

**Årsredovisning  
för  
Limhamn Vaxformen 3 Fastighets AB**  
Org nr 559058-7746

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-14
Underskrifter	14

**FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad ledamot av bolagets styrelse intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställs på årsstämman den 14 februari 2023. Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.



Underskrift

**Pehr Carlberg**

Namnförtydligande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Limhamn Vaxformen 3 Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länskem Skåne AB, 559052-2073, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vaxformen 3 i Malmö.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser under året

Lokalanpassningen för SATS gymlokal färdigställdes under våren och invigning av lokalen kunde ske den 4 juni. Uthyrningen av dessa lokaler har inneburit en stor intäktsökning mot föregående år.

### Flerårsöversikt

Belopp i tkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	4 209	2 368	505	–	–
Resultat efter finansiella poster	-1 845	-1 409	-2 854	-317	-282
Soliditet i %	75	80	85	95	1

### Förväntad framtida utveckling

Under 2023 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

### Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer där ett övergripande syfte är att uppnå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna.

### Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansering sker i huvudsak genom koncerninterna lån och aktieägartillskott.

### Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande (kr):

Balanserat resultat	99 345 504
Årets resultat	-1 918 062
Balanseras i ny räkning	<u>97 427 441</u>

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

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	4 209	2 368
Övriga rörelseintäkter		134	37
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 343</b>	<b>2 405</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 058	-571
Reparation- och underhållskostnader		-185	-40
Fastighetsskatt		-526	-368
Fastighetsadministration	4	-795	-544
<b>Driftnetto</b>		<b>1 779</b>	<b>882</b>
Avskrivningar		-3 638	-2 286
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 859</b>	<b>-1 404</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	5	15	-
Finansiella kostnader		-1	-5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 845</b>	<b>-1 409</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 845</b>	<b>-1 409</b>
Aktuell skatt	6	-73	-9
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 918</b>	<b>-1 419</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-1 918</b>	<b>-1 419</b>

2023032311700

2023032311701

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	123 669	112 515
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>123 669</b>	<b>112 515</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 669</b>	<b>112 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		67	2 524
Aktuell skattefordran		639	644
Fordringar hos koncernföretag	8	2 200	1 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 278	243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 184</b>	<b>4 861</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 277</b>	<b>3 420</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 461</b>	<b>8 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 130</b>	<b>120 797</b>

2023032311702

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		99 346	98 564
Årets resultat		-1 918	-1 419
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>97 427</b>	<b>97 146</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 477</b>	<b>97 196</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		141	4 048
Skulder till koncernföretag		31 065	18 400
Övriga skulder		44	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 402	1 153
		<b>32 652</b>	<b>23 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 130</b>	<b>120 797</b>

### Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

2021-01-01 - 2021-12-31		Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	Eget kapital 50	99 979	-2 864	97 164
Vinstdisposition		-2 864	2 864	-
Erhållet koncernbidrag		1 450		1 450
Årets resultat			-1 419	-1 419
<b>Vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>98 565</b>	<b>-1 419</b>	<b>97 196</b>

2022-01-01 - 2022-12-31				
Ingående balans	50	98 565	-1 419	97 196
Vinstdisposition		-1 419	1 419	-
Mottagna koncernbidrag		2 200		2 200
Årets resultat			-1 918	-1 918
<b>Vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>99 346</b>	<b>-1 918</b>	<b>97 477</b>

2023032311703

2023032311704

### Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 845	-1 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	3 638	2 286
		1 793	877
Betald skatt		-68	-664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 725</b>	<b>213</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		672	-889
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		9 051	6 103
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 449</b>	<b>5 428</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14 792	-8 143
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-14 792</b>	<b>-8 143</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 200	1 450
Amortering av låneskulder		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 200</b>	<b>1 450</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 143</b>	<b>-1 265</b>
Likvida medel vid årets början		3 420	4 686
Likvida medel vid årets slut		<b>2 277</b>	<b>3 420</b>

**Noter**

tkr

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Överensstämmelse med lag och normgivning**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2.

**Värderingsgrunder**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

**Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta**

Företagets funktionella valuta och redovisningvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

**Klassificering**

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknas från balansdagen.

**Bedömningar och uppskattningar**

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

**Intäkter**

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

**Skatt**

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

### Förvaltningsfastigheter

#### Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Kontors-butiksbyggnader	50 år
Industribyggnader och övriga byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktperioden

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

#### Upplýsingar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplýsingar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 7.

### Övriga materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet av anskaffningen. Inga låneutgifter aktiveras. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering, avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Inventarier 5-7 år

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal och bokförs löpande över leasingperioden, i enlighet med undantagsreglerna i RFR2.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas till nominellt belopp eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

**Nedskrivningar**

*Nedskrivning av förvaltningsfastigheter, materiella anläggningstillgångar och aktier/andelar.*

Bolagets redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar*

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Vid nyuthyrning görs en individuell kreditprövning av varje hyresgäst. Kreditupplysning tas och vid behov ställs krav på kompletterande säkerhet i form av borgen från hyresgästens moderbolag. Försenade betalningar följs upp kontinuerligt. Prövning av nedskrivningsbehov avseende osäkra fordringar görs kvartalsvis.

Nedskrivning av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

**Avsättningar**

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns 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.

**Aktieägartillskott och lämnad utdelning**

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital. Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattas.

**Koncernbidrag**

Lämnade och erhållna koncernbidrag som dotterbolaget lämnar till moderbolaget redovisas direkt mot eget kapital i dotterbolaget. Detta gäller även koncernbidrag som lämnas och erhålls mellan systerbolag (huvudregeln).

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande om inte redovisas som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar****Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 7.

**Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal**

Hysesintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av industri- kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheter. Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande;

Avtalets framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Inom ett år	4 234	3 039
Senare än ett år men inom fem år	5 147	-
Senare än fem år	10 020	-
	<b>19 401</b>	<b>3 039</b>

**Not 4 Ersättning till revisorerna****KPMG**

Revisionsuppdrag

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	23	23
	<b>23</b>	<b>23</b>

**Not 5 Finansiella kostnader****Finansiella intäkter**

Ränteintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	15	-
	<b>15</b>	<b>-</b>

**Finansiella kostnader**

Räntekostnader

	-1	-5
	<b>-1</b>	<b>-5</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt****Skatt på årets resultat**

Periodens skattekostnad

Totalt redovisad skatt

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	-73	-9
	<b>-73</b>	<b>-9</b>

**Avstämning skattekostnad**

	2022-12-31		2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 845		-1 409
Skatt enligt gällande skattesats	<b>20,6%</b>	380	<b>20,6%</b>	290
Skatteeffekter:				
Erhållna koncernbidrag		-453		-299
Utnyttjande av ej aktiverat underskottsavdrag		-		-
Ej avdragsgilla poster		0		-1
<b>Redovisad skattekostnad</b>		<b>-73</b>		<b>-9</b>
<b>Redovisad skattesats</b>	<b>-4,0%</b>		<b>0,0%</b>	

2023032311709

<b>Not 7 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	116 323	108 180
Investeringar	14 792	8 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 115</b>	<b>116 323</b>
Ingående avskrivningar	-3 808	-1 522
Årets avskrivningar	-3 638	-2 286
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 447</b>	<b>-3 808</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 668</b>	<b>112 515</b>
Varav pågående arbete	–	8 322
Taxeringsvärde	52 600	36 800
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	138 000	119 000

**Värderingsmetod**

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

De skattemässiga avskrivningarna överensstämmer med de bokföringsmässiga.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

<b>Not 8 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Erhållet koncernbidrag	2 200	1 450
	<b>2 200</b>	<b>1 450</b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	135	43
Upplupna hyresintäkter	943	–
Upplupna parkeringsintäkter	200	200
	<b>1 278</b>	<b>243</b>

<b>Not 10 Förslag till vinstdisposition</b>	<b>2022-12-31</b>
---	-------------------

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	99 345 504
Årets resultat	-1 918 062
	<b>97 427 441</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>97 427 441</b>

**Not 11 Kapitalstruktur och finansiell hantering**

Limhamn Vaxformen 3 Fastighets ABs övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. För mer information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Länshem Skåne AB.

Bolaget som sådant är exponerat för följande finansiella risker; finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk.

**Finansieringsrisk**

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Företagets finansieringsbehov säkerställs genom koncerninterna lån och koncernens gemensamma likviditetshantering.

**Ränterisk**

Ränterisken definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden kan ge resultatpåverkan på bolagets räntekostnader för sin upplåning. Ränterisken hanteras centralt av koncernens moderbolag.

**Kreditrisk**

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen. Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskatt	526	1 098
Förutbetalda hyresintäkter	781	–
Övriga upplupna kostnader	95	55
	<b>1 402</b>	<b>1 153</b>

<b>Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar	3 638	2 286
	<b>3 638</b>	<b>2 286</b>

<b>Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
För egna skulder - Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

**Not 15 Transaktioner med närstående**

Närstående till bolaget är andra bolag inom Länshem Skåne AB-koncernen vars moderbolag är Länsförsäkringar Skåne Ömsesidigt, 543001-0685. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.


<b>Transaktioner mellan koncernföretag, tkr</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inköp från andra koncernföretag	521	275
Försäljning till andra koncernföretag	–	–
Ränteintäkter från andra koncernföretag	–	–
Räntekostnader till andra koncernföretag	–	–
Fordringar på andra koncernföretag	2 200	1 450
Skulder till andra koncernföretag	31 065	18 400

2023032311711

**Not 16 Händelser efter balansdagen**

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter bokslutsdagen.

Malmö 2023-02-14



Susanne Bäck  
Styrelsens ordförande



Janice Söderholm Kvist  
Styrelseledamot



Pehr Carlberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 02 - 14

KPMG AB



Oscar Grönesjö  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Limhamn Vaxformen 3 Fastighets AB, org. nr 559058-7746

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Limhamn Vaxformen 3 Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Limhamn Vaxformen 3 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Limhamn Vaxformen 3 Fastighets 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 Limhamn Vaxformen 3 Fastighets AB för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Limhamn Vaxformen 3 Fastighets 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 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 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.

Borås den 14 februari 2023

KPMG AB



Oscar Grönesjö

Auktoriserad revisor