

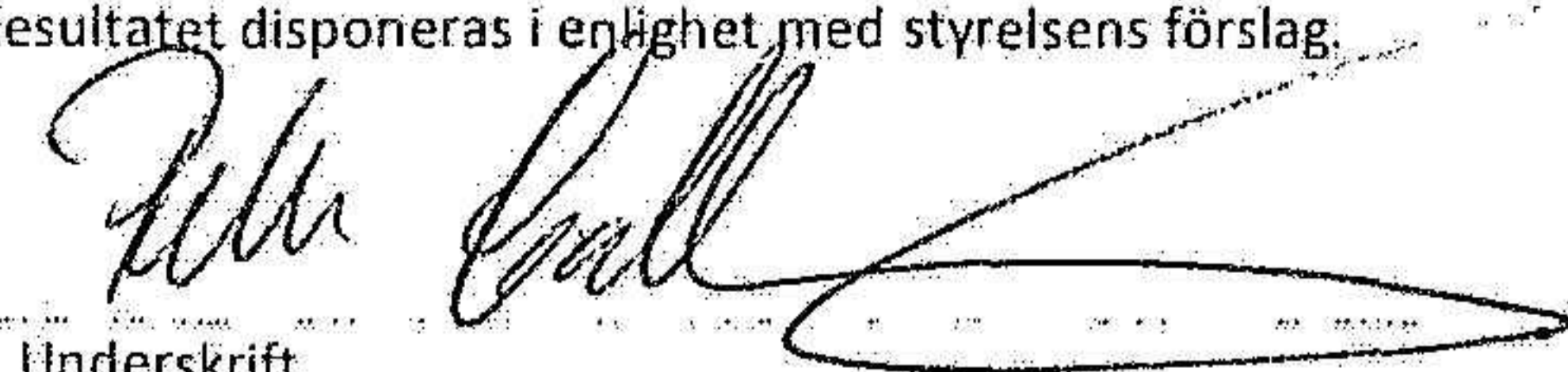
Årsredovisning
för
Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB
Org nr 556776-3585

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4, 5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-15
Underskrifter	15

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 12 mars 2024. Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.



Underskrift

Pehr Carlberg

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länskem Skåne AB, org nr 559052-2073 med säte i Malmö. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gängtappen 1 i Malmö.

Väsentliga händelser under året

TVå hela våningsplan varit vakanta sedan den 1 juni. Trots detta har hyresintäkterna ökat mot föregående år. Driftkostnaderna har också ökat mot föregående år i takt med inflationen, vilket har inneburit ökade tilläggshyror. Ett nytt hyresavtal har skrivits med restaurang Spill, som innebär att de hyr den f.d. personalmatsalen på entréplan från och med 1 april 2024. Ombyggnad och anpassning pågår för att kunna bli deras nya restaurangdel. Den nuvarande restaurangdelen har beslutats att, tillsammans med övriga ytor i entréplan, bli ny kundmötesplats för LF Skåne. Bygglov har sökts för en ombyggnad av utemiljön vid entrén och kommer att vara en del i att lyfta fram LF Skånes varumärke.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	43 975	42 453	40 970	35 062	35 562
Resultat efter finansiella poster	-12 936	-12 090	2 568	-2 436	-25 894
Balansomslutning	233 141	395 354	409 961	414 217	308 430
Soliditet i %	19,88	13,72	15,19	21,06	17,80

Förväntad framtida utveckling

Under år 2024 kommer Spill att flytta in i sin nya restauranglokal och ombyggnadsarbetet och lokalanpassningen för en ny kundmötesplats ska genomföras. De två vakanta våningsplanerna ska hyra ut till en eller flera hyresgäster, eventuellt via ett kontorshotell. Utemiljön vid entrén ska byggas om för att välkomna samtliga hyresgäster och kunder. Planerade ombyggnader ska genomföras, så att de lyfter fram LF Skånes varumärke samtidigt som att alla hyresgäster ska känna sig lika välkomna. Därutöver sker en fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet.

Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer där ett övergripande syfte är att uppnå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna.

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.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

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

Balanserad vinst	42 593 078
Årets resultat	-10 888 331
Balanseras i ny räkning	<u>31 704 746</u>

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

2024041513107

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	17	43 975	42 453
Övriga rörelseintäkter		2 055	681
Summa rörelseintäkter		46 030	43 135
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-6 146	-4 833
Reparation- och underhållskostnader		-4 820	-4 525
Fastighetsskatt		-3 119	-3 540
Fastighetsadministration	3	-6 696	-11 924
Driftnetto		25 250	18 311
Avskrivningar		-26 037	-26 031
Summa rörelsekostnader		-46 817	-50 854
Rörelseresultat		-787	-7 719
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	4	999	135
Finansiella kostnader		-13 148	-4 506
Resultat efter finansiella poster		-12 936	-12 090
Resultat före skatt		-12 936	-12 090
Aktuell skatt	5	-84	-68
Uppskjuten skatt	5	2 132	2 132
Summa skatt		2 047	2 064
Årets resultat		-10 888	-10 026
Årets övriga totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-10 888	-10 026

2024041513108

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	223 644	245 470
Inventarier	7	403	394
Summa materiella anläggningstillgångar		224 048	245 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Periodiserade hyresrabatter		805	1 207
Summa finansiella anläggningstillgångar		805	1 207
Summa anläggningstillgångar		224 852	247 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	8	3 000	118 879
Aktuell skattefordran		3 596	5 487
Övriga fordringar		560	428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 132	1 244
Summa kortfristiga fordringar		8 289	126 038
Kassa och bank		–	22 245
Summa kassa och bank		–	22 245
Summa omsättningstillgångar		8 289	148 283
SUMMA TILLGÅNGAR		233 141	395 354



2024041513109

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		400	400
Summa bundet eget kapital		<u>400</u>	<u>400</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		42 593	49 619
Årets resultat		-10 888	-10 026
Summa fritt eget kapital		<u>31 705</u>	<u>39 593</u>
Summa eget kapital		<u>32 105</u>	<u>39 993</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	17 943	17 943
		<u>17 943</u>	<u>17 943</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	5	19 211	21 343
		<u>19 211</u>	<u>21 343</u>
Långfristiga skulder			
Lån från kreditinstitut	12	0	300 000
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	156 341	6 428
Leverantörsskulder		2 311	1 448
Övriga skulder		178	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	5 052	8 199
Summa kortfristiga skulder		<u>163 882</u>	<u>16 075</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>233 141</u>	<u>395 354</u>

2024041513110

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr				
0,00				
2022-01-01 - 2022-12-31				
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	400	43 850	3 770	48 019
Vinstdisposition		3 770	-3 770	-
Erhållet koncernbidrag		2 000		2 000
Årets resultat			-10 026	-10 026
Vid årets utgång	400	49 619	-10 026	39 993
2023-01-01 - 2023-12-31				
Ingående balans	400	49 619	-10 026	39 993
Vinstdisposition		-10 026	10 026	0
Erhållet koncernbidrag		3 000		3 000
Årets resultat			-10 888	-10 888
Vid årets utgång	400	42 592	-10 888	32 105



202404151311

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-12 936	-12 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	26 439	26 895
		13 504	14 805
Betald skatt		1 806	-1 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		15 310	13 603
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		118 858	944
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		147 807	-4 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		281 976	10 098
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-4 086	-3 877
Investeringar i inventarier		-134	-493
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 221	-4 055
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		-	2 000
Lämnade koncernbidrag		-	-
Amortering av låneskulder externt		-300 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	2 000
Årets kassaflöde		-22 245	8 043
Likvida medel vid årets början		22 245	14 202
Likvida medel vid årets slut		0	22 245



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I hyresintäkterna ingår fakturerade tillägg såsom el, värme och fastighetsskatt. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt under kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter 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.

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.

Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 2% respektive 5%. Byggnadsinventarier skrivs av med 10%.

Hyresgästpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 6,67 %-10% på anskaffningsvärdet.

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.

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar 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 6.

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, verktyg och installationer och mindre ombyggnationer skrivs av med 10 % på anskaffningsvärdet.

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 RFR.

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 som 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 kassafflöden 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%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 6.

Not 3 Ersättning till revisorerna	2023-01-01		2022-01-01
	-2023-12-31		-2022-12-31
KPMG			
Revisionsuppdrag	95		95
	95		95
Not 4 Finansiella intäkter och kostnader	2023-01-01		2022-01-01
	-2023-12-31		-2022-12-31
Finansiella intäkter			
Ränteintäkter	999		135
	999		135
Finansiella kostnader			
Räntekostnader externa	-13 148		-4 506
	-13 148		-4 506
Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt	2023-01-01		2022-01-01
	-2023-12-31		-2022-12-31
Aktuell skatt			
Periodens skattekostnad	-84		-68
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt på skillnad skattem. och bokf.mässigt restvärde på materiella anläggningstillgångar	2 132		2 132
Totalt redovisad skatt	2 047		2 064
Avstämning skattekostnad			
Redovisat resultat före skatt	-12 936		-12 090
Skatt enligt gällande skattesats	20,6% 2 665	21,4%	2 491
Erhållna koncernbidrag	-618		-412
Ej avdragsgilla kostnader	0		-15
Ej skattepliktiga intäkter	-1		-
Redovisad effektiv skatt	2 047		2 064
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader			
Skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde på fastigheter	19 211		21 343
	19 211		21 343
Not 6 Förvaltningsfastigheter	2023-12-31		2022-12-31
Byggnad, mark och markanläggningar			
Ingående anskaffningsvärden	250 752		250 423
Omföring från projekt	1 992		330
Årets investeringar	-		-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 745		250 752
Ingående avskrivningar	-70 469		-58 391
Årets avskrivningar	-12 177		-12 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 645		-70 469
Utgående restvärde enligt plan	170 099		180 284

2024041513116

Byggnadsinventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 526	144 168
Årets investering	230	230
Årets avyttring	-	-315
Omföring från projekt	3 182	443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 939	144 526
Ingående avskrivningar	-82 696	-68 841
Årets avskrivningar	-13 735	-13 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 431	-82 696
Utgående restvärde enligt plan	51 508	61 830
Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 356	903
Årets investering	3 856	3 647
Omföring till resultaträkningen	-	-421
Omföring till förvaltningsfastigheter	-5 175	-772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 037	3 356
Utgående restvärde förvaltningsfastigheter enligt plan	223 644	245 470
Taxeringsvärde	354 000	354 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	737 000	780 000

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 skiljer sig från 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. Kassafloppet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Not 7 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	493	-
Nyanskaffningar	134	493
	627	493
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-99	-
Årets avskrivning	-125	-99
	-224	-99
Redovisat värde vid årets slut	403	394



2024041513117

	2023-12-31	2022-12-31
Not 8 Fordringar hos koncernföretag		
Kortfristig fordran till koncernföretag	3 000	118 879
	3 000	118 879
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna hyresintäkter	879	967
Övriga poster	253	277
	1 132	1 244
Not 10 Förslag till vinstdisposition	2023-12-31	
Förslag till vinstdisposition (kronor)		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	42 593 078	
Årets resultat	-10 888 331	
	31 704 746	
disponeras så att i ny räkning överföres	31 704 746	
Not 11 Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	17 943	17 943
	17 943	17 943
Not 12 Räntebärande skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	300 000
	0	300 000

Not 13 Kapitalstruktur och finansiell hantering

Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Länskem Skåne AB:s koncernstruktur. Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerarens, kreditgivarens 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.

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.

2024041513118

Not 14 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig skuld till koncernföretag	156 341	6 428
	156 341	6 428

Bolaget ingår sedan 2023 i koncernens cash pool.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt	3 324	6 260
Förutbetalda hyresintäkter	758	1 394
Övriga upplupna kostnader	970	545
	5 052	8 199

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	26 037	26 031
Återföring periodiserade hyresrabatter	402	443
Kostnadsföring av projekt	—	421
	26 439	26 895

Not 17 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Hyresintäkter 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	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	43 011	42 239
Senare än ett år men inom fem år	138 153	134 616
Senare än fem år	98 965	321 975

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	—	391 026
	—	391 026

Not 19 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Läns hem 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.

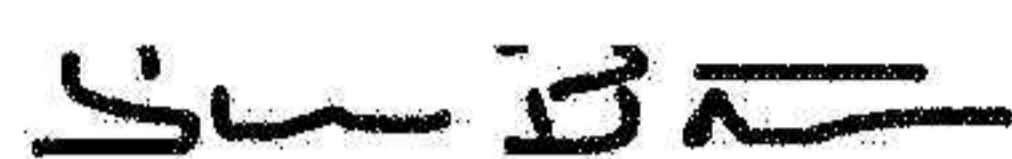
Transaktioner mellan koncernföretag, tkr	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från andra koncernföretag	4 616	4 643
Försäljning till andra koncernföretag (hyresintäkter)	26 786	25 069
Övriga finansiella intäkter från andra koncernföretag	—	—
Räntekostnader till andra koncernföretag	—	—
Fordringar på andra koncernföretag	3 000	118 879
Skulder till andra koncernföretag	156 341	6 428



Not 20 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2024-02-14



Susanne Bask
Styrelsens ordförande



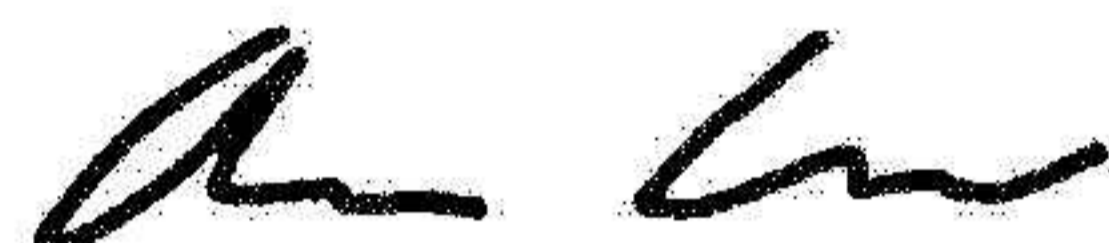
Janice Söderholm
Styrelseledamot



Pehr Carlberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2024

KPMG AB



Oscar Grönesjö
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB, org. nr 556776-3585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Malmö Gängtappen 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB för år 2023 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 Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Borås den 2024-02-14

KPMG AB



Oscar Grönesjö
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557510683627

Dokument

405. Årsredovisning Gängtappen 1 Fastighets AB
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-02-14 13:02:58 CET (+0100) av Emelie
Wästerlund (EW)
Färdigställt 2024-02-15 12:47:59 CET (+0100)

Initierare

Emelie Wästerlund (EW)
Länsförsäkringar Skåne
emelie.wasterlund@lansforsakringar.se
+46790985162

Signerare

Susanne Bäck (SB)
Länsförsäkringar Skåne
Personnummer 621223-2958
susanne.bask@lansforsakringar.se
+46767738001



SUSANNE BÄSK

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE BÄSK"
Signerade 2024-02-14 15:00:44 CET (+0100)

Oscar Grönesjö (OG)
KMPG
Personnummer 880630-5655
oscar.gronesjo@kpmg.se
+46729920495



Oscar Grönesjö

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oscar Tomas Grönesjö"
Signerade 2024-02-15 12:47:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557510683627

2024041513123

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



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Janice Cristine Söderholm"
Signerade 2024-02-14 15:03:20 CET (+0100)

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



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PEHR CARLBERG"
Signerade 2024-02-14 14:21:58 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>

