

**Årsredovisning
för
Helsingborg Duvskär Fastighets AB**

Org nr 556900-2610

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5,6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-15
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 26 februari 2026.
Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.



Underskrift

Pehr Carlberg

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Helsingborg Duvskär Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länskem Skåne AB, org nr 559052-2073 med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Duvskär 2 i Helsingborg.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr

	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesinkomster	4 301	4 058	3 882	3 785	3 593
Resultat efter finansiella poster	1 541	949	1 316	917	1 099
Soliditet i %	99,0	99,3	99,1	98,8	97,2

Förväntad framtida utveckling

Under år 2026 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

Hållbar utveckling

Hållbarhet som en integrerad del av affärsutvecklingen

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

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

Klimatsmart och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning

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

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

Koncernens övergripande hållbarhetsmål

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

Klimatrisker och finansiell påverkan

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

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

En positiv pådrivande kraft i omställningen

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

Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital, vilket har möjliggjorts genom koncerninterna lån och aktieägartillskott från moderbolaget.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

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

Balanserad vinst	51 351 512
Årets resultat	<u>1 224 541</u>
Balanseras i ny räkning	52 576 053

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

2026031800484

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 -2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 -2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	12	4 301	4 058
Övriga rörelseintäkter		8	1
Summa rörelseintäkter		4 309	4 059
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-677	-923
Reparation- och underhållskostnader		-501	-702
Fastighetsadministration	3	-644	-542
Driftnetto		2 487	1 892
Avskrivningar		-953	-953
Summa rörelsekostnader		1 535	939
Rörelseresultat		1 535	939
Finansiella intäkter och kostnader	4		
Finansiella intäkter		6	9
Resultat efter finansiella poster		1 541	949
Resultat före skatt		1 541	949
Aktuell skatt	5	-316	-193
Årets resultat		1 225	755
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 225	755



2026031800485

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	40 661	41 614
Summa materiella anläggningstillgångar		40 661	41 614
Summa anläggningstillgångar		40 661	41 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	12 436	10 034
Aktuell skattefordran		–	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47	13
Summa kortfristiga fordringar		12 482	10 166
Summa omsättningstillgångar		12 482	10 166
SUMMA TILLGÅNGAR		53 144	51 780



2026031800486

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		51 352	50 596
Årets resultat		1 225	755
Summa fritt eget kapital		52 576	51 352
Summa eget kapital		52 626	51 402
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97	–
Aktuell skatteskuld		4	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	417	378
Summa kortfristiga skulder		518	378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 144	51 780



2026031800487

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

2024-01-01 - 2024-12-31		Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Aktiekapital				
Ingående balans	50	49 550	1 046	50 646
Vinstdisposition		1 046	-1 046	–
Årets resultat			755	755
Vid årets utgång	50	–	50 596	755
<hr/>				
2025-01-01 - 2025-12-31				
Ingående balans	50	50 596	755	51 401
Vinstdisposition		755	-755	–
Årets resultat			1 225	1 225
Vid årets utgång	50	51 352	1 225	52 626

Antal aktier uppgår till 500. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
Kvotvärde per aktie är 100 kr.



2026031800488

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2025-01-01</i>	<i>2024-01-01</i>
	<i>-2025-12-31</i>	<i>-2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 541	949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11 953	953
	2 493	1 901
Betald skatt	-193	-269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 300	1 632
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-2 436	-1 550
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	136	-82
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 300	-1 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	-
Likvida medel vid årets slut	0	0



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2.

Värderingsgrunder

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

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknas från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Intäkter

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Förvaltningsfastigheter*Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperiodier:

Kontors-butiksbyggnader	50 år
Industribyggnader och övriga byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgästpassningar	Kontraktslängd

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 materiala anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet av anskaffningen. Inga låneutgifter aktiveras. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering, avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Inventarier	5-7 år
-------------	--------

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal och kostnadsförs löpande över leasingperioden i enlighet med undantagsreglerna i RFR2.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas till nominellt belopp eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Nedskrivningar

Nedskrivning av förvaltningsfastigheter, materiella anläggningstillgångar och aktier/andelar.

Bolagets redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Vid nyuthyrning görs en individuell kreditprövning av varje hyresgäst. Kreditupplysning tas och vid behov ställs krav på kompletterande säkerhet i form av borgen från hyresgästens moderbolag. Försenade betalningar följs upp kontinuerligt. Prövning av nedskrivningsbehov avseende osäkra fordringar görs kvartalsvis.

Nedskrivning av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital. Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattas.

Koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag som dotterbolaget lämnar till moderbolaget redovisas direkt mot eget kapital i dotterbolaget. Detta gäller även koncernbidrag som lämnas och erhålls mellan systerbolag (huvudregeln).

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande om inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar**Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 6.

2026031800492

Not 3 Ersättning till revisorerna		2025-01-01	2024-01-01
		-2025-12-31	-2024-12-31
Deloitte			
Revisionsuppdrag		-30	-30
		-30	-30
Not 4 Finansiella intäkter och kostnader		2025-01-01	2024-01-01
		-2025-12-31	-2024-12-31
Finansiella intäkter			
Ränteintäkter		6	9
		6	9
Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt		2025-01-01	2024-01-01
		-2025-12-31	-2024-12-31
Skatt på årets resultat			
Periodens skattekostnad		-316	-193
Totalt redovisad skatt		-316	-193
Avstämning skattekostnad			
	Procent	Belopp	Procent
			Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 541	949
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-317	-195
Skatteeffekter:			
Ej avdragsgilla kostnader		-	-
Ej skattepliktiga intäkter		1	2
Skatt hänförlig till tidigare år		-	-
Redovisad skattekostnad	20,5%	-316	20,4%
			-193
Not 6 Förvaltningsfastigheter		2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		51 616	51 616
Investeringar		-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		51 616	51 616
Ingående avskrivningar		-10 002	-9 050
Årets avskrivningar		-953	-953
Utgående ackumulerade avskrivningar		-10 955	-10 002
Utgående restvärde enligt plan		40 661	41 614
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter		74 000	69 000

Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

De skattemässiga avskrivningarna överensstämmer med de bokföringsmässiga.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Cash pool mot koncernföretag	12 014	9 559
Övriga poster	422	475
	12 436	10 034

Bolaget ingår sedan 2023 i koncernens cash pool.

Not 8 Förslag till vinstdisposition**2025-12-31****Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	51 351 512
Årets vinst	1 224 541
	52 576 053

disponeras så att
i ny räkning överföres

52 576 053**Not 9 Kapitalstruktur och finansiell hantering**

Bolagets upplåning har skett med koncerninterna lån.

Helsingborg Duvskär Fastighets ABs övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. För mer information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Läns hem 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.

2026031800494

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	327	303
Övriga upplupna kostnader	90	75
	417	378

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	953	953
	953	953

Not 12 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	2025-12-31	2024-12-31
Inom ett år	4 196	4 108
Senare än ett år men inom fem år	–	–
Senare än fem år	–	–
	4 196	4 108

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder - Fastighetsinteckningar	inga	inga

Not 14 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Länskem Skåne AB-koncernen vars moderbolag är Länsförsäkringar Skåne Ömsesidigt, 543001-0685. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar. Koncernredovisning upprättas av bolagets moderbolag Länsförsäkringar Skåne ömsesidighet.

Transaktioner mellan koncernföretag, tkr	2025-12-31	2024-12-31
Inköp från andra koncernföretag	354	357
Försäljning till andra koncernföretag (hyresintäkter)	3	–
Övriga finansiella intäkter från andra koncernföretag	–	–
Räntekostnader till andra koncernföretag	–	–
Fordringar på andra koncernföretag	12 028	9 572
Skulder till andra koncernföretag	–	–

Not 15 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter bokslutsdagen.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 februari 2026.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 26 februari 2026.

Malmö 2026-02-26

Janice Söderholm

Janice Söderholm
Styrelsens ordförande

Pehr Carlberg

Pehr Carlberg
Styrelseledamot

Richard Lundberg

Richard Lundberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-26

Deloitte AB

Maria Ekelund

Maria Ekelund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Helsingborg Duvskär Fastighets AB
organisationsnummer 556900-2610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Helsingborg Duvskär Fastighets 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 Helsingborg Duvskär Fastighets 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Helsingborg Duvskär 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, 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 Helsingborg Duvskär Fastighets 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Helsingborg Duvskär Fastighets AB enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö, datum enligt digital signatur

Deloitte AB



Maria Ekelund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570982460

Dokument

308. Duvskär 2025
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-02-25 13:48:44 CET (+0100) av Johan
Kjellsson (JK)
Färdigställt 2026-02-26 19:17:09 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PEHR CARLBERG"
Signerade 2026-02-26 14:59:56 CET (+0100)

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



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Janice Cristine Söderholm"
Signerade 2026-02-26 16:09:16 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570982460

2026031800499

Richard Lundberg (RL)
Länsförsäkringar Skåne
Personnummer 761015-3517
richard.lundberg@lansforsakringar.se
+46767738496



Richard Lundberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Gert-Inge Kenneth Lundberg"
Signerade 2026-02-26 16:27:51 CET (+0100)

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



Maria Ekelund

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Sofia Ekelund"
Signerade 2026-02-26 19:17:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

