 972

Antal aktier uppgår till 1 000 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	230 880	313 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	15 188	-94 480
Betald skatt		-22 977	-46 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		223 091	172 670
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-6 704	6 807
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-168 513	6 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 874	185 956
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-292 343	-292 343
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		67 200	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-225 143	-392 343
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		835 000	740 000
Amortering av lån		-517 000	-700 000
Erhållna aktieägartillskott		0	45 000
Erhållen utdelning		134 602	130 817
Utbetald utdelning		0	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		452 602	155 817
Årets kassaflöde		275 333	-50 570
Likvida medel vid årets början	29		
Likvida medel vid årets början		16 816	67 386
Likvida medel vid årets slut		292 149	16 816

2023062809797

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Skandia Köpcentrum AB, org nr 556563-0547, 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 Köpcentrum 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 Köpcentrum AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org. nr 516406-0948, med säte i Stockholm.

Skandia Köpcentrum 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 Skandia Fastigheters 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 valutans 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 försäljningsomkostnader.

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	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	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 anskaffningsvärdeметoden. 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 förenklingar 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

Rörelsens intäkter

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.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

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 20 (21)% av inköpen och 1 (1)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 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 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. 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	388 549	321 096
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	530 277	438 324
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	207 851	99 012
	1 126 677	858 432

Not 5 Serviceintäkter och övriga intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Media (el,värme,va,kyla)	7 772	6 265
Marknadsföringsbidrag	12 741	10 497
Gemensamma kostnader Köpcentrum	25 837	23 506
Övrigt	2 376	3 719
Övriga intäkter	0	50
	48 725	44 037

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

Övriga intäkter avser erhållet statligt stöd inom ramen för det s.k. hyresrabattstödet.

Not 6 Arvode till revisorer

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

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivningar byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar	-106 569	-56 120
Nedskrivningar byggnader och mark	-147 559	0
Återföring nedskrivning byggnad och mark	0	15 996
	-254 129	-40 124

Not 8 Resultat från andelar i koncernbolag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna utdelningar	147 362	134 603
	147 362	134 603

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	1 796	0
Valutakursvinster	0	1
Ränteintäkter, övriga	7 768	622
	9 564	623

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-64 949	-64 016
Räntekostnader, övriga	-8	-65
Kapitalkostnader	-2	-2
Valutakursförluster	0	0
	-64 959	-64 083

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 236 921 (313 954) tkr.

	Procent	2022-01-01 2022-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-48 806
Ej avdragsgilla kostnader	-0,0	-23
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	4
Övrigt	1,1	2 563
Redovisad effektiv skatt	-19,5	-46 262

	Procent	2021-01-01 2021-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-64 675
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-16
Övrigt	-0,1	-366
Redovisad effektiv skatt	-20,7	-65 056

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-23 285	-18 253
Aktuell skatt	-22 977	-46 804
Total redovisad skattekostnad	-46 262	-65 056

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 954 502	3 817 982
Överfört från pågående nyanläggningar	809 217	92 765
Nyanskaffningar	0	43 744
Avyttringar och utrangeringar	-25 154	
Momsjämkning	0	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 738 565	3 954 502

Ingående avskrivningar	-868 875	-812 754
Årets avskrivningar	-106 569	-56 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-975 444	-868 875

Ingående nedskrivningar	-175 251	-191 247
Återförda nedskrivningar		15 996
Årets nedskrivningar	-143 983	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-319 234	-175 251

Redovisat värde vid periodens slut **3 443 888** **2 910 377**

Skattemässigt restvärde uppgår till tkr **3 339 491** **3 536 966**
3 339 491 **3 536 966**

Fastigheterna marknadsvärderas individuellt vid årsskiftet av utomstående, oberoende värderingsföretag. Osäkerheten i värderingarna uppgår till +/- 5-10% per fastighet. Bedömt marknadsvärde för fastigheterna 7 041 000 (7 232 380) tkr.

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 015 243	859 419
Överfört till byggnader	-809 217	-92 765
Investeringar	182 130	248 590
Redovisat värde vid årets slut	388 155	1 015 243

Not 15 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	290 463	14 642
Övriga kortfristiga fordringar	1 645	48 378
Kassa och bank	7 727	2 174
Summa finansiella tillgångar	299 836	65 194

Finansiella skulder	2021-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	2 679 000	2 520 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	685 655	845 059
Leverantörsskulder	18 956	24 958
Övriga kortfristiga skulder	9	4 757
Summa finansiella skulder	3 383 619	3 394 774

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 6(1)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 68 (72)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 3 417 544 (3 424 940) tkr.

Not 16 Andelar i koncernbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 492	596 706
Uttag från kommanditbolag	-134 603	-130 817
Resultatandelar i koncernbolag	147 362	134 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	613 251	600 492
Utgående redovisat värde	613 251	600 492

2023062809805

Not 17 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

Namn	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde
KB Väla Centrum, Björka Gård & co	890	89	613 251 613 251
		Org.nummer	
KB Väla Centrum, Björka Gård & co		943000-5174	

Not 18 Avsättningar för uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2022-12-31			
Byggnader och mark	0	141 863	141 863
Hyses- och kundfordringar	-364	0	-364
Netto uppskjuten skatteskuld	-364	141 863	141 500
2021-12-31			
Byggnader och mark	0	118 714	118 714
Hyses- och kundfordringar	-499	0	-499
Netto uppskjuten skatteskuld	-499	118 714	118 215

Not 19 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Redovisat mot Eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	118 714	23 149	0	141 863
Kund-/hysesfordringar	-499	136		-364
	118 215	23 285	0	141 500

Not 20 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	1 408	1 690
Avsättning för förväntade kreditförluster	-833	-987
Utgående redovisat värde	574	703
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	0	137
Förfallna < 30 dagar	1 107	1 234
Förfallna 31 - 90 dagar	79	112
Förfallna > 90 dagar	222	207
Avsättning för förväntade kreditförluster	-833	-987
Summa kundfordringar	574	703

Not 21 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 (0) procent.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	209	201
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	55	799
Upplupna intäkter	5 453	239
	5 717	1 239

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2022-12-31
Balanserat resultat	1 117 193 493
Årets resultat	190 658 935
	1 307 852 428
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	100 000 000
i ny räkning överföres	1 207 852 428
	1 307 852 428

Not 24 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	180	180
	180	180

Not 25 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem (fem) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 1,936% (1,931%). Lån med förfall 2022 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2023 till 2,668% (1,936%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 135-190 baspunkter.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	63 983	57 292
Fastighetsrelaterade kostnader	18 440	21 239
	82 424	78 531

Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	9 564	622
Erlagd ränta	-64 957	-64 080
	-55 393	-63 458

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	254 129	40 124
Resultat från andelar i koncernbolag	-147 362	-134 603
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-91 579	0
	15 188	-94 479

Not 29 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	7 727	2 174
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	284 422	14 642
	292 150	16 816

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 2 maj 2023

Åke Pettersson
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2023

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Köpcentrum AB, org. nr 556563-0547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Köpcentrum 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 Köpcentrum 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 Skandia Köpcentrum AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 Köpcentrum 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skandia Köpcentrum AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 3 maj 2023

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491822494

Dokument

Skandia Köpcentrum AB Årsredovisning 2022
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2023-04-28 15:38:13 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2023-05-03 18:21:40 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 2023-05-02 13:34:09 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nadia Lousseief"
Signerade 2023-05-02 14:05:37 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2023-05-02 14:13:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JOHANSSON"
Signerade 2023-05-03 18:21:40 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557491822494

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>

