

# KLP Fastigheter Malmö AB

## Årsredovisning

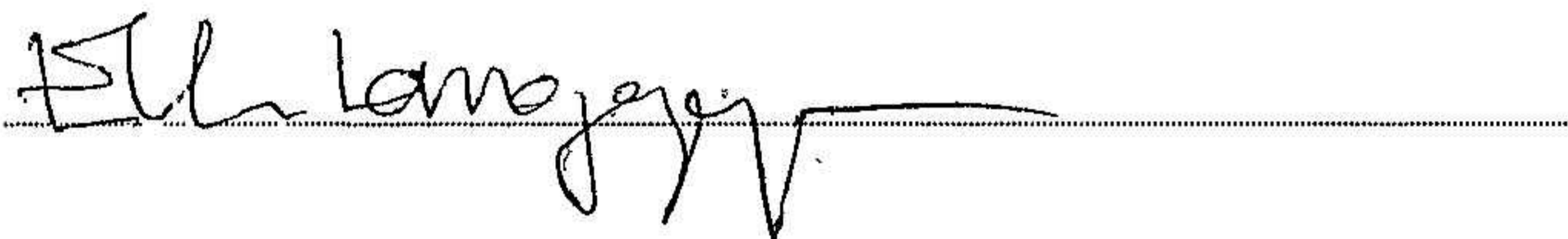
31 december 2025

Org nr 556776-6430

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Fastigheter Malmö AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 9 februari 2026**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **förlusten** ska fördelas.

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

**Stockholm 9 februari 2026**



**Ellen Langeggen**

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning. Bolagets verksamhet startades 2009-01-22

### Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Under 2025 har bolaget genomfört ett förvärv av samtliga aktier i det helägda dotterbolaget KLP Härolden AB. Det förvärvade bolaget äger fastigheten Härolden 44 belägen på Kungsholmen i Stockholm.

<i>Tkr</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 925	5 346	4 898	5 106	4 348	6 491
Resultat efter finansiella poster	-4 136	-2 607	-1 313	4 346	3 783	3 655
Balansomslutning	1 987 572	1 238 338	1 264 836	1 326 718	1 297 290	1 295 735

### Förväntad framtida utveckling

Bolagets resultat och finansiella ställning är beroende av utvecklingen av bolagets dotterbolag. Marknadsförhållandena för bolagets dotterbolag upplevs som goda. Styrelsens uppfattning är att bolaget är väl positionerat för en fortsatt lönsam utveckling.

### Väsentliga risker/osäkerhetsfaktorer

Bolagets slutliga ägare, Kommunal Landspensjonskasse, är mycket solid. Bolagets refinansierings-/likviditetsrisk är enligt styrelsens uppfattning begränsad. Utvecklingen av resultat och finansiell ställning är beroende av marknadsutvecklingen på kommersiella fastigheter och marknadsutvecklingen på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter.

### Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	1 368 531 411
Årets resultat	-4 141 699
	<u>1 364 389 712</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>1 364 389 712</u>
	<u>1 364 389 712</u>

2026030604123

## Resultaträkning

	Not	Räkenskapsåret	
		2025	2024
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	5 925 237	5 345 569
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	6	-5 947 700	-5 271 573
<b>Rörelseresultat</b>		-22 463	73 996
<i>Resultat från finansiella poster:</i>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 130 181	41 602 123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 243 785	-44 283 600
Finansiella poster – netto		-4 113 604	-2 681 477
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 136 067	-2 607 481
Bokslutsdispositioner	10	-5 631	-17 937
Skatt på årets resultat	11	-1	-11 085
<b>Årets resultat och totalresultat</b>		-4 141 699	-2 636 503

I KLP Fastigheter Malmö AB återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	1 412 147 582	642 468 639
Fordringar hos koncernföretag		527 494 781	593 376 602
Summa anläggningstillgångar		1 939 642 363	1 235 845 241
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	45 063 105	1 937 793
Övriga fordringar		257 404	0
Summa kortfristiga fordringar		45 320 509	1 937 793
Kassa och bank		2 609 584	555 069
Summa omsättningstillgångar		47 930 093	2 492 862
<b>Summa tillgångar</b>		1 987 572 456	1 238 338 103
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	8	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 368 531 411	578 489 822
Årets resultat		-4 141 699	-2 636 503
Summa fritt eget kapital	9	1 364 389 712	575 853 319
<b>Summa eget kapital</b>		1 364 489 712	575 953 319
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Periodiseringsfond	10	17 937	17 937
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	14	599 681 756	658 451 788
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	15 625
Skulder till koncernföretag		23 371 967	3 879 910
Aktuella skatteskulder		11 084	11 085
Övriga skulder		0	8 439
Summa kortfristiga skulder		23 383 051	3 915 059
<b>Summa skulder</b>		623 082 744	662 384 784
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		1 987 572 456	1 238 338 103

2026030604125

## Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>		100 000	578 489 822	578 589 822
Årets resultat			-2 636 503	-2 636 503
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>8</b>	<b>100 000</b>	<b>575 853 320</b>	<b>575 953 320</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2025</b>		100 000	575 853 320	575 953 320
Aktieägartillskott			792 678 090	792 678 090
Årets resultat			-4 141 699	-4 141 699
<b>Utgående balans per 31 december 2025</b>	<b>8</b>	<b>100 000</b>	<b>1 364 389 712</b>	<b>1 364 489 712</b>

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

Not	Räkenskapsåret	
	2025	2024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	-4 141 698	-2 625 418
Justeringar för:		
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet	4 117 420	2 714 354
Förändringar i rörelsekapital:		
– kortfristiga fordringar	52 940	68 208
– kortfristiga rörelseskulder	1 462 360	-72 857
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>1 491 022</b>	<b>84 287</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv dotterbolag	-793 114 599	0
Justering förvärv dotterbolag	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-793 114 599</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Återbetalning lån från dotterbolag	70 000 000	50 000 000
Erhållen ränta	32 000 000	20 000 000
Erhållet aktieägartillskott	792 678 092	0
Amortering lån till koncernföretag	-69 000 000	0
Återbetalning aktieägartillskott	-2 000 000	-30 000 000
Erlagd ränta	-30 000 000	-40 000 000
Erlagt koncernbidrag	0	-95 758
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>793 678 092</b>	<b>-95 758</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>	<b>2 054 515</b>	<b>-11 471</b>
Likvida medel vid årets början	555 069	566 540
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 609 584</b>	<b>555 069</b>

## Noter till årsredovisningen

### 1. Allmän information

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning. Bolagets verksamhet startades 2009-01-22.

Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 43, 111 45 Stockholm.

Styrelsen har den 2026-02-09 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

### 2. Redovisningsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för KLP Fastigheter Malmö AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

#### Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

*Nya standarder, tillägg och tolkningar tillämpade per 1 januari 2025*

Vissa tillägg och ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2024 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning.

*Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats*

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av bolaget eller koncernen. Nya standarder ändringar och förtydliganden som inte tillämpas förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

#### Omräkning av utländsk valuta

Bolaget använder SEK som funktionell valuta och presentationsvaluta.

*Transaktioner och balansposter*

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Finansiella instrument**

#### *Klassificering*

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: upplupet anskaffningsvärde (tidigare lånefordringar och kundfordringar. Ingen skillnad i värderingsgrund). Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället. Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 (IAS39) utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar i enlighet med ÅRL.

#### *Upplupet anskaffningsvärde / Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen. Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

#### *Kassa och bank*

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen återfinns likvida medel som enbart består av kassa och bank.

#### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Upplåning*

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas som långfristig skuld förutom kortfristig del.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2024 finns inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

## 3. Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget KLP Eiendom AS och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån.

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk.

#### Ränterisk

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta.

#### Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Företaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Se vidare not 13.

#### Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

#### Hantering av kapital

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

## 4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

## 5. Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av fastighetsförvaltning inom koncernen (not 17).

## 6. Ersättningar till revisorerna

	2025	2024
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	0	-12 250
Ernst & Young		
Revisionsuppdraget	-12 800	-12 500
Övrigt	-1 500	
<b>Totalt</b>	<b>-14 300</b>	<b>-24 750</b>

## 7. Resultat från finansiella poster

	2025	2024
Resultat från andelar i koncernföretag		
- utdelning från dotterbolag	0	0
	0	0
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	11 968	20 814
– ränteintäkter på lån till koncernbolag	36 118 179	41 581 309
	36 130 147	41 602 123
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-40 229 968	-44 277 726
– övriga finanskostnader	-13 817	-5 874
	-40 243 785	-44 283 600

## 8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 100 A-aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr och uppgår till 100 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

## 9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	1 368 531 411
Årets resultat	-4 141 699
	<u>1 364 389 712</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>1 364 389 712</u>
	1 364 389 712

## 10. Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Koncernbidrag	5 631	0
Periodiseringsfond 2024	0	-17 937
	<u>5 631</u>	<u>-17 937</u>

## 11. Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	-1	-11 085
Uppskjuten skatt	0	0
	-1	-11 085

	2025	2024
<b>Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt</b>		
Resultat före skatt	-4 141 698	-2 625 418
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-34	-3
- Ej avdragsgilla kostnader	27 742	28 500
- Schablonintäkt periodiseringsfond	352	0
+ Återföring negativt räntenetto	4 113 639	2 681 479
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	0	-30 749
Kvittning räntenetton	0	0
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>1</b>	<b>53 809</b>
<b>Aktuell skatt</b>	<b>0</b>	<b>11 085</b>

Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6 %)

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2025	2024
<b>Ingående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Redovisat i resultaträkningen	0	0
Skatt som redovisats i eget kapital	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Uppskjutna skatteskulder	Uppskrivningar förvaltningsfastigheter	Övrigt	Summa
<b>Per 31 december 2023</b>	0	0	0
Redovisat i resultaträkningen	0	0	0
<b>Per 31 december 2024</b>	0	0	0
Redovisat i resultaträkningen		0	0
<b>Per 31 december 2025</b>	0	0	0

## 12. Andelar koncernföretag

	Org. nr	Kapitalandel	Bokfört värde
KLP Klamparen AB	556881-3744	100%	662 468 639
KLP Härolden AB	559156-2680	100%	749 678 943
<b>Summa</b>			<b>1 412 147 582</b>

KLP Klamparen AB	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	642 468 639	640 468 639
Aktieägartillskott	20 000 000	2 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde</b>	<b>662 468 639</b>	<b>642 468 639</b>

KLP Härolden AB	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	749 678 943	0
<b>Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde</b>	<b>749 678 943</b>	<b>0</b>

### 13. Finansiella instrument

#### Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som Lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som Övriga finansiella skulder.

<b>Kundfordringar och andra fordringar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kundfordringar	0	0
Minus: reservering för osäkra fordringar	0	0
<b>Kundfordringar – netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Fordringar hos koncernföretag	45 063 105	1 937 793
Övriga fordringar	257 404	0
	<b>45 320 509</b>	<b>1 937 793</b>

Det verkliga värdet på samtliga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

I övriga kategorier inom Kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för varje kategori fordringar som nämns ovan. Bolaget har ingen pant som säkerhet.

<b>Leverantörsskulder och andra skulder</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leverantörsskulder	0	15 625
Skulder till koncernföretag	23 371 967	3 879 910
Övriga skulder	0	8 439
Aktuella skatteskulder	11 084	11 085
	<b>23 383 051</b>	<b>3 915 059</b>

Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

### 14. Upplåning

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Långfristig</b>		
Skulder till koncernföretag	599 681 756	658 451 788
	<b>599 681 756</b>	<b>658 451 788</b>

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 599 682 tkr (2024: 658 452 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

#### Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2032 och löper med en rörlig ränta på 6,03 % per år (2024: 6,75 % per år). Bolagets helägda dotterbolags fastighet Klamparen 10 har i avtal med långgivare ställts som säkerhet för lånet.

### 15. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<b>Not</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ställd säkerhet av dotterbolag - Förvaltningsfastighet	14	1 249 321 315	1 244 120 862
Eventalförpliktelser		inga	inga

## 16. Moderföretag

KLP Fastigheter AB, org nr 556716-4214, Stockholm äger 100 % av KLP Fastigheter Malmö ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Fastigheter Malmö AB. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap, org nr 938 708 606 (registrerat i Oslo, Norge). Koncernredovisningen finns tillgänglig på [www.klp.no](http://www.klp.no).

## 17. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

<b>Köp av tjänster</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	5 890 358	5 201 023
	5 890 358	5 201 023

<b>Försäljning av tjänster</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Försäljning av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	5 925 237	5 345 569
	5 925 237	5 345 569

Tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader köps och säljs från koncernföretaget på normala kommersiella villkor.

<b>Ränta lån</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ränteintäkter koncernbolag	36 118 179	41 581 309
Räntekostnader koncernbolag	-40 229 968	-44 277 726
	-4 111 789	-2 696 417

Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

## 18. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-08.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2026-02-09 för fastställelse

Stockholm enligt elektronisk underskrift

Ellen Langegegn  
Styrelseledamot

Anette von Mentzer  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk underskrift  
Ernst & Young AB

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Ellen Langeggen

### Styrelseledamot

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1716029

IP: 195.204.xxx.xxx

2026-02-09 11:45:17 UTC



QES

## Anette von Mentzer

### Verkställande direktör

Serienummer: 9ca34402f9a5f6[...]dec09809a5889

IP: 195.204.xxx.xxx

2026-02-09 14:41:05 UTC



## PETER VON KNORRING

### Auktoriserad Revisor

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 17:10:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



2026030604135

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Fastigheter Malmö AB, org.nr 556776-6430

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Fastigheter Malmö AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KLP Fastigheter Malmö ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KLP Fastigheter Malmö 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.

#### Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören 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 att 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 revisionsssed 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Penneo dokumentnyckel: P79M5-HLYRI-0MM54-DNLRT-6H0GR-9FKP8



2026030604136

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av KLP Fastigheter Malmö AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 KLP Fastigheter Malmö 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska signatur  
Ernst & Young AB

*Peter von Knorring*

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: P79M5-HLYRI-0MM54-DNLRT-6H0GR-9FKP8

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PETER VON KNORRING

Auktoriserad revisor

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-09 17:08:30 UTC



2026030604137

Penneo dokumentnyckel: P79M5-HL YRI-0MM54-DNLRT-6H0GR-9FKP8

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.