

Årsredovisning

för

Skandia Köpcentrum AB

556563-0547

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31 maj 2024



Åke Pettersson

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Hållbarhetsrapportering

Skandia Köpcentrum AB rapporterar sitt hållbarhetsarbete i årsredovisningen för Skandias Fastigheter Holding AB. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga bolag i koncernen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	495 390	461 974	430 001	420 729	529 568
Resultat efter finansiella poster	337 612	230 880	313 955	99 541	254 930
Avkastning på eget kap. (%)	23	29	27	11	31
Soliditet (%)	29	26	23	21	18

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 207 852 427
årets vinst	216 120 205
	1 423 972 632

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	120 000 000
i ny räkning överföres	1 303 972 632
	1 423 972 632

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har erhållits med 3 713 (6 041) tkr från dotterbolag samt lämnat -68 771 (-0) till moderbolag.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 27 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

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

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

2024060709577

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	441 707	413 249
Serviceintäkter	6	53 683	48 725
		495 390	461 974
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-164 053	-160 511
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-98 464	-254 129
Resultat vid försäljning av fastigheter		1 499	91 579
		-261 018	-323 061
Rörelseresultat		234 372	138 913
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	9	176 350	147 362
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	16 436	9 564
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-89 546	-64 959
		103 240	91 967
Resultat efter finansiella poster		337 612	230 880
Bokslutsdispositioner		-65 058	6 041
Resultat före skatt		272 554	236 921
Skatt på årets resultat	12, 13	-56 434	-46 262
Årets resultat		216 120	190 659

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



2024060709578

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	3 376 693	3 443 888
Pågående nyanläggningar	15	648 782	388 155
		4 025 474	3 832 043
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16		
	17, 18	642 239	613 251
Uppskjuten skattefordran	19, 20	756	364
Andra långfristiga fordringar		0	100 000
		642 995	713 614
Summa anläggningstillgångar		4 668 469	4 545 657
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16		
	21	15 729	574
Fordringar hos koncernbolag		3 713	6 041
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	22	89 720	284 422
Övriga fordringar		133 101	90 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 150	5 717
		244 413	386 991
<i>Kassa och bank</i>	16	6 693	7 727
Summa omsättningstillgångar		251 105	394 718
SUMMA TILLGÅNGAR		4 919 575	4 940 375



2024060709579

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 207 852	1 117 193
Årets resultat		216 120	190 659
		1 423 973	1 307 852
Summa eget kapital		1 424 093	1 307 972
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	19, 20	158 293	141 863
Övriga avsättningar	25	180	180
		158 473	142 043
Långfristiga skulder	16		
Skulder till koncernbolag	26	2 529 000	2 679 000
		2 529 000	2 679 000
Kortfristiga skulder	16		
Leverantörsskulder		24 326	18 956
Skulder till koncernbolag	26	630 387	685 655
Aktuella skatteskulder		53 659	22 977
Övriga skulder		1 047	1 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	98 590	82 424
		808 009	811 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 919 575	4 940 375



2024060709580

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	868 296	248 898	1 117 313
Omf fg års resultat			248 898	-248 898	0
Årets resultat				190 659	190 659
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	1 117 193	190 659	1 307 972
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	1 117 193	190 659	1 307 972
Omf fg års resultat			190 659	-190 659	0
Årets resultat				216 120	216 120
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-100 000		-100 000
			-100 000		-100 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	1 207 852	216 120	1 424 093

Antal aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 SEK



Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	337 612	230 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-79 385	15 188
Betald skatt		-9 715	-22 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		248 512	223 091
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-54 453	-6 704
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		23 197	-168 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		217 256	47 874
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-291 917	-292 343
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 521	67 200
Förändring andra långfristiga fordringar		100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-190 396	-225 143
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		400 000	835 000
Amortering av lån		-676 000	-517 000
Erhållna koncernbidrag		6 041	0
Erhållen utdelning		147 362	134 602
Utbetald utdelning		-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-222 597	452 602
Årets kassaflöde		-195 737	275 333
Likvida medel vid årets början	30		
Likvida medel vid årets början		292 150	16 816
Likvida medel vid årets slut		96 413	292 149

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Skandia Köpcentrum AB, org nr 556563-0547, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Köpcentrum Holding AB, org nr 556821-6369, Stockholm.

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

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Nya och ändrade redovisningsprinciper

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

Hyres- och serviceintäkter

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

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

Övriga externa kostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

Skatter

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

varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

Inventarier mm

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nedskrivningar

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

Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernbolag. Det redovisade värdet för andelar i koncernbolag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasing

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

Koncernkonto

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

Koncernbidrag

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Finansiella instrument

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

Fordringar

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

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

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

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

Skulder

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

Upplysningar om närstående

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

Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

Beslutade ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

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

Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 22 (20)% av inköpen och 1 (1)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 Risker och riskhantering

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

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

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	488 156	455 477
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	881 249	854 156
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	276 803	272 521
	1 646 208	1 582 154

Not 6 Serviceintäkter och övriga intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Media (el, värme, va, kyla)	8 402	7 772
Marknadsföringsbidrag	14 009	12 741
Gemensamma kostnader Köpcentrum	29 177	25 837
Övrigt	2 095	2 376
	53 683	48 725

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

Not 7 Arvode till revisorer

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

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivningar byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar	-103 564	-106 569
Nedskrivningar byggnader och mark	5 100	-147 559
	-98 464	-254 129

Not 9 Resultat från andelar i koncernbolag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna utdelningar	176 350	147 362
	176 350	147 362

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	11 877	1 796
Valutakursvinster	665	0
Ränteintäkter, övriga	3 894	7 768
	16 436	9 564

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-89 515	-64 949
Räntekostnader, övriga	-29	-8
Kapitalkostnader	-2	-2
	-89 546	-64 959

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 272 554 (236 921) tkr.

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-56 146
Ej avdragsgilla kostnader	-0,0	-20
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	62
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0
Övrigt	-0,1	-330
Redovisad effektiv skatt	-20,7	-56 434

	Procent	2022-01-01 2022-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-48 806
Ej avdragsgilla kostnader	-0,0	-23
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	4
Övrigt	1,1	2 563
Redovisad effektiv skatt	-19,5	-46 262

Not 13 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-16 037	-23 285
Aktuell skatt	-40 397	-22 977
Total redovisad skattekostnad	-56 434	-46 262

Not 14 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 738 565	3 954 502
Överfört från pågående nyanläggningar	31 290	809 217
Avyttringar och utranteringar	0	-25 154
Momsjämkning	-22	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 769 834	4 738 565
Ingående avskrivningar	-975 444	-868 875
Årets avskrivningar	-103 564	-106 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 079 008	-975 444
Ingående nedskrivningar	-319 234	-175 251
Återförda nedskrivningar	5 100	0
Årets nedskrivningar	0	-143 983
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-314 134	-319 234
Redovisat värde vid periodens slut	3 376 693	3 443 888
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	3 467 699	3 339 491
	3 467 699	3 339 491

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 7 116 000 tkr (7 041 000 tkr). Verkliga värdet fastställs varje kvartal av oberoende, externa värderingsföretag och samtliga värderare som anlitas är auktoriserade av Samhällsbyggarna. Värderingsföretagen har använt en kassaflödesmetod för bedömning av verkliga värdet där förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdesberäknas. Betalningsströmmarna baseras på uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, historiska och budgeterade drift- och underhållskostnader samt prognostiserade investeringar. Direktavkastningskraven som använts bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden. Kalkylperioden uppgår i regel till minst 10 år. Värdet för byggrätter fastställs genom bedömning av pris per BTA enligt ortsprismetoden.

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

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	388 155	1 015 243
Överfört till byggnader	-31 290	-809 217
Investeringar	291 917	182 130
Redovisat värde vid årets slut	648 782	388 155

Not 16 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	93 433	290 463
Övriga kortfristiga fordringar	73 147	1 645
Kassa och bank	6 693	7 727
Summa finansiella tillgångar	173 273	299 836

Finansiella skulder	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	2 529 000	2 679 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	630 387	685 655
Leverantörsskulder	24 326	18 956
Övriga kortfristiga skulder	180	9
Summa finansiella skulder	3 183 894	3 383 619

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 4 (6)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 65 (68)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 3 173 839 (3 444 515) tkr.

Not 17 Andelar i koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	613 251	600 492
Uttag från kommanditbolag	-147 362	-134 603
Resultatandelar i koncernbolag	176 350	147 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 239	613 251
Utgående redovisat värde	642 239	613 251

Not 18 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

Namn	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde
KB Väla Centrum, Björka Gård & co	890	89	642 239
			642 239

	Org.nummer
KB Väla Centrum, Björka Gård & co	943000-5174

Not 19 Avsättningar för uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	158 293	158 293
Hyses- och kundfordringar	-756	0	-756
Netto uppskjuten skatteskuld	-756	158 293	157 537
2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	141 863	141 863
Hyses- och kundfordringar	-364	0	-364
Netto uppskjuten skatteskuld	-364	141 863	141 500

2024060709590

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Redovisat mot Eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	141 863	16 430	0	158 293
Kund-/hyresfordringar	-364	-393	0	-756
	141 500	16 037	0	157 537

Not 21 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	18 492	1 408
Avsättning för förväntade kreditförluster	-2 763	-833
Utgående redovisat värde	15 729	574
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	0	0
Förfallna < 30 dagar	569	1 107
Förfallna 31 - 90 dagar	15 550	79
Förfallna > 90 dagar	2 373	222
Avsättning för förväntade kreditförluster	-2 763	-833
Summa kundfordringar	15 729	574

Not 22 Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)

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

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	252	209
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	1 898	55
Upplupna intäkter	0	5 453
	2 150	5 717

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31
Balanserat resultat	1 207 852 427
Årets resultat	216 120 205
	1 423 972 632
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	120 000 000
i ny räkning överföres	1 303 972 632
	1 423 972 632



Not 25 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	180	180
	180	180

Not 26 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem (fem) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 2,668% (1,936%). Lån med förfall 2023 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2024 till 3,080% (2,668%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 140-200 baspunkter.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	80 894	63 983
Fastighetsrelaterade kostnader	17 697	18 440
	98 590	82 424

Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	15 771	9 564
Erlagd ränta	-89 544	-64 957
	-73 773	-55 393

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	98 464	254 129
Resultat från andelar i koncernbolag	-176 350	-147 362
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 499	-91 579
	-79 385	15 188

Not 30 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	6 693	7 727
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	89 720	284 422
	96 413	292 150

Stockholm den 13 maj 2024

Åke Pettersson
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2024

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Köpcentrum AB, org. nr 556563-0547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Köpcentrum AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Skandia Köpcentrum AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skandia Köpcentrum 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 maj 2024

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516894498

Dokument

Skandia Köpcentrum AB - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-06 16:58:58 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2024-05-14 12:37:39 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cecilia Eisen"
Signerade 2024-05-13 11:40:15 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nadia Lousseief"
Signerade 2024-05-13 13:24:31 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2024-05-13 17:54:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Carl Evert Samefors"
Signerade 2024-05-14 12:37:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516894498

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>

