

# Årsredovisning

för

## Utvecklings AB Kranen

556286-9999

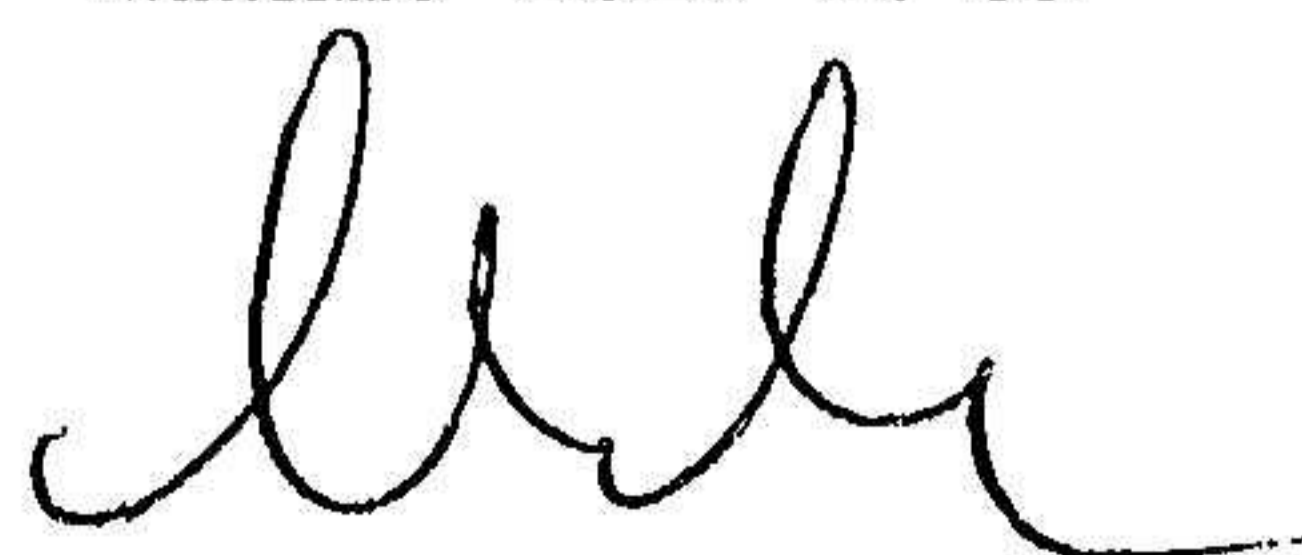
Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-05. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2025-06-05



Ulrika Hallengren

Styrelsen för Utvecklings AB Kranen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Öresundsregionen och är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets totala investeringar i fastigheter uppgår till 41,1 Mkr. 2,7 Mkr har under året investerats i Kranen 7 där man påbörjat rivningsarbeten inför nybyggnation av förskola åt Malmö Stad. I Kranen 8 har investeringar för takomläggning, elomläggning och solceller gjorts med 4,6 Mkr. I fastighet Kranen 6 har investeringar i form av underhåll gjorts med 2,3 Mkr och hyresgäst Anpassningar till Malmö Opera och Skånes dansteater med 2 Mkr. I Kranen 14 har hyresgäst Anpassningen fortsatt åt Doggy AB med 2,7 Mkr. I Kranen 9 har man påbörjat takbyte av den gamla delen med en investering på knappt 1 Mkr. 16,8 Mkr avser en omfattande ombyggnad av Kranen 4 åt Malmö universitet som tidigare har hyrt lokalerna på prov men som nu bestämt sig för att stanna. I Torrdockan 6 har investeringar om 7,2 Mkr gjorts och avser hyresgäst Anpassningar åt både befintliga och nyinflyttade hyresgäster.

1,8 Mkr är investeringar i byggrätter. Övrigt avser ett flertal mindre hyresgäst Anpassningar och underhåll av fastigheterna.

### Framtida utveckling

Bolagets framtid är i första hand beroende av utvecklingen på hyresmarknaden i Öresundsregionen.

### Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	209 884	197 319	180 749	159 849	156 198
Resultat efter finansiella poster	63 681	50 584	49 208	36 214	23 949
Balansomslutning	1 602 395	1 562 408	1 500 170	1 927 039	1 512 451

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 349 228
årets vinst	25 073 956
	<b>26 423 184</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	25 000 000
i ny räkning överföres	1 423 184
	<b>26 423 184</b>

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.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		193 946	181 527
Serviceintäkter		15 938	15 792
Fastighetskostnader	2	-99 278	-103 263
<b>Bruttoresultat</b>		<b>110 607</b>	<b>94 056</b>
Central administration och marknadsföring		-4 702	-4 232
Övriga rörelseintäkter		566	28
Övriga rörelsekostnader		0	-292
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4, 5	<b>106 471</b>	<b>89 560</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		5 724	4 675
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	112
Räntekostnader till koncernföretag		-48 589	-43 762
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>63 681</b>	<b>50 584</b>
Lämnade koncernbidrag		-32 106	-11 248
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 575</b>	<b>39 336</b>
Skatt på årets resultat	6	-6 501	-8 238
<b>Årets resultat</b>	7	<b>25 074</b>	<b>31 098</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	1 120 036	1 162 869
Inventarier, verktyg och installationer	9	150	150
Pågående nyanläggningar	10	31 049	9 138
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>11</b>	<b>1 151 235</b>	<b>1 172 157</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		437 751	378 515
Övriga finansiella anläggningstillgångar	12	10 665	9 271
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>448 416</b>	<b>387 786</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 599 651</b>	<b>1 559 943</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		266	409
Övriga fordringar		1 805	1 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	672	559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 744</b>	<b>2 465</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 744</b>	<b>2 465</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 602 395</b>	<b>1 562 408</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 349	251
Årets resultat		25 074	31 098
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>26 423</b>	<b>31 349</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 423</b>	<b>43 349</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	6	83 038	76 537
<b>Långfristiga skulder</b>			
	15		
Skulder till koncernföretag		82 154	48 207
Reverslån till koncernföretag		1 330 350	1 325 000
Övriga skulder		1 225	1 225
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 413 729</b>	<b>1 374 432</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 487	6 741
Aktuella skatteskulder		486	486
Övriga skulder		9 112	9 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	53 120	51 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 205</b>	<b>68 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 602 395</b>	<b>1 562 408</b>

## Förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>251</b>	<b>12 251</b>
Årets resultat			31 098	31 098
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>31 349</b>	<b>43 349</b>
Utdelning			-30 000	-30 000
Årets resultat			25 074	25 074
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>26 423</b>	<b>38 423</b>

Antal aktier uppgår till 100 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

Kvotvärde per aktier är 100 kr.

Förslagen utdelning om 25 000 000 kr blir föremål för fastställelse på årstämman den 5 juni 2025.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	106 471	89 560
Återföring avskrivningar	61 662	66 567
Återföring periodiserade hyresrabatter	-2 561	-5 502
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	379
Erhållen ränta och utdelning	5 799	4 787
Erlagd ränta	-48 589	-43 762
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>122 782</b>	<b>112 029</b>

### Förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	1 631	1 753
Förändring av rörelseskulder	-884	8 986
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>123 529</b>	<b>122 768</b>

### Investeringsverksamheten

Ny- till- och ombyggnad	-41 116	-30 773
Förändringar av fordringar på koncernbolag	-59 236	-83 564
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	-32 106	-11 248
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-132 458</b>	<b>-125 585</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring lån	39 297	2 817
Utbetald utdelning	-30 000	0
Förändring av finansiella fordringar	-368	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 929</b>	<b>2 817</b>

### Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Hänsyn har tagits till uppdateringar i RFR2 med anledning av nya relevanta IFRS standards, i de fall den nya standarden bedöms ha väsentlig effekt. I övrigt är redovisningsprinciper oförändrade jämfört med föregående år.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument i balansräkningen består främst av hyresfordringar, övriga fordringar och koncernfordringar. Bland skulderna är det främst leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresintäkterna omfattas av IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft 1 januari 2019. Ikraftträdandet har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. I serviceintäkterna, som omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ingår all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten och service till hyresgästerna. För att tydliggöra detta har intäkterna delats upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas när kontrollen över fastigheten övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget. Detta innebär vanligtvis att redovisningen sker vid köparens tillträde. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Byggnader samt inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Under året har omklassificering gjorts av byggnadsinventarier till förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har omklassificerats.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av den identifierade tillgången, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya delar av byggnaden, inventarier, verktyg eller installationer läggs till det redovisade värdet. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.

Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 1% respektive 5%.

Inventarier, verktyg, installationer samt hyresgäst Anpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 15% på bokfört restvärde vid ingången av året.

#### **Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas varje årsskifte mot anläggningstillgångens återvinningsvärde. Extern värdering sker inför varje årsskifte medan fastigheterna löpande under året värderas en intern värderingsmodell. Modellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nedskrivningsbeloppet belastar resultatet i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde.

#### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

#### **Finansiella instrument**

##### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

##### ***Kundfordringar/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 initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Skatter**

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.

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 eller är beslutad per balansdagen och baseras på årets skattepliktiga resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader, inventarier och installationer samt skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på byggnaderna.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar (främst byggnader samt inventarier, verktyg och installationer) och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, med säte i Malmö.

### **Transaktioner med närstående**

Bolaget är finansierat via lån från koncernbolag. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering från koncernmoderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB av vissa driftskostnader samt centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin del av totalkostnaden.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### **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.

## Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift och underhållskostnader	21 683	20 990
Fastighetsskatt	9 323	9 323
Fastighetsadministration	6 610	6 383
Avskrivningar	61 662	66 567
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>99 278</b>	<b>103 263</b>

## Not 3 Arvode till revisorer

Arvode till revisorn Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB faktureras till yttersta moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB. Revisionsarvodet ingår i denna årsredovisning i de kostnader för central administration som faktureras från moderbolaget.

## Not 4 Anställda och personalkostnader

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

## Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	35,64 %	33,04 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 6 Skatt på årets resultat / Avsättningar för skatter**

	2024	2023
<b>Skattemässigt resultat</b>		
Redovisat resultat före skatt	31 575	39 336
Ej avdragsgilla kostnader	12	-78
Ej skattepliktiga intäkter	-27	0
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-22 952	-24 568
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-14 735	-14 120
Temporära skillnader	-426	-570
Ej avdragsgillt räntenetto	6 554	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)</b>		
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde fastigheter	37 687	38 688
Temporär skillnad kundfordringar	426	570
Årets förändring Carry-forward ränta	-6 554	0
	<b>31 560</b>	<b>39 258</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	-6 501	-8 087
Skattereduktion	0	-151
	<b>-6 501</b>	<b>-8 238</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-83 038	-76 537
	<b>-83 038</b>	<b>-76 537</b>

**Not 7 Övrigt totalresultat**

Då det inte finns några poster i övrigt totalresultat redovisas ingen Rapport över totalresultat.

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 065 053	1 380 954
Investering	1 770	1 009
Omklassificering från projekt	17 059	15 679
Omklassificering från inventarie	0	667 412
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 083 883</b>	<b>2 065 053</b>
Ingående avskrivningar	-902 185	-417 128
Årets avskrivningar	-61 662	-30 081
Omklassificering från inventarie	0	-454 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-963 847</b>	<b>-902 185</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 120 036</b>	<b>1 162 869</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	656 180
Omklassificeringar från projekt	0	11 381
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	0	-667 412
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
Ingående avskrivningar	0	-418 490
Årets avskrivningar	0	-36 485
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	0	454 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 138	6 435
Årets investering	39 346	29 764
Omföring av färdiga projekt	-17 059	-27 060
Utfakturerade projektkostnader	-376	0
	<b>31 049</b>	<b>9 138</b>

### Not 11 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Uppgiften om verkligt värde nedan har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassas samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av fastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då icke observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuellt marknadsområde som typ av fastigheter som värderats. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde fastighet	3 704 775	3 534 221
	<b>3 704 775</b>	<b>3 534 221</b>

### Not 12 Övriga finansisella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade hyresrabatter	10 297	9 154
Förutbetalt mäklararvode	368	117
	<b>10 665</b>	<b>9 271</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	433	388
Upplupna parkeringsintäkter	55	54
Förutbetalt mäklararvode kortfristig del	184	117
	<b>672</b>	<b>559</b>

### Not 14 Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 100 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktier är 100 kr.

### Not 15 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	82 154	48 207
Reverslån till koncernföretag	1 330 350	1 325 000
Övriga skulder	1 225	1 225
	<b>1 413 729</b>	<b>1 374 432</b>

Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB till rörlig ränta som baseras på Wihlborgskoncernens genomsnittliga ränta. Räntan beräknas och påförs månadsvis. De koncerninterna lånen är löpande i sin natur men klassificeras som långfristiga då de är baserade på Wihlborgskoncernens långfristiga upplåning.

Det är Wihlborgs Fastigheter AB som hanterar den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag i Wihlborgskoncernen och styrelsen fastställer årligen en finanspolicy i vilken de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras samt hur riskerna skall begränsas.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- risk för otillräcklig tillgång till kapital för att finansiera verksamheten
- risk att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- risk för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Likviditetsrisken hanteras genom likviditetsprognoser samt tillgång till krediter för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Refinansieringsrisken hanteras dels genom mål för kapitalstrukturen (fördelning eget kapital och lånat kapital) i koncernen och dels genom att eftersträva slutförfallodatum på krediter som sprids ut så långt det är möjligt. Risk för stora och oväntade förändringar i marknadsräntan hanteras av moderbolaget genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar. Motpartsrisken hanteras genom fördelning av lån mellan olika kreditinstitut.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	49 069	45 331
Övriga upplupna kostnader	4 051	6 312
	<b>53 120</b>	<b>51 643</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	2 065 362	2 026 688
	<b>2 065 362</b>	<b>2 026 688</b>

**Not 18 Disposition av företagets resultat**

Förslag till vinstdisposition:

Styrelsen föreslår att av till förfogande stående medel 26 423 184 kr delas 25 000 000 kr ut till aktieägarna och resterande del 1 423 184 överföres i ny räkning.

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2025-05-26

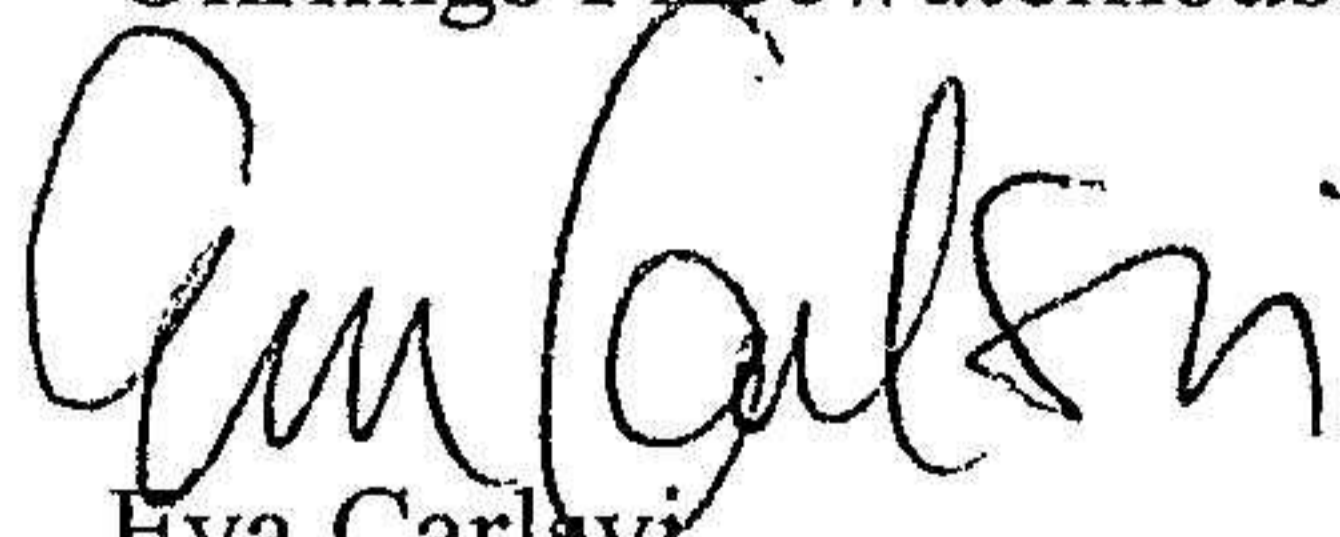


Ulrika Hallengren

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlsvi  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: \_\_\_\_\_



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Utvecklings AB Kranen, org.nr 556286-9999

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Utvecklings AB Kranen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Utvecklings AB Kranens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Utvecklings AB Kranen.

### 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 Utvecklings AB Kranen 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Utvecklings AB Kranen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Utvecklings AB Kranen enligt god revisors sed 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.

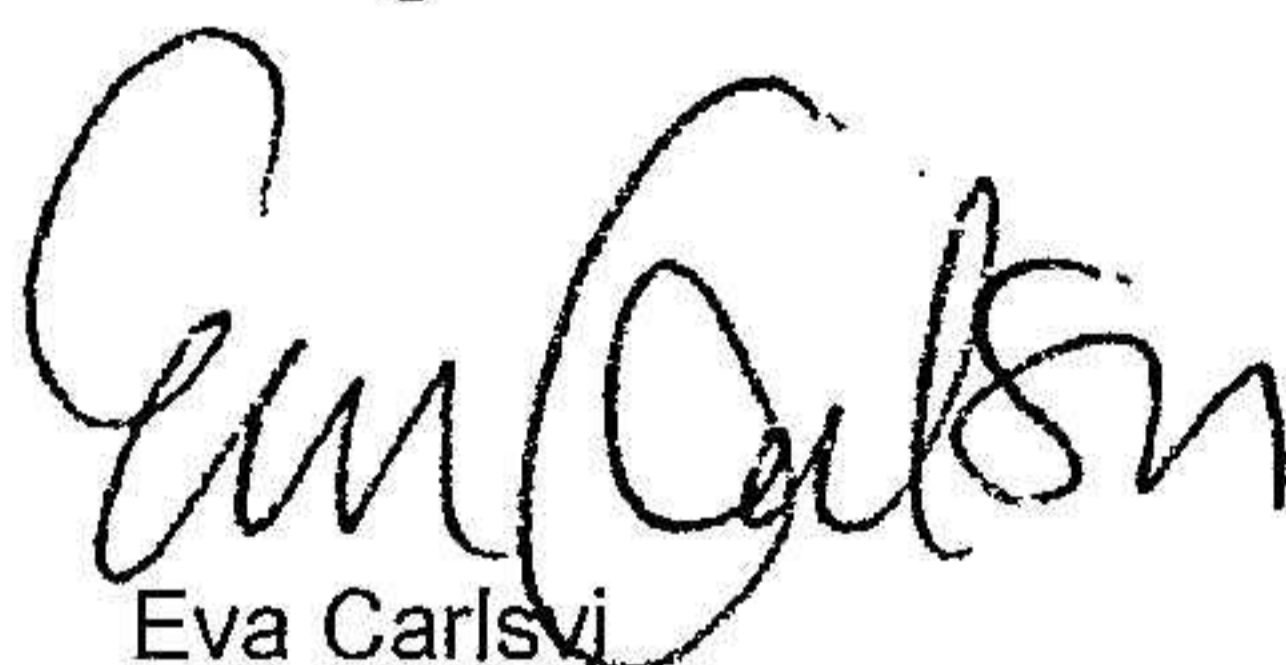
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 vårt 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.

Malmö den 5 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlsvi  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: \_\_\_\_\_

