

# Årsredovisning

för

## Skandia Nova Lund 1 AB

556661-4060

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	19

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman i bolaget den 16 maj 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31 maj 2024

Åke Pettersson

Styrelsen för Skandia Nova Lund 1 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska tillväxten i Sverige har under 2023 varit svag jämfört med åren innan. En allt oroligare omvärld, pressad byggsektor och en försvagad köpkraft hos hushållen påverkar fastighetsmarknaden negativt.

Transaktionsvolymen i den svenska fastighetsmarknaden uppgick till cirka 100 (222) miljarder kronor under 2023, vilket är en tydlig nedgång jämfört med föregående år. I spåren av högre finansieringskostnader, svag tillväxt och osäkra konjunkturutsikter har köpare och säljare fortsatt haft svårt att mötas och direktavkastningskraven har stigit inom samtliga segment.

Skandia Fastigheters bestånd inom kontors- och köpcentrumsegmentet har trots rådande marknadsläge haft en stark hyresutveckling under året till följd av i huvudsak gynnsamma indexuppräknningar, men även ett antal ny- och omförhandlingar till goda nivåer. Både omsättning och antal besökare har haft en positiv utveckling i bolagets handelsplatser jämfört med föregående år. I en tid då centrala och moderna kontor blir allt viktigare parametrar att beakta förväntas Skandia Fastigheters kontorsfastigheter fortsatt stå sig starkt. Bostadsbeståndet är det segment som påverkats mest av stigande direktavkastningskrav. Den rådande bostadsbristen och låga nyproduktionstaketen indikerar dock att bostäder långsiktigt är en god investering.

Därutöver har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret utöver normal fastighetsförvaltning.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Skandia Fastigheter står inför en rad omständigheter och osäkerhetsfaktorer i omvärlden såsom geopolitiska konflikter, svag konjunktur och en global klimatkris vilket kommer att ha stor inverkan på bolaget och bolagets kunder. Trots de osäkra framtidsutsikterna har flera prognosmakare skruvat upp tillväxtförväntningarna de senaste månaderna. Framåtblickande indikatorer såsom inköpschefsindex, boprisindikatorn och barometerindikatorn har börjat stiga vilket vittnar om en försiktig optimism. Skandia Fastigheter har en stabil finansiell ställning, ett attraktivt erbjudande och en flexibel och engagerad organisation med kunden i fokus varför koncernen bedöms vara väl positionerad att möta framtiden.

### Hållbarhetsrapportering

Skandia Nova Lund 1 AB rapporterar sitt hållbarhetsarbete i årsredovisningen för Skandia Fastigheter Holding AB. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga bolag i koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	116 869	95 858	97 014	104 171	111 480
Resultat efter finansiella poster	29 330	-175 146	-4 426	-90 436	6 681
Avkastning på eget kap. (%)	8,1	-70,6	-6,5	-82,7	3,6
Soliditet (%)	27,3	20,2	4,6	7,3	11,9

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	248 132 984
årets vinst	123 139 112
	<b>371 272 096</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	130 000 000
i ny räkning överföres	241 272 096
	<b>371 272 096</b>

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 18 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

2024060714531

## Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	5	94 902	80 668
Serviceintäkter	6	21 967	15 190
		<b>116 869</b>	<b>95 858</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-40 887	-25 756
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 301	-203 515
		<b>-42 188</b>	<b>-229 271</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 681</b>	<b>-133 413</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 718	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48 069	-41 793
		<b>-45 351</b>	<b>-41 733</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 330</b>	<b>-175 146</b>
Bokslutsdispositioner	11	124 493	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>153 823</b>	<b>-175 146</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	-30 684	34 790
<b>Årets resultat</b>		<b>123 139</b>	<b>-140 356</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i bolaget saknas transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.



## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	1 190 769	1 192 000
Inventarier, verktyg och installationer	15	0	70
Pågående nyanläggningar	16	21 231	18 125
		<b>1 212 000</b>	<b>1 210 195</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	17	587	1 068
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 212 587</b>	<b>1 211 263</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	17		
	18	2 803	536
Fordringar hos koncernbolag		124 493	0
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	19	9 865	12 490
Övriga fordringar		2 969	2 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 656	81
		<b>142 785</b>	<b>15 179</b>
<i>Kassa och bank</i>	17	5 467	2 833
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>148 252</b>	<b>18 012</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 360 839</b>	<b>1 229 275</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21, 22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		248 133	388 489
Årets resultat		123 139	-140 356
		<b>371 272</b>	<b>248 133</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>371 372</b>	<b>248 233</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21, 23	15 354	-13 924
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till koncernbolag	24	740 000	800 000
<b>Kortfristiga skulder</b>	17		
Leverantörsskulder		2 834	1 757
Skulder till koncernbolag (koncernkonto)	25	0	0
Skulder till koncernbolag	24	202 250	180 031
Aktuella skatteskulder		925	0
Övriga skulder		887	1 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	27 216	12 065
		<b>234 113</b>	<b>194 966</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 360 839</b>	<b>1 229 275</b>

## Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>77 430</b>	<b>-9 941</b>	<b>67 589</b>
Aktieägartillskott		321 000		321 000
Omf fg års resultat		-9 941	9 941	0
Årets resultat			-140 356	-140 356
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>388 489</b>	<b>-140 356</b>	<b>248 233</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>388 489</b>	<b>-140 356</b>	<b>248 233</b>
Omf fg års resultat		-140 356	140 356	0
Årets resultat			123 139	123 139
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>248 133</b>	<b>123 139</b>	<b>371 372</b>

Antalet aktier uppgår till 1000 med kvotvärde 100 SEK.

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	27	29 331	-175 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	1 301	203 515
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>30 632</b>	<b>28 369</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		36 886	11 074
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-21 777	160 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>45 741</b>	<b>199 495</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 107	-13 220
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		140 000	800 000
Amortering av lån		-180 000	-1 336 309
Erhållna aktieägartillskott		0	321 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-40 000</b>	<b>-215 309</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 634</b>	<b>-29 034</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	29		
Likvida medel vid årets början		2 833	31 867
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 467</b>	<b>2 833</b>

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges.*

### Not 1 Allmän information

Skandia Nova Lund 1 AB, org nr 556661-4060, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Köpcentrum Holding AB, org nr 556821-6369, Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Skandia Nova Lund 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-2826, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen som Skandia Nova Lund 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, med säte i Stockholm.

Skandia Nova Lund 1 AB:s kontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde.

### Nya och ändrade redovisningsprinciper

Ändringar har gjorts i IAS 1 utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper) och IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysningar om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Bolaget har tillämpat ändringen från den 1 januari 2023. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### Hyses- och serviceintäkter

Bolagets hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. De totala intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna omfattar utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt medan serviceintäkterna omfattar all annan tilläggsdebitering för till exempel kyla, sopor, snöröjning, marknadsföringsbidrag med mera. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen tillhandhålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnationer eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

### Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader avser kostnader för administration, både central- och fastighetsadministration, samt kostnader för drift och underhåll samt fastighetsskatt.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

### Skatter

Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital

varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Materiella anläggningstillgångar**

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Investeringar läggs till fastighetens redovisade värde i den mån de är värdehöjande. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående nyanläggningar.

#### *Inventarier mm*

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

#### *Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Leasing**

Skandia Fastigheters samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid. Som leasetagare redovisas avgiften som kostnad under den period den avser.

### **Koncernkonto**

Del av bolagets finansiering sker genom koncernkonto i Skandia Fastigheter Holding AB:s regi. Behållning respektive utnyttjade belopp redovisas som fordringar respektive skulder till koncernbolag.

### **Koncernbidrag**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har 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. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av

pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, kundfordringar, vissa övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och låneskulder.

#### Fordringar

Fordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

Likvida medel, fordringar hos moderbolag och koncernbolag, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas genom bedömningar som är baserade på historik, nuvarande förhållanden och prognoser om framtida ekonomiska förutsättningar.

Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

#### Skulder

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Bolagets finansiella skulder består av leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt skulder till koncernbolag och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Upplysningar om närstående

Bolaget står under bestämmande inflytande från Skandia Fastigheter Holding AB samt Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. Det innebär att alla koncernbolag inom Skandiakoncernen är att betrakta som närstående till bolaget. Styrelse och deras nära familjemedlemmar är också närstående till bolaget.

### Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### Soliditet (%)

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

### Beslutade ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

### Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 16 (0)% av inköpen och 16 (0)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

### Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Not 4 Risker och riskhantering

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Bolaget har relativt låg finansierings- och ränterisk. Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt tillhandahåller finansiering via Skandia Fastigheter Holding AB.

### Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	101 355	64 923
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	149 591	81 643
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	1 236
	<b>250 946</b>	<b>147 802</b>

### Not 6 Serviceintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Media (el, värme, va, kyla)	1 700	680
Marknadsföringsbidrag	6 270	4 602
Gemensamma kostnader i Köpcentrum	13 245	9 901
Övrigt	753	7
	<b>21 967</b>	<b>15 190</b>

Serviceintäkter kommer från externa kunder och är hänförligt till fastigheter belägna i Sverige. Intäkterna redovisas i direkt anslutning till att servicen är tillhandahållen.

**Not 7 Arvode till revisorer**

Ersättning till revisorer har belastat annat bolag i koncernen, Skandia Fastigheter AB, 556467-1641.

**Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivningar byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier	-109 401	-114 067
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-70	-118
Nedskrivningar byggnader och mark	0	-89 330
Återföring nedskrivning byggnad och mark	108 170	0
	<b>-1 301</b>	<b>-203 515</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	2 104	0
Ränteintäkter, övriga	613	60
	<b>2 718</b>	<b>60</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-48 066	-20 486
Räntekostnader, övriga	0	-19 820
Kapitalkostnader	-2	-1 487
	<b>-48 068</b>	<b>-41 793</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	124 493	0
	<b>124 493</b>	<b>0</b>

## Not 12 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 153 823 (-175 146) tkr.

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-31 688
Ej avdragsgilla kostnader	-0,01	-8
Ej skattepliktiga intäkter	0,66	1 011
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-19,9</b>	<b>-30 684</b>
		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<b>Procent</b>	
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	36 080
Ej avdragsgilla kostnader	0,6	-1 008
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	1
Övrigt	0,2	-282
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-19,9</b>	<b>34 790</b>

## Not 13 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-23 703	8 936
Aktuell skatt	-925	0
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-24 628</b>	<b>8 936</b>

## Not 14 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 633 195	1 597 601
Överfört från pågående nyanläggningar	0	9 490
Omklassificeringar	0	26 104
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 633 195</b>	<b>1 633 195</b>
Ingående avskrivningar	-261 545	-131 442
Årets avskrivningar	-109 401	-114 067
Omklassificeringar	0	-16 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-370 946</b>	<b>-261 545</b>
Ingående nedskrivningar	-179 650	-90 320
Återförda nedskrivningar	108 170	0
Årets nedskrivningar	0	-89 330
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-71 480</b>	<b>-179 650</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 190 769</b>	<b>1 192 000</b>

Verkliga värdet fastställs varje kvartal av oberoende, externa värderingsföretag och samtliga värderare som anlitas är auktoriserade av Samhällsbyggarna. Värderingsföretagen har använt en kassaflödesmetod för bedömning av verkliga värdet där förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden

nuvärdesberäknas. Betalningsströmmarna baseras på uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, historiska och budgeterade drift- och underhållskostnader samt prognostiserade investeringar. Direktavkastningskraven som använts bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden. Kalkylperioden uppgår i regel till minst 10 år. Värdet för byggrätter fastställs genom bedömning av pris per BTA enligt ortsprismetoden.

Värdering av fastigheten har skett baserat på indata på nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13.

Av affärsmässiga skäl lämnas ingen information om det beräknade verkliga värdet.

#### Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	589	26 693
Omklassificeringar	0	-26 104
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>589</b>	<b>589</b>
Ingående avskrivningar	-519	-16 437
Årets avskrivningar	-70	-118
Omklassificeringar	0	16 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-589</b>	<b>-519</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>70</b>

#### Not 16 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	18 125	14 395
Överfört till byggnader	0	-9 490
Investeringar	3 106	13 220
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 231</b>	<b>18 125</b>

### Not 17 Finansiella instrument

<b>Finansiella tillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kundfordringar	2 803	536
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	134 358	12 490
Övriga kortfristiga fordringar	2 047	2 072
Kassa och bank	5 467	2 833
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>144 674</b>	<b>17 931</b>

<b>Finansiella skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga skulder till koncernbolag	740 000	800 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Kortfristiga skulder till koncernbolag	202 250	180 031
Övriga kortfristiga skulder	2 834	1 761
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>945 085</b>	<b>981 792</b>

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 11 (1)%.  
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 69 (74)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 985 800 (1 028 010) tkr.

### Not 18 Kundfordringar

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kundfordringar brutto	5 652	5 719
Avsättning för osäkra kundfordringar	-2 849	-5 183
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 803</b>	<b>536</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	1	52
Förfallna < 30 dagar	833	0
Förfallna 31 - 90 dagar	308	484
Förfallna > 90 dagar	4 511	5 183
Avsättning för osäkra kundfordringar	-2 849	-5 183
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>2 803</b>	<b>536</b>

### Not 19 Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)

Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2023-12-31 3,85 (2,35) procent.

### Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	27	0
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	2 628	81
	<b>2 655</b>	<b>81</b>

**Not 21 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	14 992	-29 759	-14 767
	<b>14 992</b>	<b>-29 759</b>	<b>-14 767</b>

**Not 22 Disposition av vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31
Balanserat resultat	248 132 984
Årets resultat	123 139 112
	<b>371 272 096</b>
<b>disponeras så att</b>	
till aktieägare utdelas	130 000 000
i ny räkning överföres	241 272 096
	<b>371 272 096</b>

**Not 23 Avsättningar för uppskjuten skatt**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2023-12-31</b>			
Byggnader och mark	0	-15 354	-15 354
Hyses- och kundfordringar	587	0	587
Underskottsavdrag	0	0	0
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>587</b>	<b>-15 354</b>	<b>-14 767</b>
<b>2022-12-31</b>			
Byggnader och mark	7 868	0	7 868
Hyses- och kundfordringar	1 068	0	1 068
Underskottsavdrag	6 056	0	6 056
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>14 992</b>	<b>0</b>	<b>14 992</b>

**Not 24 Reverslån till koncernbolag**

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem delar med ursprungliga löptider mellan två och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 4,899%. Lån med förfall 2023 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2024 till 4,872% (4,899%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 135-200 baspunkter.

**Not 25 Skulder till koncernbolag (koncernkonto)**

Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2023-12-31 3,85 (2,35) procent.

202406071456

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	14 674	0
Fastighetsrelaterade kostnader	12 542	12 065
	<b>27 216</b>	<b>12 065</b>

**Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erhållen ränta	2 275	86
Erlagd ränta	-48 067	-40 306
	<b>-45 792</b>	<b>-40 220</b>

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	1 301	203 515
	<b>1 301</b>	<b>203 515</b>



**Not 29 Likvida medel**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	5 467	2 833
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	9 865	12 490
	<b>15 332</b>	<b>15 323</b>

Stockholm den 13 maj 2024

Åke Pettersson  
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2024

KPMG AB

Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Nova Lund 1 AB, org. nr 556661-4060

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande med reservation respektive uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Nova Lund 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia Nova Lund 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens not för *Byggnader och mark*, har bolaget valt att av affärsmässiga skäl utelämna upplysning om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, ska förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i årsredovisningen.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skandia Nova Lund 1 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skandia Nova Lund 1 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skandia Nova Lund 1 AB enligt god revisors sed 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 maj 2024

KPMG AB

Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516839837

## Dokument

Skandia Nova Lund 1 AB - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-05-06 10:42:09 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)  
Färdigställt 2024-05-14 10:57:30 CEST (+0200)

## Initierare

Ingela Nilsson (IN)  
ingela.nilsson@skandiafastigheter.se

## Signerare

Cecilia Eisen (CE)  
cecilia.eisen@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Cecilia Eisen"  
Signerade 2024-05-13 13:26:18 CEST (+0200)

Nadia Lousseief (NL)  
nadia.lousseief@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Nadia Lousseief"  
Signerade 2024-05-13 14:02:15 CEST (+0200)

Åke Pettersson (ÅP)  
ake.pettersson@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"  
Signerade 2024-05-13 15:55:15 CEST (+0200)

Oscar Samefors, KPMG (OSK)  
oscar.samefors@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Oscar Carl Evert Samefors"  
Signerade 2024-05-14 10:57:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516839837

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

