

# Årsredovisning

## Ystads Industrifastigheter AB

Org.nr 556081-7271

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Ystads Industrifastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 9 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ystad 2025-07-21

  
Jimmie Persson  
VD

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Ystads Industrifastigheter AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Ystad

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska inom Ystads kommun förvärva, äga, sälja, bebygga och förvalta fastigheter för näringslivets behov. Bolaget har sitt säte i Ystad.

### Ombyggnad och utveckling av fastigheter:

*Kustvakten 1:* Bolaget är i slutfasen av ombyggnaden på uppdrag av Ystad bostäder och kommunens nya fastighetsbolag, Ystads Samhällsfastigheter AB. Målet är att lokalerna ska vara redo för inflyttning våren 2025.

*Nya Kulturmagasinet:* Parallellt fortsätter utvecklingen av det nya kulturmagasinet. Under tiden har kontraktet för lokalerna i Kvarteret Simrishamn förlängts. Produktionen planeras att genomföras under 2024/2025.

*Simrishamn 1:* Försäljningen av den befintliga byggnaden på Simrishamn 1, som nu har omklassificerats för bostadsändamål enligt en ny detaljplan, planeras och beräknas vara avyttrad under hösten 2025.

### Pågående ombyggnadsprojekt för befintliga och potentiella hyresgäster:

*Molekylen 3:* Samarbetet med en hyresgäst för utökning och uppfräschning av byggnad och mark är slutfört. Bolaget har tecknat ett nytt sjuårigt hyreskontrakt.

*Bommen 1:* Bolaget har påbörjat ombyggnaden av en ny familjecentral i samverkan med Ystad kommun och Capio. Ombyggnaden är påbörjad och planeras vara färdigställd under hösten 2025.

*Tändstiftet 3:* Bolaget har tecknat ett nytt hyreskontrakt för stora delar av den lediga byggnaden. Anpassningen för hyresgästen pågår och planeras vara färdigställd under våren 2025. Ett nytt femårigt hyreskontrakt har tecknats.

### Långsiktiga planer och avtal:

Under sommaren 2023 tecknade bolaget ett ramavtal för större ombyggnader och nyproduktion, vilket kommer att stödja pågående och framtida större om- och nybyggnadsprojekt.

### Framtidsutsikter:

Den antagna affärsplanen för perioden 2023–2025 reflekterar bolagets strävan efter ständig förbättring och tillväxt inom alla verksamhetsområden.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget arbetar enligt upprättade underhållsplaner på både kort och lång sikt. Drift- och skötselprogram för installationer i fastigheterna följs noggrant, och en prioritet är att säkerställa att skötselprogram för yttre markskötsel efterlevs.

Vid omförhandlingar omarbetas hyreskontrakten med aktuella gränsdragningslistor. Myndighetsbesiktningar genomförs enligt fastställda intervaller, exempelvis för hissar, OVK, tryckkärl, sprinkler, kyla, portar, SBA, elrevision och energideklaration. Energoptimering sker i samarbete med hyresgästerna.

Rutinerna för felanmälan förbättras kontinuerligt, och bolaget arbetar aktivt med att öka digitaliseringen av administrativa rutiner. Ett koncept för försäljningsmaterial för vakanta lokaler utvecklas vidare, och en etableringsgrupp/nätverk har inrättats för att identifiera fastighetsförsäljningar och presumtiva kunder.

För att möta näringslivets behov av lokaler och ytor för expansion krävs investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter. Vid eventuella fastighetsförsäljningar reinvesteras delar av försäljningsintäkterna i verksamheten.

Bolaget har utarbetat en ny affärsplan för 2023–2025, som är en viktig del av bolagets fortsatta utveckling.

### Ägarförhållanden

Samtliga aktier i Ystads Industrifastigheter AB ägs av Ytornet AB, org.nr. 556670-9811, med säte i Ystad.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	32 604	31 406	28 461	29 230	34 040
Resultat efter finansiella poster	44 268	10 071	14 426	9 756	93 322
Balansomslutning	333 835	266 724	258 191	262 475	324 067
Soliditet (%)	65,4	66,0	65,1	59,6	47,0
Antal anställda	0	0	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Erhållna aktie ägartillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	800 000	160 000	102 591 000	72 961 994	-426 251	<b>176 086 743</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma						
Balanseras i ny räkning				-426 251	426 251	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott			8 596 000			<b>8 596 000</b>
Årets resultat					33 617 146	<b>33 617 146</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>800 000</b>	<b>160 000</b>	<b>111 187 000</b>	<b>72 535 743</b>	<b>33 617 146</b>	<b>218 299 889</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	175 126 743
erhållna aktieägartillskott	8 596 000
årets vinst	33 617 146
	<b>217 339 889</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	217 339 889
	<b>217 339 889</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		32 604 206	31 406 775
Övriga rörelseintäkter		227 052	784 975
		<b>32 831 258</b>	<b>32 191 750</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Förvaltningskostnader		-8 474 049	-7 671 073
Övriga externa kostnader		-1 798 427	-1 511 531
Personalkostnader	2	-533 462	-1 282 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 695 331	-11 024 547
Övriga rörelsekostnader		-346 002	-406 627
		<b>-22 847 271</b>	<b>-21 896 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 983 987</b>	<b>10 295 273</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	34 264 799	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 955 736	1 167 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 936 924	-1 390 882
		<b>34 283 611</b>	<b>-223 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44 267 598</b>	<b>10 071 465</b>
Bokslutsdispositioner	6	-10 826 000	-10 652 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 441 598</b>	<b>-580 535</b>
Skatt på årets resultat	7	175 548	154 284
<b>Årets resultat</b>		<b>33 617 146</b>	<b>-426 251</b>

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	224 166 904	219 102 266
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	55 367 119	2 330 254
		<b>279 534 023</b>	<b>221 432 520</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>279 559 023</b>	<b>221 457 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		413 985	14 432
Fordringar hos koncernföretag		50 000	50 000
Aktuella skattefordringar		37 228	0
Övriga fordringar		2 740 268	1 602 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 783	96 145
		<b>3 355 264</b>	<b>1 763 250</b>
Koncernvalutakonto	11	50 920 284	43 502 740
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>54 275 548</b>	<b>45 265 990</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>333 834 571</b>	<b>266 723 510</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		800 000	800 000
Reservfond		160 000	160 000
		<b>960 000</b>	<b>960 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		183 722 743	175 552 994
Årets resultat		33 617 146	-426 251
		<b>217 339 889</b>	<b>175 126 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>218 299 889</b>	<b>176 086 743</b>
<i>Avsättningar</i>			
	12		
Övriga avsättningar		7 676 731	7 676 731
Uppskjuten skatteskuld		1 127 743	1 303 291
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 804 474</b>	<b>8 980 022</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	13		
Skulder till koncernföretag		69 500 000	69 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 500 000</b>	<b>69 500 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7 026 610	2 459 766
Skulder till koncernföretag		26 081 331	5 480 347
Skulder till intresseföretag		464	221
Aktuella skatteskulder		0	105 634
Övriga skulder		2 251	2 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 119 552	4 108 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 230 208</b>	<b>12 156 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>333 834 571</b>	<b>266 723 510</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Koncertillhörighet

Ystads Industrifastigheter AB är dotterbolag till Ytorner AB (org.nr. 556670-9811) med säte i Ystad, som även upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen i vilken företaget ingår. Ytorner AB är helägt av Ystads kommun (org.nr. 212000-1181) med säte i Ystad, som upprättar sammanställda räkenskaper för kommunkoncernen.

#### 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.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. För ett fåtal byggnader tas även hänsyn till ett beräknat restvärde och kvarvarande nyttjandeperiod vid tidpunkt för övergång till komponentavskrivning. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme	50-75 år
Tak	25 år
Fasad	17 år
Installationer	17-25 år
Inre ytskikt	12 år
Hyresgästpassningar	5-25 år
Markanläggningar	10-33 år

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

#### *Komponentindelning*

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

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kundfordringar och kortfristiga fordringar*

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

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas 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.

#### **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.

#### *Aktuell skatt*

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

#### *Uppskjuten skatt*

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

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

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

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

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

##### *Soliditet (%)*

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

##### *Antal anställda*

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

## Not 2 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Bolaget ersätter AB Ystadbostäder med 20% av VD:s lönekostnad inklusive sociala avgifter samt utbetalar styrelse- och förrättningsarvoden enligt beslut i kommunfullmäktige om arvoden och ersättningar till förtroendevald i Ystads kommun.

## Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	34 264 799	0
	<b>34 264 799</b>	<b>0</b>

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 924 657	1 141 299
Övriga ränteintäkter	31 079	25 775
	<b>1 955 736</b>	<b>1 167 074</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	1 935 307	1 383 513
Övriga räntekostnader	1 617	7 369
	<b>1 936 924</b>	<b>1 390 882</b>

## Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-10 826 000	-10 652 000
	<b>-10 826 000</b>	<b>-10 652 000</b>

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Justering avseende tidigare år	0	-125
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	175 548	154 409
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>175 548</b>	<b>154 284</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		33 441 598		-580 535
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	6 888 969	20,60	-119 590
Ej avdragsgilla kostnader		206		206
Ej skattepliktiga intäkter		-7 064 676		-5 310
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		2 409 238		2 271 057
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		-2 181 711		-2 084 995
Primäravdrag hyreshus		-123 256		-115 417
Reavinst fastighetsförsäljningar		0		-29 712
Återföring uttrangerade komponenter		71 276		83 765
Avrundningsdifferens		-46		-4
<b>Redovisad aktuell skatt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	326 629 222	295 260 126
Inköp	16 487 197	4 139 389
Försäljningar/utrangeringar	-1 232 354	-2 579 969
Omklassificeringar	618 774	29 809 676
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>342 502 839</b>	<b>326 629 222</b>
Ingående avskrivningar	-107 526 966	-98 675 750
Försäljningar/utrangeringar	886 352	2 173 341
Årets avskrivningar	-11 695 331	-11 024 547
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 335 935</b>	<b>-107 526 966</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>224 166 904</b>	<b>219 102 266</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	224 166 904	219 102 266
Verkligt värde	326 418 894	304 629 655

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 330 254	32 094 508
Inköp	53 743 546	3 493 956
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 105 768
Kostnadsförda projekt	-87 907	-342 766
Omklassificeringar	-618 774	-29 809 676
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 367 119</b>	<b>2 330 254</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 367 119</b>	<b>2 330 254</b>

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 11 Checkräkningskredit**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad intern kreditlimit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0

**Not 12 Avsättningar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 303 291	1 457 700
Under året återförda belopp	-175 548	-154 409
	<b>1 127 743</b>	<b>1 303 291</b>
<b>Specifikation uppskjutna skatteskulder</b>		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	1 127 743	1 303 291
	<b>1 127 743</b>	<b>1 303 291</b>
<b>Övriga avsättningar</b>		
Belopp vid årets ingång	7 676 731	7 676 731
	<b>7 676 731</b>	<b>7 676 731</b>
<b>Specifikation övriga avsättningar</b>		
Tillkommande exploateringskostnader	7 676 731	7 676 731
	<b>7 676 731</b>	<b>7 676 731</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	69 500 000	69 500 000
	<b>69 500 000</b>	<b>69 500 000</b>

Koncerninterna lån kommer att omsättas efter hand som de löper ut om ingen annan överenskommelse om amortering träffas.

**Not 14 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande Fastigo	0	11 594
	<b>0</b>	<b>11 594</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Ystad den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jimmie Persson  
Verkställande direktör

Lennart Johansson  
Ordförande

Magnus Arling

Ingrid Ek

Marck Hansen

Clifford Härstedt

Jan-Åke Isaksson

Birgitta Persson

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

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

## SIGNATURES

## ALLEKIRJOITUKSET

## UNDERSKRIFTER

## SIGNATURER

## UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

2025072308197

JOHAN MAGNUS PATRIK ARLING 197810043930

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: YIAB

3fed66c9-de88-4bb0-97e2-c794ac7ae900 - 2025-03-13 14:22:53 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 872211b2-393f-4e37-92de-35a8f4e8e587 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lennart Harry Johansson 195108274373

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ystad industrifastigheter ab

bb46b572-ec77-4037-bd04-b945bdf8ca3e - 2025-03-13 15:45:53 UTC +02:00

BankID / Freja eID - de03bf3a-0926-4bcb-b4e0-5da36e2128dc - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jan-Åke Isaksson 196412244078

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ystad Industrifastigheter AB

72ab47c7-2ed4-45c6-85b0-ff44081a125d - 2025-03-13 16:07:29 UTC +02:00

BankID / Freja eID - cd143cb7-ceae-42fb-a934-69c12c0874bc - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CLIFFORD HÄRSTEDT 198705014010

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ystad Industrifastigheter AB

4157462b-c446-407c-93dc-6ba4d6b4d091 - 2025-03-13 17:56:14 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 510e7704-fdde-4155-9e95-b8cd0bd552cd - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ingrid Lisbeth Ek 195806084009

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ystad Industrifastigheter AB

9a7e6dcd-38e7-4e9b-bf59-99fa2c3e9ecd - 2025-03-14 09:27:54 UTC +02:00

BankID / Freja eID - b611a98b-85a1-4bbc-b690-4c95a680b55a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MARCK HANSEN 196205113910

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: YIAB

ab81e2d2-ca8d-480b-b8db-476107e82ca3 - 2025-03-14 09:58:57 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 14fa5364-94de-403a-bc98-c0f9a2126301 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Birgitta Persson 195609043988

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ystad industrifastigheter

b393f3aa-4677-4c2c-b3e6-546d982fbc71 - 2025-03-17 17:11:20 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 67ce5bba-4c04-40ea-8605-d7dc296e3458 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberovende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page  
 Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua  
 Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

2025072308198

Jimmie Conrad Persson 198305203914

Ystads Industrifastigheter AB, SE556081727101, Stortorget 2 A , 271 43, Ystad

4dfbc1ff-3bbe-4998-83ef-eebe05b6aff0 - 2025-03-17 18:48:34 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 3b2c22fd-acf5-4bd7-81fb-37630c5c74cf - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

authority to sign  
 representative  
 custodial

asemavaltuus  
 nimenkirjoitusoikeus  
 huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
 firmateckningsrätt  
 förvaltare

autoritet til å signere  
 representant  
 foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
 repræsentant  
 frihedsberøvende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page  
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

THOMAS HALLBERG 196502114074

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst och Young AB

293daf37-4d93-4f46-99d4-926e21392f0d - 2025-04-02 18:53:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 937242db-1ff5-4986-91f7-cf5968ed073c - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

2025072308199

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



2025072308200

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ystads Industrifastigheter AB, org.nr 556081-7271

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ystads Industrifastigheter AB 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 Ystads Industrifastigheter ABs 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ystads Industrifastigheter 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 innehåll 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.

Penneo dokumentnyckel: D11KW-PPGQV-WBQJE-ET5EU-Y34V7-Q41D9



2025072308201

## 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 Ystads Industrifastigheter AB 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Ystads Industrifastigheter AB 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 revisioner 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.

Lund den 02 april 2025

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: D1 1KW-PPGQV-W3QTE-ET5EU-Y34V7-Q41D9

2025072308202

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## THOMAS HALLBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4e04235f964e77[...]c7eb616ad7666

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-02 16:08:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: D11KW-PPGQV-W3QTE-ET5EU-Y34V7-Q41D9



Ystads kommun  
Lekmannarevisorerna

Lekmannarevisorerna i  
Ystads Industrifastigheter AB

Till kommunfullmäktige i Ystads kommun

Till årsstämman i Ystads Industrifastigheter Aktiebolag  
Org nr 556081-7271

## Granskningsrapport för år 2024

Vi, av fullmäktige i Ystads kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Ystads Industrifastigheter AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionsred i kommunal verksamhet samt av årsstämman fastställt ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi lekmannarevisorer har i vårt arbete haft sakkunnigt biträde från EY.

Under 2024 har EY på uppdrag av lekmannarevisorerna genomfört en granskning avseende interna kontroller kopplade till risken för ekonomiska oegentligheter. Granskningen har syftat att bedöma om Ystad bostäder samt Ystad Industrifastigheter har säkerställt en god intern kontroll för att motverka, upptäcka och förhindra ekonomiska oegentligheter i verksamheten.

Den sammanfattande bedömningen är att Ystad Industrifastigheter i huvudsak har säkerställt en god intern kontroll för att skydda sig mot ekonomiska oegentligheter i verksamheten. Det finns dock utrymme för utveckling inom arbetet med kontrollmiljö och utbildning.

**Vi bedömer att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.**

**Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll gällande upphandlingsområdet inte fullt ut varit tillräcklig men att den interna kontrollen generellt har varit tillräcklig.**

Ystad, datum enligt signatur

Bruno Andersson  
Lekmannarevisor

Fredrik Wejerhag  
Lekmannarevisor

2025072308204

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Bruno Andersson

Undertecknare

Serienummer: 02f14c11ea188c[...]7981d7bf7fd35

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-04-02 14:24:15 UTC



## Fredrik Wejerhag

Undertecknare

Serienummer: 88d4484ed58cca[...]3ab1f484b121b

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-04-04 15:46:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: YFEH2-GACUP-HINEV-VM14F-18NI-617HH