

# Årsredovisning

för

## Sköndals Industrifastighets AB

556666-9502

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-24.

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:

Johan Willerman, Styrelseledamot

2024-06-27

Styrelsen för Sköndals Industrifastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter och bedrivs i Örebro.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av W-Invest Fastigheter Aktiefbolag, 556098-1606.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	7 953	6 978	6 558	6 405
Resultat efter finansiella poster	3 378	3 686	3 646	3 126
Soliditet (%)	39,0	37,4	33,4	32,5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	21 087 943	2 925 112	<b>24 113 055</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 925 112	-2 925 112	<b>0</b>
Årets resultat			2 574 203	<b>2 574 203</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>24 013 055</b>	<b>2 574 203</b>	<b>26 687 258</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 013 055
årets vinst	2 574 203
	<b>26 587 258</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	26 587 258
	<b>26 587 258</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		7 952 688 <b>7 952 688</b>	6 977 854 <b>6 977 854</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 710 840	-1 381 453
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-921 137	-921 135
		<b>-2 631 977</b>	<b>-2 302 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 320 711</b>	<b>4 675 266</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 942 632	-988 987
		<b>-1 942 633</b>	<b>-988 986</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 378 078</b>	<b>3 686 280</b>
Bokslutsdispositioner		-130 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 248 078</b>	<b>3 686 280</b>
Skatt på årets resultat		-673 875	-761 168
<b>Årets resultat</b>		<b>2 574 203</b>	<b>2 925 112</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	11 378 777	12 299 914
		<b>11 378 777</b>	<b>12 299 914</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	57 558 589	52 737 634
		<b>57 558 589</b>	<b>52 737 634</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 937 366</b>	<b>65 037 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10	297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 874	177 095
		<b>136 884</b>	<b>177 392</b>
<i>Kassa och bank</i>		881 811	829 212
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 018 695</b>	<b>1 006 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 956 061</b>	<b>66 044 152</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 013 055	21 087 943
Årets resultat		2 574 203	2 925 112
		<b>26 587 258</b>	<b>24 013 055</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 687 258</b>	<b>24 113 055</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		762 113	762 113
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		42 801	28 570
<b>Summa avsättningar</b>		<b>42 801</b>	<b>28 570</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till kreditinstitut	6	23 237 500	25 312 500
Skulder till koncernföretag		942 572	812 572
Övriga skulder	6	14 500 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 680 072</b>	<b>26 125 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till kreditinstitut		2 075 000	13 075 000
Leverantörsskulder		35 540	180 105
Skulder till koncernföretag		362 040	30 408
Aktuella skatteskulder		109 217	642 354
Övriga skulder		455 569	409 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		746 451	677 724
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 783 817</b>	<b>15 015 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 956 061</b>	<b>66 044 152</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Komponentindelning

Byggnaderna har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Byggnaden:

Komponent	
Stomme och grund	100 år
Fasad	25 år
Tak	19 år
Inre ytskikt	15 år
Ventilation/kylanläggning	20 år
El	45 år
Rör	45 år
Hiss	41 år
Portar, Dörrar, Fönster	15 år
Övrigt, Hyresgästanpassning	10 år

#### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererade enheten). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

#### ***Kundfordringar och kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Inkomstskatter**

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet (%)

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

## Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Embryo Aktiebolag, med organisationsnummer 556225-2584, med säte i Örebro

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 761 728	24 761 728
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 761 728</b>	<b>24 761 728</b>
Ingående avskrivningar	-12 461 814	-11 540 679
Årets avskrivningar	-921 137	-921 135
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 382 951</b>	<b>-12 461 814</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 378 777</b>	<b>12 299 914</b>

## Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 737 634	51 834 558
Tillkommande fordringar	4 820 955	903 076
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 558 589</b>	<b>52 737 634</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 558 589</b>	<b>52 737 634</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets lån om 39 812 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 237 500	25 312 500
Övriga långfristiga skulder	14 500 000	0
	<b>37 737 500</b>	<b>25 312 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 075 000	13 075 000
	<b>2 075 000</b>	<b>13 075 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
	<b>41 500 000</b>	<b>41 500 000</b>

Örebro 2024-06-24

*Johan Willerman*  
Johan Willerman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-24

*Hans Olsson*  
Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sköndals Industrifastighets AB, org.nr 556666-9502

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sköndals Industrifastighets AB för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sköndals Industrifastighets AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Sköndals Industrifastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sköndals Industrifastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Sköndals Industrifastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 24 juni 2024

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor