

**Årsredovisning**  
för  
**Skanska Fastighets AB Epic**  
559122-5981

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-10.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

**Elektroniskt underskriven av:**

Camilla Wieslander, Styrelseledamot  
2025-06-16

Styrelsen för Skanska Fastighets AB Epic avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska bedriva förvaltning av fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ägare till fastigheten Trollhättan 7, Malmö.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	45 869	43 622	40 278	37 343
Resultat efter finansiella poster	12 735	12 049	17 825	15 816
Soliditet (%)	0,2	0,1	0,1	0,1

### Förändringar i eget kapital

1000 aktier, kvotvärde 100 kr.

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	81 069	135 334	<b>316 403</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		135 334	-135 334	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		11 300 000		<b>11 300 000</b>
Årets resultat			-11 028 242	<b>-11 028 242</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>11 516 403</b>	<b>-11 028 242</b>	<b>588 161</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 516 403
årets förlust	-11 028 242
	<b>488 161</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	488 161
	<b>488 161</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		45 869 318	43 622 188
Övriga rörelseintäkter		896	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>45 870 214</b>	<b>43 622 188</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Driftskostnader		-13 236 413	-12 281 704
Övriga externa kostnader		-1 197 872	-1 390 215
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 463 958	-5 609 099
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 898 243</b>	<b>-19 281 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 971 972</b>	<b>24 341 170</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	16 336	18 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-13 253 751	-12 310 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 237 415</b>	<b>-12 292 002</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 734 556</b>	<b>12 049 168</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-23 500 000	-9 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-23 500 000</b>	<b>-9 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 765 444</b>	<b>3 049 168</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-262 798	-2 913 834
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 028 242</b>	<b>135 334</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	6	256 268 465	261 467 110
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	265 313
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>256 268 465</b>	<b>261 732 423</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**256 268 465**

**261 732 423**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	17 517
Fordringar hos koncernföretag		870 000	0
Övriga fordringar		2 209 295	1 020 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 484 381	6 097 564
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 563 676</b>	<b>7 135 932</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**7 563 676**

**7 135 932**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**263 832 141**

**268 868 355**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		11 516 403	81 069
Årets resultat		-11 028 242	135 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>488 161</b>	<b>216 403</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>588 161</b>	<b>316 403</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		246 289 107	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>246 289 107</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		870 000	1 057 600
Leverantörsskulder		535 318	380 198
Skulder till koncernföretag		12 200 000	254 944 878
Skatteskulder		0	2 156 668
Övriga skulder		132 002	1 240 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 217 552	8 772 191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 954 872</b>	<b>268 551 952</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>263 832 141</b>	<b>268 868 355</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 50 år

Maskiner och inventarier 5 år

Mark skrivs ej av

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Skanska Förvaltningsfastigheter Malmö AB, org nr 559342-4509, med säte i Stockholm. Skanska Förvaltningsfastigheter Malmö AB ingår i en koncern där koncernredovisning upprättas för den minsta koncernen av Skanska AB, org nr 556000-4615, med säte i Stockholm.

### Not 3 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	0	0

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

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga ränteintäkter	16 336	18 518
	<b>16 336</b>	<b>18 518</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-13 253 563	-12 310 438
Drj målsrta för lev skulder	-189	-83
	<b>-13 253 752</b>	<b>-12 310 521</b>

### Not 6 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	283 646 500	283 246 500
Inköp	0	400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>283 646 500</b>	<b>283 646 500</b>
Ingående avskrivningar	-22 179 390	-16 835 607
Årets avskrivningar	-5 198 645	-5 343 783
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 378 035</b>	<b>-22 179 390</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>256 268 465</b>	<b>261 467 110</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 326 576	1 326 576
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 326 576</b>	<b>1 326 576</b>
Ingående avskrivningar	-1 061 263	-795 947
Årets avskrivningar	-265 313	-265 316
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 326 576</b>	<b>-1 061 263</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>265 313</b>

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Camilla Wieslander*  
Camilla Wieslander  
Ordförande  
2025-06-02

*Mikael Westman*  
Mikael Westman  
2025-06-03

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

Ernst & Young AB

*Anders Rodéhn*  
Anders Rodéhn  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skanska Fastighets AB Epic, org.nr 559122-5981

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Fastighets AB Epic för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanska Fastighets AB Epics finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Fastighets AB Epic enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skanska Fastighets AB Epic för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 09 juni 2025

Ernst & Young AB

*Anders Rodéhn*

Anders Rodéhn

Auktoriserad revisor