

**Årsredovisning  
för  
Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB**  
Org nr 556776-3585

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<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	9-16
Underskrifter	16

**FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad ledamot av bolagets styrelse intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställs på årsstämman den 13 februari 2025. Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

  
Underskrift

**Pehr Carlberg**

Namnförtydligande



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länskem Skåne AB, org nr 559052-2073 med säte i Malmö. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gångtappen 1 i Malmö.

### Väsentliga händelser under året

Efter ombyggnad och renovering av den f.d. personalmatsalen på gatuplan, så kunde restaurang Spill flytta över sin restaurangdel och inviga denna i början av april. Därmed kunde också ombyggnaden av deras tidigare restaurangytor påbörjas för att bli ny kundmötesplats åt LF Skåne. I november färdigställdes denna ombyggnad och ombyggnaden av tidigare mötesrum på plan 0, så att kundmötesplatsen och LF Fastighetsförmedling kunde flytta över sin verksamhet från Anna Lindhs plats. Invigning skedde den 9 december.

Två hela våningsplan, 1 800 kvm, har varit vakanta under hela året. I december blev även 492 kvadratmeter på plan 7 vakanta. Kostnaderna för planerat underhåll har ökat mot föregående år, beroende på ett flertal större åtgärder såsom byte av ställverk i elcentralen, byte av brandlucka på taket, takomläggningar, renovering av hissar etc.

Belopp i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	43 832	43 975	42 453	40 970	35 062
Resultat efter finansiella poster	-3 275	-12 936	-12 090	2 568	-2 436
Balansomslutning	224 174	233 141	395 354	409 961	414 217
Soliditet i %	20,23	19,88	13,72	15,19	21,06

### Förväntad framtida utveckling

Under år 2025 planeras ombyggnader på vissa våningsplan för att kunna erbjuda hyresgäster flexibla hyresavtal med möjlighet att samutnyttja ytor, som pentry, matsal, mötesrum etc. Receptionen på plan 0 byggs om med ökad säkerhet. Ombyggnad av utemiljön ska ske under våren 2025. Installation av datoriserad styrning av värmesystem ska ske under 2025.

### 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.

**Förslag till disposition beträffande bolagets resultat**

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

Balanserad vinst	33 704 746
Årets resultat	<u>-3 007 655</u>
Balanseras i ny räkning	<b>30 697 091</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

**Resultaträkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 -2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 -2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	16	43 832	43 975
Övriga rörelseintäkter		1 338	2 055
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>45 170</b>	<b>46 030</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-5 955	-6 146
Reparation- och underhållskostnader		-6 126	-4 820
Fastighetskostnader		-3 324	-3 119
Fastighetsadministration	3	-6 718	-6 696
<b>Driftnetto</b>		<b>23 047</b>	<b>25 250</b>
Avskrivningar		-26 342	-26 037
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-48 466</b>	<b>-46 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 296</b>	<b>-787</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	4		
Finansiella intäkter		21	999
Finansiella kostnader		-	-13 148
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 275</b>	<b>-12 936</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 275</b>	<b>-12 936</b>
Aktuell skatt	5	-1 865	-84
Uppskjuten skatt	5	2 132	2 132
<b>Summa skatt</b>		<b>267</b>	<b>2 047</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 008</b>	<b>-10 888</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-3 008</b>	<b>-10 888</b>

2025042416018



2025042416019

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6	216 096	223 644
Inventarier	7	278	403
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 374</b>	<b>224 048</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Periodiserade hyresrabatter		402	805
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>402</b>	<b>805</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>216 776</b>	<b>224 852</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		1 816	3 596
Övriga fordringar	8	2 582	3 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 000	1 132
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 398</b>	<b>8 289</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 398</b>	<b>8 289</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>224 174</b>	<b>233 141</b>



2025042416020

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		400	400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		33 705	42 593
Årets resultat		-3 008	-10 888
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>30 697</b>	<b>31 705</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 097</b>	<b>32 105</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	11	17 943	17 943
		<b>17 943</b>	<b>17 943</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	17 079	19 211
		<b>17 079</b>	<b>19 211</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		--	2 311
Övriga skulder	13	144 898	156 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	13 157	5 052
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>158 054</b>	<b>163 882</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>224 174</b>	<b>233 141</b>



2025042416021

### Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr		0,00		
2023-01-01 - 2023-12-31				
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	400	49 619	-10 026	39 993
Vinstdisposition		-10 026	10 026	-
Erhållet koncernbidrag		3 000		3 000
Årets resultat			-10 888	-10 888
<b>Vid årets utgång</b>	<b>400</b>	<b>42 593</b>	<b>-10 888</b>	<b>32 105</b>
2024-01-01 - 2024-12-31				
Ingående balans	400	42 593	-10 888	32 105
Vinstdisposition		-10 888	10 888	0
Erhållet koncernbidrag		2 000		2 000
Årets resultat			-3 008	-3 008
<b>Vid årets utgång</b>	<b>400</b>	<b>33 705</b>	<b>-3 008</b>	<b>31 097</b>

Antal aktier uppgår till 4000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.  
Kvotvärde per aktie är 100 kr.



2025042416022

### Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 275	-12 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	26 745	26 439
		23 470	13 504
Betald skatt		-84	1 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>23 386</b>	<b>15 310</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 110	118 858
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-5 827	147 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 669</b>	<b>281 976</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-18 669	-4 086
Investeringar i inventarier		-	-134
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 669</b>	<b>-4 221</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder externt		-	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-22 245</b>
Likvida medel vid årets början		0	22 245
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### 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 i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I hyresintäkterna ingår fakturerade tillägg såsom el, värme och fastighetsskatt. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt under kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

#### 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 innehåses 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.

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.

Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 2% respektive 5%. Byggnadsinventarier skrivs av med 10%.

Hyresgästanspassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 6,67 %-10% på anskaffningsvärdet.

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.

*Upplýsingar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden*

Upplýsingar 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 materiella 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, verktyg och installationer och mindre ombyggnationer skrivs av med 10 % på anskaffningsvärdet.

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 RFR.

**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 som 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.

<b>Not 3 Ersättning till revisorerna</b>	<b>2024-01-01</b>		<b>2023-01-01</b>
	<b>-2024-12-31</b>		<b>-2023-12-31</b>
<b>KPMG</b>			
Revisionsuppdrag	–		95
	–		<b>95</b>
<b>Deloitte</b>			
Revisionsuppdrag	100		–
	<b>100</b>		–
<b>Not 4 Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>2024-01-01</b>		<b>2023-01-01</b>
	<b>-2024-12-31</b>		<b>-2022-12-31</b>
<b>Finansiella intäkter</b>			
Ränteintäkter externa	21		999
	<b>21</b>		<b>999</b>
<b>Finansiella kostnader</b>			
Räntekostnader externa	–		-13 148
	–		<b>-13 148</b>
<b>Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt</b>	<b>2024-01-01</b>		<b>2023-01-01</b>
	<b>-2024-12-31</b>		<b>-2023-12-31</b>
<b>Aktuell skatt</b>			
Periodens skattekostnad	-1 865		-84
<b>Uppskjuten skatt</b>			
Uppskjuten skatt på skillnad skattem. och bokf.mässigt restvärde på materiella anläggningstillgångar	2 132		2 132
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>267</b>		<b>2 047</b>
<b>Avstämning skattekostnad</b>			
Redovisat resultat före skatt	-3 275		-12 936
Skatt enligt gällande skattesats	<b>20,6%</b> 675	<b>21,4%</b>	2 665
Erhållna koncernbidrag	-412		-618
Ej avdragsgilla kostnader	4		0
Ej skattepliktiga intäkter	–		-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>267</b>		<b>2 047</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader</b>			
Skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde på fastigheter	17 079		19 211
	<b>17 079</b>		<b>19 211</b>
<b>Not 6 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024-12-31</b>		<b>2023-12-31</b>
<b>Byggnad, mark och markanläggningar</b>			
Ingående anskaffningsvärden	252 745		250 752
Omföring från projekt	247		1 992
Årets investeringar	–		–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>252 992</b>		<b>252 745</b>
Ingående avskrivningar	-82 645		-70 469
Årets avskrivningar	-12 189		-12 177
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 834</b>		<b>-82 645</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>158 158</b>		<b>170 099</b>

2025042416027

<b>Byggnadsinventarier</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	147 939	144 526
Årets investering	335	230
Årets avyttring	-	-
Omföring från projekt	4 154	3 182
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 428</b>	<b>147 939</b>
Ingående avskrivningar	-96 431	-82 696
Årets avskrivningar	-14 028	-13 735
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 459</b>	<b>-96 431</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>41 969</b>	<b>51 508</b>
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 037	3 356
Årets investering	18 335	3 856
Omföring till resultaträkningen	-	-
Omföring till förvaltningsfastigheter	-4 402	-5 175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 970</b>	<b>2 037</b>
<b>Utgående restvärde förvaltningsfastigheter enligt plan</b>	<b>216 096</b>	<b>223 644</b>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	<b>760 000</b>	<b>737 000</b>

#### 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 skiljer sig från 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 lokalyreskontrakt 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 Inventarier

<b>Not 7 Inventarier</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	627	493
Nyanskaffningar	-	134
	<b>627</b>	<b>627</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-224	-99
Årets avskrivning	-125	-125
	<b>-350</b>	<b>-224</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>278</b>	<b>403</b>



2025042416028

<b>Not 8 Övriga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Koncernbidrag till koncernföretag	2 000	3 000
Övriga externa fordringar	582	560
	<b>2 582</b>	<b>3 560</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	3 000	1 132
	<b>3 000</b>	<b>1 132</b>
<b>Not 10 Förslag till vinstdisposition</b>	<b>2024-12-31</b>	
<b>Förslag till vinstdisposition (kronor)</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	33 704 746	
Årets resultat	-3 007 655	
	<b>30 697 091</b>	
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>30 697 091</b>	
<b>Not 11 Obeskattade reserver</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	17 943	17 943
	<b>17 943</b>	<b>17 943</b>

#### Not 12 Kapitalstruktur och finansiell hantering

Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Länskem Skåne AB:s koncernstruktur. Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB 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 Länskem 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 likviditetshandling.

##### 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.



2025042416029

<b>Not 13 Övriga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Cash pool till koncernföretag	144 705	150 097
Övriga poster	193	6 422
	<b>144 898</b>	<b>156 519</b>

Bolaget ingår sedan 2023 i koncernens cash pool.

<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsskatt	3 324	3 324
Förutbetalda hyresintäkter	9 260	758
Övriga upplupna kostnader	572	970
	<b>13 157</b>	<b>5 052</b>

<b>Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	26 342	26 037
Återföring periodiserade hyresrabatter	402	402
	<b>26 745</b>	<b>26 439</b>

#### **Not 16 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;

<b>Avtalets framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inom ett år	46 299	43 011
Senare än ett år men inom fem år	142 733	138 153
Senare än fem år	70 109	98 965

<b>Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

#### **Not 18 Transaktioner med närstående**

Närstående till bolaget är andra bolag inom Länshem 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.

<b>Transaktioner mellan koncernföretag, tkr</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inköp från andra koncernföretag	3 879	4 616
Försäljning till andra koncernföretag (hyresintäkter)	28 897	26 786
Övriga finansiella intäkter från andra koncernföretag	–	–
Räntekostnader till andra koncernföretag	–	–
Fordringar på andra koncernföretag	3 063	3 000
Skulder till andra koncernföretag	152 500	156 341

2025042416030

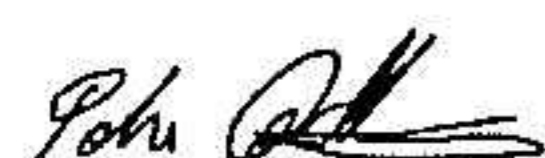
**Not 19 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Malmö** 2025-02-13

*Agnes Fabricius*

Agnes Fabricius  
Styrelsens ordförande



Pehr Carlberg  
Styrelseledamot



Janice Söderholm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2025 2025-02-13

Deloitte AB



Maria Ekelund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB  
organisationsnummer 556776-3585

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Malmö Gångtappen 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Malmö Gångtappen 1 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 februari 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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. 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 Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 moderbolaget 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 signering

Deloitte AB



Maria Ekelund  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557538801227

## Dokument

Årsredovisning 405 Gängtappen 1  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2025-02-10 09:33:58 CET (+0100) av Johan  
Kjellsson (JK)  
Färdigställt 2025-02-13 15:47:53 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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PEHR CARLBERG"  
Signerade 2025-02-13 14:53:44 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Janice Cristine Söderholm"  
Signerade 2025-02-13 15:40:12 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557538801227

2025042416034

Agnes Fabricius (AF)  
Länsförsäkringar Skåne  
Personnummer 720426-0561  
agnes.fabricius@lansforsakringar.se  
+46739642105



*Agnes Fabricius*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Agnes Maria Olofsdotter Fabricius"  
Signerade 2025-02-13 14:57:17 CET (+0100)

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



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Ekelund'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Sofia Ekelund"  
Signerade 2025-02-13 15:47:53 CET (+0100)

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>

