

# Årsredovisning

för

## Journalen 1 i Malmö Fastighets AB

559289-0502

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Journalen 1 i Malmö Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 3 juli 2024



Erik Johansson

# Årsredovisning

för

## Journalen 1 i Malmö Fastighets AB

559289-0502

Räkenskapsåret

2023

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

1 (7)

Styrelsen för Journalen 1 i Malmö Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Journalen 1 i Malmö där nyproduktion av 177 lägenheter pågår. Projektet beräknas vara klart under början av år 2025.

Bolaget ingår i momsgruppen (663000-4536) där moderbolaget Lansa Fastigheter AB, org nr 559067-0260, är kommittent och bolaget kommissionär. Detta innebär att bolaget bedriver verksamhet för Lansa Fastigheter ABs räkning och vid årets slut överförs kommissionärens skattemässiga resultat till kommittenten.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 1 januari 2022 har bolaget ingått ett kommissionärsavtal med Lansa Fastigheter AB och bolaget bedriver rörelsen för kommittentens räkning. Det skattemässiga resultatet överförs därmed till Lansa Fastigheter AB. Bolaget ingår även i momsgrupp med Lansa Fastigheter AB som gruppövudman sedan 1 januari 2023.

Under året har Riksbanken genomfört stora räntehöjningar vilket har påverkat bolagets resultat negativt på grund av högre räntekostnader. För att hantera situationen och minska ränterisken inom koncernen har räntesäkring i form av ränteswapar tecknats i moderbolaget Lansa Fastigheter AB.

Styrelsen bevakar löpande omvärldsförändringar som kan komma att påverka bolagets finansiella situation och vidtar åtgärder vid behov.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-5 538	-818	-1	0
Soliditet (%)	0,4	1,1	11,3	100,0

I takt med byggnationen så ökar bolagets lån vilket påverkar bolagets nyckeltal mellan åren i flerårsöversikten.

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

2 (7)

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	1 890 000	-866 721	<b>1 048 279</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-866 721	866 721	<b>0</b>
Årets resultat			-14 249	<b>-14 249</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 023 279</b>	<b>-14 249</b>	<b>1 034 030</b>

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 890 000 kr (1 890 000 kr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 023 279
årets förlust	-14 249
	<b>1 009 030</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 009 030
	<b>1 009 030</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2024070517108

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

3 (7)

**Resultaträkning**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-200 034	-82 135
		<b>-200 034</b>	<b>-82 135</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-200 034</b>	<b>-82 135</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-5 337 789	-736 081
		<b>-5 337 789</b>	<b>-736 081</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 537 823</b>	<b>-818 216</b>
Kommittent resultat		5 523 573	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 250</b>	<b>-818 216</b>
Skatt på årets resultat		1	-48 505
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 249</b>	<b>-866 721</b>

2024070517109

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

4 (7)

**Balansräkning**Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

31 579 193

31 579 193

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

4

212 768 039

59 591 066

**244 347 232****91 170 259****Summa anläggningstillgångar****244 347 232****91 170 259****Omsättningstillgångar***Kassa och bank*

0

428 458

**Summa omsättningstillgångar****0****428 458****SUMMA TILLGÅNGAR****244 347 232****91 598 717**

2024070517110

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

5 (7)

**Balansräkning**Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000****25 000***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 023 279

1 890 000

Årets resultat

-14 249

-866 721

**1 009 030****1 023 279****Summa eget kapital****1 034 030****1 048 279****Långfristiga skulder**

5

Skulder till koncernföretag

142 819 774

83 887 398

**Summa långfristiga skulder****142 819 774****83 887 398****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

99 305 286

0

Leverantörsskulder

101 836

5 274 891

Skulder till koncernföretag

5

559 125

0

Aktuella skatteskulder

194 104

48 505

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

333 077

1 339 644

**Summa kortfristiga skulder****100 493 428****6 663 040****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****244 347 232****91 598 717**

2024070517111

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	3 916 305	736 081
Räntekostnader till kreditinstitut	1 418 821	0
Övriga finansiella kostnader	2 663	0
	<b>5 337 789</b>	<b>736 081</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 579 193	0
Årets inköp	0	31 579 193
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 579 193</b>	<b>31 579 193</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 579 193</b>	<b>31 579 193</b>

Journalen 1 i Malmö Fastighets AB  
Org.nr 559289-0502

7 (7)

#### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 591 066	200 826
Årets inköp	153 176 973	59 390 240
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>212 768 039</b>	<b>59 591 066</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 768 039</b>	<b>59 591 066</b>

#### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder till koncernföretag 143 378 899 kr (83 887 398 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	142 819 774	83 887 398
	<b>142 819 774</b>	<b>83 887 398</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till övriga koncernföretag som förfaller inom ett år från balansdagen	559 125	0
	<b>559 125</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	239 000 000	0
	<b>239 000 000</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretaget i den största koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lansa Fastigheter AB med organisationsnummer 559067-0260 med säte i Stockholm.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Claes Malmkvist  
Ordförande

Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

*Erik Johansson*

Erik Johansson

Date: 2024-05-22 13:39 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Styrelseledamot

*Claes Malmkvist*

Claes Malmkvist

Date: 2024-05-22 14:56 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Styrelseledamot, ordf

*Bengt Kron*

Bengt Kron

Date: 2024-05-28 15:54 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Auktoriserad revisor

2024070517114

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Journalen 1 i Malmö Fastighets AB, org.nr 559289-0502

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Journalen 1 i Malmö 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 Journalen 1 i Malmö Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Journalen 1 i Malmö Fastighets AB.

### 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 Journalen 1 i Malmö 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 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Journalen 1 i Malmö 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 Journalen 1 i Malmö 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-28 13:54:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070517117