

Årsredovisning
för
Täby Park Exploatering AB
556833-6555

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Täby Park Exploatering AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 29 juni 2023



Peter Skott

Årsredovisning

för

Täby Park Exploatering AB

556833-6555

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen och verkställande direktören för Täby Park Exploatering AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bolagets verksamhetssyfte består av att äga, utveckla, förvalta, exploatera och försälja fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ägare till fastigheten Hästen 4 och Smaragden 1 i Täby kommun. Fastigheten hyrdes ut till Svensk Galopp AB som bedrev tävlingsverksamhet med hästar fram till sommaren 2016.

Bolagets uppdrag är att förbereda fastigheten för exploatering genom att utarbeta detaljplaner, förvalta området och befintliga byggnader, upphandla utbyggnad av allmän platsmark samt marknadsföra stadsdelen. Bolagets mål är att skapa attraktiva byggrätter som sedan försäljs vidare till JM AB och Skanska Sverige AB för vidareutveckling. Bolaget ska tillse att utformning av inre exploateringsanläggningar sker på ett kostnadseffektivt sätt samt vara medfinansiärer till Täby Kommun gällande de yttre exploateringsanläggningarna. I takt med att exploateringen fastställs så hyr man ut delar av läktarbyggnaden på kort sikt. Bolagets verksamhet förväntas pågå fram till år 2050 och innehålla uppemot 6 detaljplaner med totalt ca 6000 bostäder.

Bolaget har inga anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 var det varit fortsatt stort fokus på inflyttning av tre kvarter. Täby Park Exploatering AB har fortsatt jobbat med ”tryggt, säkert och belyst” inför varje inflyttningsetapp.

Arbetet med kommande detaljplaner har fortgått. Antagande för DP5 har skjutits till kvartal 1 2023. Ett omtag för hela västra delen innehållande DP4 har utförts med avseende på kvarterstruktur, kopplingar, skyfall samt stadspark. Nu finns en preliminär plankarta för DP4 och övriga kommande detaljplaner.

Täby Park Exploatering AB har under 2022 fortsatt utbyggnaden och färdigställande av gator i samverkansentreprenad med JM Entreprenad AB och Skanska Sverige AB inom DP1. Projektering av Grannskapspark 1 samt tidiga förstärkningsarbeten inom DP4 har pågått i samverkan med Täby Kommun.

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget.

Framtida utveckling

Täby Park Exploatering AB avser att gå vidare med planeringen av området så att en kontinuerlig utbyggnad med i huvudsak bostäder kan ske. Då utbyggnaden av den första detaljplanen är i full gång och allmän platsmark är under färdigställande kan bolaget nu gå vidare med planeringen av kommande etapper.

Det finns många utmaningar för projektet som främst handlar om byggteknik och tekniska system men även att lösa kopplingar mot kommande stadspark, Roslagsbanan, Täby Allé samt E18.

Vi ser en stor möjlighet för kännedom och intresse genom att ha området tillgängligt för tredjeman så mycket det är möjligt för allmänheten.

Bolaget gör bedömningen att de investeringar som nu görs i varumärkesskapande åtgärder kommer att ha stor betydelse för upplevelsen av området som en positiv miljö redan från början. Men i detta ligger också risker som behöver förebyggas genom tydlig skyltning, gemensam skedesplanering och stort fokus på säkerhet.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50 % vardera av SMENHAB Holding AB, org nr 556855-0981 med säte i Stockholm, och JM Kammarsadeln Holding AB, org nr 556853-8465 med säte i Stockholm.

SMENHAB Holding AB ingår i en koncern vars moderbolag är Skanska AB, org nr 556000-4615 med säte i Stockholm. JM Kammarsadeln Holding AB ingår i en koncern vars moderbolag är JM AB, org nr 556045-2103 med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	36 432	31 016	46 054	52 916
Resultat efter finansiella poster	-11 147	-13 503	-23 438	17 841
Soliditet (%)	96	97	98	93

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 60 000 000kr.

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	387 311 774	-10 919 009	376 442 765
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-10 919 009	10 919 009	0
Erhållna aktieägartillskott		60 000 000		60 000 000
Årets resultat			-9 227 550	-9 227 550
Belopp vid årets utgång	50 000	436 392 765	-9 227 550	427 215 215

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	436 392 765
årets förlust	-9 227 550
	427 165 215

disponeras så att i ny räkning överföres	427 165 215
	427 165 215

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		3 978 690	2 912 379
Intäkter entreprenad		32 357 173	26 665 658
Övriga rörelseintäkter		96 593	1 438 255
		36 432 456	31 016 292
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-8 420 920	-8 158 214
Underentreprenader mark		-28 480 000	-23 732 436
Övriga externa kostnader		-552 325	-1 478 292
Försäljnings- och administrationskostnader		-10 149 102	-11 066 317
		-47 602 347	-44 435 259
Rörelseresultat		-11 169 891	-13 418 967
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	81 224	1 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-58 153	-85 872
		23 071	-84 505
Resultat efter finansiella poster		-11 146 820	-13 503 472
Resultat före skatt		-11 146 820	-13 503 472
Skatt	4	1 919 270	2 584 463
Årets resultat		-9 227 550	-10 919 009

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	4	10 700 200	8 149 198
Omsättningstillgångar			
<i>Omsättningsfastigheter</i>			
Exploateringsfastigheter	5	35 303 579	35 303 579
Pågående arbeten	6	357 065 530	278 314 892
		392 369 109	313 618 471
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		241 942	842 520
Övriga fordringar	7	188 670	42 940 088
		430 612	43 782 608
<i>Kassa och bank</i>		42 443 529	22 012 118
Summa omsättningstillgångar		435 243 251	379 413 197
SUMMA TILLGÅNGAR		445 943 451	387 562 395

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

436 392 765

387 311 774

Årets resultat

-9 227 550

-10 919 009

427 165 215

376 392 765

Summa eget kapital

427 215 215

376 442 765

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

4

1 361 635

789 103

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

14 847 339

6 379 406

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

2 519 262

3 951 122

Summa kortfristiga skulder

17 366 601

10 330 528

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

445 943 451

387 562 395

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bolagets exploateringsfastigheter redovisas som omsättningstillgång då avsikten med innehavet är att bedriva handel. Fastigheterna redovisas därmed enligt lägsta värdets princip. Om avvikelse konstateras mellan bokfört värde och bedömt verkligt värde görs erforderlig nedskrivning. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av verkligt värde ligger interna och externa värderingar som utförts efter vedertagna värderingsprinciper.

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.

Inkomster från tjänsteuppdrag redovisas beräknat vid tillfället när försäljningen sker, på samma sätt beräknas kostnader vid försäljningstillfället och baseras på upparbetade kostnader vid tillfället samt på prognostiserade kostnader tills man bedömer projektet är färdigställt.

Vid årsskiftet oavslutade arbeten i förberedelse av området för exploatering redovisas som pågående arbeten i balansräkningen.

Anläggningstillgångar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Räntebärande tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin kortfristiga skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Täby Park är ett projekt som kommer att byggas under lång tid, i nuläget beräknat fram tom 2050 vilket gör att det i dagsläget behövs göras uppskattningar och bedömningar om framtida kostnader.

En risk som finns är att utbyggnadstakten behöver justeras eftersom bolaget genom sin verksamhet är utsatt för påverkan av makroekonomiska faktorerna som tillväxt, sysselsättning, inflation samt myndighetsbeslut. Det finns även en osäkerheten gällande när kommunen kommer att tidssätta de olika yttre kopplingarna vilket kan innebära kostnader för tillfälliga kopplingar under 5-10 år. En ytterligare risk är att markförhållandena är bristfälliga, en fördjupad geoteknisk utredning för galoppbanan blev klar till sommaren 2019. Den visade på ett behov av kompletterande utredningar av grundvatten- och geotekniska förhållanden som utförts under 2020 och 2021. Det som återstår är beräkningar av geokonstruktioner som kommer att utföras efter att läget för nästa detaljplan blir klar. Utredningarna visade att det krävs omfattande åtgärder när detaljplanerna på galoppfältet ska byggas.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	81 224	1 367
	81 224	1 367

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-58 153	-85 873
	-58 153	-85 873

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	1 919 270	2 584 463
Totalt redovisad skatt	1 919 270	2 584 463

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-11 146 820		-13 503 472
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 296 245	20,60	2 781 715
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-9 414		-17 006
Ej skattepliktiga intäkter	0,04	4 385	0,00	0
Temporära skillnader avskrivning		200 586		188 217
Uppskjuten skatt	-5,14	-572 532	-2,73	-368 463
Redovisad effektiv skatt	17,22	1 919 270	19,14	2 584 463

Not 5 Exploateringsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 303 579	35 303 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 303 579	35 303 579
Utgående redovisat värde	35 303 579	35 303 579

Not 6 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningskostnad	278 314 892	234 876 791
Årets anskaffningskostnad	94 730 638	68 532 364
Försäljning entreprenad	-28 480 000	-23 732 436
Förändring förskotts fakturering	12 500 000	-1 361 827
	357 065 530	278 314 892

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	185 623	218 554
Övriga fordringar	3 047	42 721 534
	188 670	42 940 088

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	1 986 716	3 412 055
Förutbetalda intäkter	532 546	539 067
	2 519 262	3 951 122

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång. På grund av det rådande säkerhetsläget i Europa påverkas tillgången på insatsvaror. Bolaget har idag inte påverkats väsentligt av detta men arbetar kontinuerligt med att följa utvecklingen i världen för att säkra tillgången av råvaror och insatsvaror.

2023070427524

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Malin Lindskog

Peter Skott

Mikael Åslund

Weine Svensson

Benny Svärd

Anna Galli
Ordförande

Jesper Åman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Ernst & Young AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557495725955

Dokument

365 Täby Park Exploatering AB 220101-221231
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2023-06-28 11:10:28 CEST (+0200) av Suzana Lajic (SL)
Färdigställt 2023-06-29 16:00:57 CEST (+0200)

Initierare

Suzana Lajic (SL)
Skanska Sverige AB
Org. nr 556033-9086
suzana.lajic@skanska.se

Signerande parter

Jesper Åman (JÅ)
JM AB
Personnummer 7008241478
jesper.aman@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER ÅMAN"
Signerade 2023-06-28 15:13:05 CEST (+0200)

Malin Lindskog (ML)
JM AB
Personnummer 197609140368
malin.lindskog@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN LINDSKOG"
Signerade 2023-06-28 12:08:33 CEST (+0200)

Mikael Åslund (MÅ)
JM AB
Personnummer 197210031535
mikael.aslund@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL ÅSLUND"

Peter Skott (PS)
Skanska Sverige AB
Personnummer 196610131119
peter.h.skott@skanska.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER SKOTT"



Verifikat

Transaktion 09222115557495725955

2023070427526

Signerade 2023-06-28 16:56:11 CEST (+0200)

Anna Galli (AG)
Skanska Sverige AB
Personnummer 195901091040
anna.galli@skanska.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Charlotta Ström Galli"
Signerade 2023-06-28 23:19:27 CEST (+0200)

Signerade 2023-06-28 12:58:42 CEST (+0200)

Benny Svärd (BS)
JM AB
Personnummer 19650311-0055
benny.svard@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Benny Svärd"
Signerade 2023-06-29 09:03:09 CEST (+0200)

Weine Svensson (WS)
Skanska Sverige AB
Personnummer 7303176619
weine.svensson@skanska.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WEINE SVENSSON"
Signerade 2023-06-28 11:15:08 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)
E&Y
Personnummer 198209040057
gabriel.novella@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2023-06-29 16:00:57 CEST (+0200)

Ann Christine Hägglund (ACH)
PWC
Personnummer 196602027903
ann-christine.haeggglund@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHRISTIN HÄGGLUND"
Signerade 2023-06-29 15:35:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557495725955

20230704#27527

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>

