

# Årsredovisning

## AB Svedala Industrifastigheter

556749-5253

Styrelsen för AB Svedala Industrifastigheter får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i AB Svedala Industrifastigheter intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Malmö 2024-05-13

  
Magnus Schönhult

# Årsredovisning

## *AB Svedala Industrifastigheter*

556749-5253

Styrelsen för AB Svedala Industrifastigheter får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Företaget är helägt dotterföretag till Cormac Fastigheter AB, org nr 556747-2344 med säte i Malmö.

#### Väsentliga händelser

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	4 026	3 680	3 398	3 359
Resultat efter finansiella poster	980	749	879	1 027
Balansomslutning	17 408	18 000	19 568	19 624
Soliditet %	7	1	1	1

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	27 755	40 786	168 541
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		40 786	-40 786	0
Aktieägartillskott		1 000 000		1 000 000
Årets resultat			2 716	2 716
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 068 541</b>	<b>2 716</b>	<b>1 171 257</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	68 541
Erhållna aktieägartillskott	1 000 000
Årets resultat	2 716
<i>Summa</i>	<i>1 071 257</i>

#### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 071 257
<i>Summa</i>	<i>1 071 257</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

# RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	4 026 009	3 679 682
Övriga rörelseintäkter		117 108	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 143 117</b>	<b>3 679 682</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 239 060	-1 396 346
Övriga externa kostnader		-24 227	-32 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 150 032	-1 185 003
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 413 319</b>	<b>-2 614 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 729 798</b>	<b>1 065 633</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 341	2 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-781 764	-318 535
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-749 423</b>	<b>-316 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>980 375</b>	<b>749 241</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-979 000	-717 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-979 000</b>	<b>-717 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 375</b>	<b>32 241</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	4	1 341	8 545
<b>Årets resultat</b>		<b>2 716</b>	<b>40 786</b>

2024052201238

5

# BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	15 111 868	15 977 367
Inventarier, verktyg och installationer	6	800 645	744 280
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	143 155
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 912 513</i>	<i>16 864 802</i>

**Summa anläggningstillgångar** 15 912 513 16 864 802

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 080	41 480
Aktuella skattefordringar		539	539
Övriga fordringar		165 595	258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 728	293 253
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>259 942</i>	<i>335 530</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 235 097	799 551
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 235 097</i>	<i>799 551</i>

**Summa omsättningstillgångar** 1 495 039 1 135 081

## SUMMA TILLGÅNGAR

17 407 552 17 999 883

K

J

2024052201239

2024052201240

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 068 541	27 755
Årets resultat	2 716	40 786
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 071 257	68 541
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 171 257</b>	<b>168 541</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	177 378	178 719
<b>Summa avsättningar</b>	<b>177 378</b>	<b>178 719</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
	8	
Övriga skulder till kreditinstitut	15 132 000	15 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 132 000</b>	<b>15 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	234 000	0
Leverantörsskulder	213 793	400 622
Skulder till koncernföretag	0	717 000
Övriga skulder	156 446	107 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322 678	827 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>926 917</b>	<b>2 052 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 407 552</b>	<b>17 999 883</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3), Årsredovisning och koncernredovisning.

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

##### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

##### Hyror

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Byggnad 6-60 år

##### Redovisningsvaluta

Bolagets redovisningsvaluta är SEK.

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2023 2022

Inköp från andra koncernföretag	480 877	375 165
Försäljning till andra koncernföretag	1 377 632	1 256 683

✓

✓

2024052201242

**Not 3 Operationella leasingavtal** **2023** **2022**

*Förfallotid för framtida leasingavgifter*

Inom ett år	3 641 715	3 836 102
Senare än ett år men innan fem år	13 791 480	13 215 984

I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	431 474	394 609
---	---------	---------

**Not 4 Inkomstskatt** **2023** **2022**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-1 341	-8 545
<i>Summa redovisad skatt</i>	-1 341	-8 545

Effektiv skattesats (%)	-98	-26
-------------------------	-----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	1 375	32 241
---------------------	-------	--------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	283	6 642
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-71	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	-5
Effekt temporärskillnad	-1 553	0
<i>Summa redovisad skatt</i>	-1 341	6 637

Effektiv skattesats (%)	21	21
-------------------------	----	----

**Not 5 Byggnader och mark** **2023-12-31** **2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	23 163 321	23 163 321
Utgående anskaffningsvärden	23 163 321	23 163 321

Ingående avskrivningar	-7 185 954	-6 285 484
------------------------	------------	------------

*Förändringar av avskrivningar*

Årets avskrivningar	-865 499	-900 470
Utgående avskrivningar	-8 051 453	-7 185 954

<b>Redovisat värde</b>	<b>15 111 868</b>	<b>15 977 367</b>
------------------------	-------------------	-------------------

f

f

2024052201245

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 422 666	1 235 790
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	340 898	186 876
Utgående anskaffningsvärden	1 763 564	1 422 666
Ingående avskrivningar	-678 386	-393 853
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-284 533	-284 533
Utgående avskrivningar	-962 919	-678 386
<b>Redovisat värde</b>	<b>800 645</b>	<b>744 280</b>

Not 7 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	143 155	186 876
Förändringar anskaffningsvärden	-143 155	-43 721
Utgående anskaffningsvärde	0	143 155

Not 8 Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller inom 2-5 år	936 000	0
Förfaller senare än 5 år	14 196 000	15 600 000

Not 9 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 323 000	17 323 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 323 000</b>	<b>17 323 000</b>

2024052201244

UNDERSKRIFTER

Malmö 2024-05-13



Magnus Schönhult

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13



Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Svedala Industrifastigheter  
Org. nr 556749-5253

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Svedala Industrifastigheter för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Svedala Industrifastigheter:s finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AB Svedala Industrifastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på 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

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AB Svedala Industrifastigheter för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AB Svedala Industrifastigheter enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö 2024-05-13

Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor

