

Årsredovisning

för

Skanska Fastigheter Malmö AB

556050-9308

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Camilla Wieslander, Styrelseledamot

2024-06-19

Styrelsen och verkställande direktören för Skanska Fastigheter Malmö AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Skanska Fastigheter Malmö AB förvärvar, utvecklar, förvaltar och säljer kommersiella fastigheter i Skåne. Genom hållbar utveckling ur ett helhetsperspektiv skapas attraktiva arbetsplatser och marknadsplatser för hyresgäster och investorer. Verksamheten bedrivs i Malmö med omnejd.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret sålt byggnaden som uppförts på fastigheten Gåspennan 1, Hyllie Terrass till det koncerninterna bolaget Skanska Fastighets AB Hyllie Terrass, org nr 559164-2862.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 793	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-69 002	-41 870	-27 166	-34 042
Soliditet (%)	34,1	5,7	9,0	27,9

Förändringar i eget kapital

50 000 aktier, kvotvärde 100 kr.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	3 525 474	15 252 530	49 891	23 827 895
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			49 891	-49 891	0
Erhållna aktieägartillskott			10 000 000		10 000 000
Årets resultat				-18 957 058	-18 957 058
Belopp vid årets utgång	5 000 000	3 525 474	25 302 421	-18 957 058	14 870 837

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 302 421
årets förlust	-18 957 058
	6 345 363
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 345 363
	6 345 363

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		10 793 060	26
Aktiverat arbete för egen räkning		7 282 621	7 222 527
Övriga rörelseintäkter		13 369 925	15 146 134
Summa rörelseintäkter		31 445 606	22 368 687
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-14 289 979	-5 177 603
Övriga externa kostnader		-21 706 379	-18 198 680
Personalkostnader	3	-30 782 956	-34 125 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 069 375	0
Övriga rörelsekostnader		-6 128 184	0
Summa rörelsekostnader		-79 976 873	-57 501 702
Rörelseresultat		-48 531 267	-35 133 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	66 025	13 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-20 537 604	-6 750 387
Summa finansiella poster		-20 471 579	-6 736 609
Resultat efter finansiella poster		-69 002 846	-41 869 624
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		66 250 000	57 200 000
Lämnade koncernbidrag		-15 800 000	-13 460 000
Summa bokslutsdispositioner		50 450 000	43 740 000
Resultat före skatt		-18 552 846	1 870 376
Skatter			
Skatt på årets resultat		-404 212	-1 820 485
Årets resultat		-18 957 058	49 891

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter under uppförande	6	0	404 269 164
Exploateringsfastigheter	7	2 046 250	2 046 250
Maskiner och inventarier	8	120 001	120 001
Summa materiella anläggningstillgångar		2 166 251	406 435 415

Summa anläggningstillgångar

2 166 251

406 435 415

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		213 536	0
Fordringar hos koncernföretag		27 308 254	6 900 000
Skattefordran		2 016 547	0
Övriga fordringar		11 501 471	4 203 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		350 548	0
Summa kortfristiga fordringar		41 390 356	11 103 759

Summa omsättningstillgångar

41 390 356

11 103 759

SUMMA TILLGÅNGAR

43 556 607

417 539 174

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 000 000

5 000 000

Reservfond

3 525 474

3 525 474

Summa bundet eget kapital

8 525 474

8 525 474

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

25 302 421

15 252 530

Årets resultat

-18 957 058

49 891

Summa fritt eget kapital

6 345 363

15 302 421

Summa eget kapital

14 870 837

23 827 895

Avsättningar

Övriga avsättningar för pensioner och liknande
förpliktelser

5 678 797

2 752 782

Övriga avsättningar

8 102 137

8 123 239

Summa avsättningar

13 780 934

10 876 021

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 303 682

617 159

Skulder till koncernföretag

0

367 117 404

Skatteskulder

0

2 792 029

Övriga skulder

6 164 072

4 213 138

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 437 081

8 095 528

Summa kortfristiga skulder

14 904 836

382 835 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 556 607

417 539 174

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år
Maskiner och inventarier 5 år
Mark skrivs ej av

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterbolag till Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB, org nr 556825-9344, med säte i Stockholm.

Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB ingår i en koncern där koncernredovisningen för den minsta koncernen upprättas av Skanska AB, org. nr. 556000-4615 med säte i Stockholm.

Not 3 Medelantalet anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda	18	18

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från kundfordringar	2 339	10 800
Övriga ränteintäkter	63 686	2 979
	66 025	13 779

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-20 377 023	-6 698 855
Övriga räntekostnader	-160 581	-51 532
	-20 537 604	-6 750 387

Not 6 Fastigheter under uppförande

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	404 269 164	245 325 362
Inköp	134 428 396	158 943 802
Försäljningar	-538 697 560	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	404 269 164
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 069 375	0
Återförda avskrivningar vid försäljning	7 069 375	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	404 269 164

Not 7 Exploateringsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 046 250	2 046 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 046 250	2 046 250
Utgående redovisat värde	2 046 250	2 046 250

Not 8 Maskiner och Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 916 713	1 916 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 916 713	1 916 713
Ingående avskrivningar	-1 796 713	-1 796 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 796 713	-1 796 713
Utgående redovisat värde	120 000	120 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser PRI	828 710	748 727
	828 710	748 727

Malmö

Jan Odelstam
Jan Odelstam
Ordförande
2024-06-10

Therese Clarhed
Therese Clarhed
2024-06-10

Camilla Wieslander
Camilla Wieslander
Verkställande direktör
2024-06-07

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-11

Ernst & Young AB

Anders Rodéhn
Anders Rodéhn
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skanska Fastigheter Malmö AB, org.nr 556050-9308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Fastigheter Malmö AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanska Fastigheter Malmö ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Skanska Fastigheter Malmö AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skanska Fastigheter Malmö AB för räkenskapsåret 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Fastigheter Malmö AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Rodéhn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS RODÉHN

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: 93193a00781d62[...]d6b799a72889b

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-11 13:01:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>