

**Arsredovisning
för
Limhamn Vaxformen 2 Fastighets AB**

Org nr 559058-7720

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<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	9-15
Underskrifter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad ledamot av bolagets styrelse intygar,
dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultaträkningen och
balansräkningen fastställs på årsstämma den 26 februari 2026.
Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.



Underskrift

Pehr Carlberg

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Limhamn Vaxformen 2 Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länskem Skåne AB, 559052-2073, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vaxformen 2 i Malmö.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr

	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	15 556	14 985	14 178	13 672	12 736
Resultat efter finansiella poster	6 260	5 215	5 340	4 396	4 523
Soliditet i %	94	89	87	82	81

Förväntad framtida utveckling

Under 2026 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

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. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital, vilket har möjliggjorts genom koncerninterna lån och aktieägartillskott från moderbolaget.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

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

Balanserat resultat	190 494 413
Årets resultat	4 971 265
Balanseras i ny räkning	<u>195 465 678</u>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	15 556	14 985
Övriga rörelseintäkter		48	0
Summa rörelseintäkter		15 604	14 985
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-2 019	-2 177
Reparation- och underhållskostnader		-656	-556
Fastighetsadministration	4	-2 258	-2 624
Driftnetto		10 672	9 630
Avskrivningar		-4 416	-4 416
Rörelseresultat		6 256	5 214
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	5	7	1
Finansiella kostnader		-3	-
Resultat efter finansiella poster		6 260	5 215
Resultat före skatt		6 260	5 215
Beräknad skatt på koncernbidrag	6	-	-824
Aktuell skatt	6	-1 289	-250
Årets resultat		4 971	4 141
ÅRETS TOTALRESULTAT		4 971	4 141

2026031800507



2026031800508

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Nyttjanderätter	7	150	180
Summa immateriella anläggningstillgångar		150	180
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	207 010	211 395
Summa materiella anläggningstillgångar		207 010	211 395
Summa anläggningstillgångar		207 159	211 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		90	27
Övriga fordringar		7	122
Aktuell skattefordran		-	529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	262	828
Summa kortfristiga fordringar		359	1 506
Summa omsättningstillgångar		359	1 506
SUMMA TILLGÅNGAR		207 518	213 081



2026031800509

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		190 494	186 354
Årets resultat		4 971	4 141
Summa fritt eget kapital		195 466	190 494
Summa eget kapital		195 516	190 544
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		81	–
Summa långfristiga skulder		81	–
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		149	–
Aktuell skatteskuld		181	–
Övriga skulder	12	10 463	21 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 128	1 192
Summa kortfristiga skulder		11 921	22 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 518	213 081



Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

2024-01-01 - 2024-12-31

	Eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	50	185 288	4 241	189 579
Vinstdisposition		4 241	-4 241	-
Lämnade koncernbidrag		-4 000		-4 000
Skatteeffekt lämnat koncernbidrag		824		824
Årets resultat			4 141	4 141
Vid årets utgång	50	186 354	4 141	190 544

2025-01-01 - 2025-12-31

Ingående balans	50	186 354	4 141	190 545
Vinstdisposition		4 141	-4 141	-
Årets resultat			4 971	4 971
Vid årets utgång	50	190 494	4 971	195 516

Antal aktier uppgår till 500. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
Kvotvärde per aktie är 100 kr.



2026031800511

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2025-01-01		2024-01-01	
		2025-12-31		2024-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		6 260		5 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	4 416		4 416
		10 676		9 631
Betald skatt		-579		-979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 097		8 652
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		618		63
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-6 715		-8 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 000		0
Investeringsverksamheten				
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-		-
Finansieringsverksamheten				
Lämnade koncernbidrag		-4 000		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 000		-
Årets kassaflöde		0		0
Likvida medel vid årets början		-		-
Likvida medel vid årets slut		0		0



Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Överensstämmelse med lag och normgivning**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

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 från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hysesrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart.

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. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar för nyttjanderättslokaler redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Immateriella anläggningstillgångar - nyttjanderätt av lokal i annan fastighet 10 år

Förvaltningsfastigheter*Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas 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.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Kontors-butiksbyggnader	50 år
Industribyggnader och övriga byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktperioden

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.

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar 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 8.

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	5-7 år
-------------	--------

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 bokförs löpande över leasingperioden, i enlighet med undantagsreglerna i RFR2.

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 dessa 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). På grund av ändrade principer på hur skatteeffekten på koncernbidragen har redovisats har även jämförelseåret räknats om. Detta har inte fått någon effekt på eget kapital.

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 om 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 8.

Not 3 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:

Avtalets framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Inom ett år	15 398	15 096
Senare än ett år men inom fem år	–	–
Senare än fem år	–	–
	15 398	15 096

2026031800515

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4 Ersättning till revisorerna		
Deloitte		
Revisionsuppdrag	30	30
	30	30

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5 Finansiella poster		
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	7	1
	7	1
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-3	-
	-3	-

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt		
Skatt på årets resultat		
Årets resultat	-1 289	-250
Beräknad skatt på koncernbidrag	-	-824
Totalt redovisad skatt	-1 289	-1 074

	2025-12-31		2024-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning skattekostnad				
Redovisat resultat före skatt		6 260		5 215
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 290	20,6%	-1 074
Skatteeffekter:				
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Ej avdragsgilla kostnader		-1		-
Redovisad skattekostnad		-1 289		-1 074
Redovisad skattesats	20,6%		20,6%	

	2025-12-31	2024-12-31
Not 7 Nyttjanderätter		
Ingående anskaffningsvärden	309	309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309	309
Ingående avskrivningar	-129	-98
Årets avskrivningar	-31	-31
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160	-129
Utgående redovisat värde	150	180

	2025-12-31	2024-12-31
Not 8 Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	228 935	228 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 935	228 935
Ingående avskrivningar	-17 540	-13 155
Årets avskrivningar	-4 385	-4 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 925	-17 540
Utgående redovisat värde	207 010	211 395
Varav pågående arbete	-	-
Marknadsvärde	303 000	280 000



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 överensstämmer med 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 lokalhyreskontrakt 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 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	262	828
	262	828

Not 10 Förslag till vinstdisposition **2025-12-31**

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	190 494 413
Årets resultat	4 971 265
	195 465 678
disponeras så att i ny räkning överföres	195 465 678

Not 11 Kapitalstruktur och finansiell hantering

Limhamn Vaxformen 2 Fastighets ABs 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 likviditetshantering.

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.

Not 12 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Cash pool till koncernföretag	10 463	17 345
Koncernbidrag till koncernföretag	–	4 000
	10 463	21 345

Bolaget ingår sedan 2023 i koncernens cash pool.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 008	1 082
Övriga upplupna kostnader	120	110
	1 128	1 192

Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	4 416	4 416
	4 416	4 416

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder - Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 16 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Läns hem 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.

Transaktioner mellan koncernföretag, tkr	2025-12-31	2024-12-31
Inköp från andra koncernföretag	1 234	1 277
Försäljning till andra koncernbolag	7	–
Ränteintäkter från andra koncernföretag	–	–
Räntekostnader till andra koncernföretag	–	–
Fordringar på andra koncernföretag	55	52
Skulder till andra koncernföretag	10 463	21 345

Not 17 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter bokslutsdagen.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 februari 2026.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 26 februari 2026.

Malmö 2026-02-26

Janice Söderholm

Janice Söderholm
Styrelsens ordförande

Richard Lundberg

Richard Lundberg
Styrelseledamot

Pehr Carlberg

Pehr Carlberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 2026-02-26

Deloitte AB

Maria Ekelund

Maria Ekelund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Limhamn Vaxformen 2 Fastighets AB
organisationsnummer 559058-7720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Limhamn Vaxformen 2 Fastighets AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Limhamn Vaxformen 2 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Limhamn Vaxformen 2 Fastighets 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Limhamn Vaxformen 2 Fastighets AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Limhamn Vaxformen 2 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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.

Malmö, datum enligt digital signatur

Deloitte AB



Maria Ekelund
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570984881

Dokument

403. Vaxformen 2 2025

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2026-02-25 13:58:45 CET (+0100) av Johan

Kjellsson (JK)

Färdigställt 2026-02-26 18:56:48 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



Pehr Carlberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PEHR CARLBERG"

Signerade 2026-02-26 15:04:47 CET (+0100)

Janice Söderholm (JS)

Länsförsäkringar Skåne

Personnummer 670707-3349

janice.soderholm@lansforsakringar.se

+46767738111



Janice Söderholm

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Janice Cristine Söderholm"

Signerade 2026-02-26 16:12:53 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570984881

2026031800522

Richard Lundberg (RL)
Länsförsäkringar Skåne
Personnummer 761015-3517
richard.lundberg@lansforsakringar.se
+46767738496



Richard Lundberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Gert-Inge Kenneth Lundberg"
Signerade 2026-02-26 16:24:57 CET (+0100)

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



Maria Ekelund

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Sofia Ekelund"
Signerade 2026-02-26 18:56:48 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

