


**Årsredovisning  
för  
Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB**  
Org nr 556776-3585

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5,6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-16
Underskrifter	16

**FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad ledamot av bolagets styrelse intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställs på årsstämma den 26 februari 2026. Resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

  
Underskrift

**Pehr Carlberg**

Namnförtydligande



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Länskem Skåne AB, org nr 559052-2073 med säte i Malmö. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gångtappen 1 i Malmö. LF Skåne är fastighetens största hyresgäst och hyr ca 50 % av kontorsytorna, företrädesvis på plan 8-14 samt kundmötesplatsen på entréplan.

### Väsentliga händelser under året

Gångtappens utemiljö byggdes om för att bli en mer öppen mötesplats med bättre tillgänglighet och mer rationell skötsel. Husets huvudentré utrustades med Speedgates och samtliga entréer med kameraövervakning för ökad säkerhet och förstärkning av skalskyddet. Installation av datoriserat styr- och reglersystem för uppvärmning har pågått under hela året för att förbättra energi-effektiviseringen.

Belopp i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	46 133	43 832	43 975	42 453	40 970
Resultat efter finansiella poster	-3 650	-3 275	-12 936	-12 090	2 568
Balansomslutning	207 743	224 174	233 141	395 354	409 961
Soliditet i %	20,28	20,23	19,88	13,72	15,19

### Förväntad framtida utveckling

Vakanterna har ökat i Gångtappen efter att några hyresgäster har flyttat ut under året. Ett arbete har påbörjats för att lyfta fram Gångtappen som ett eget produktvarumärke och skisser har tagits fram för att kunna hyra ut ett våningsplan som kontorshotell.

### Hållbarhet som en integrerad del av affärsutvecklingen

Hållbarhet är en central del av affärsutvecklingen inom Länskem Skåne AB. Sedan 2023 tillämpar både Länskem Skåne och vårt moderbolag styrdokumentet *Uppförandekod för leverantörer*, för att säkerställa att avtal ingås med aktörer som uppfyller krav och förväntningar. Uppförandekoden för leverantörer bygger på FN:s Global Compact för hållbart företagande och anger krav inom mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och affärsetik. Genom att arbeta tillsammans med ansvarsfulla partners stärker vi vår förmåga att nå långsiktiga hållbarhetsmål.

### Klimatsmart och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning

Vi arbetar aktivt för att göra vårt fastighetsbestånd i Öresundsregionen mer klimatsmart. Genom energieffektiviseringsåtgärder fortsätter Länskem Skåne att optimera både miljöprestanda och driftsekonomi.

### Koncernens övergripande hållbarhetsmål

Koncernen strävar efter att minska sin miljö- och klimatpåverkan genom att sätta upp konkreta mål och aktivt arbeta med hållbarhetsfrågor. Vi ser ett växande krav från samhället, näringslivet och våra kunder på hållbara lösningar, och vi är en positiv pådrivande kraft i omställningen mot en mer hållbar framtid.

### Klimatrisker och finansiell påverkan

Klimatförändringar bedöms ha en direkt finansiell påverkan på koncernen. Extrema väderhändelser, som skyfall, stormar och översvämningar, utgör fysiska risker som kan påverka både våra fastigheter och kapitalförvaltning. Vi är medvetna om att strävan mot ett mer klimatneutralt samhälle kan innebära både nya regleringar och förändrade marknadsvillkor, vilket kan skapa omställningsrisker. Därför arbetar vi aktivt för att hantera dessa risker och anpassa vår verksamhet till de nya förutsättningarna.

### En positiv pådrivande kraft i omställningen

Genom vårt hållbarhetsarbete och engagemang ser vi möjligheter och utmaningar i att driva på för en mer hållbar och klimatneutral framtid. Vi är fast beslutna att vara en positiv pådrivande kraft i omställningen, vilket stärker både vårt bolag och samhället i stort.

**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.

**Förslag till disposition beträffande bolagets resultat**

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

Balanserad vinst	30 697 091
Årets resultat	<u>-3 203 191</u>
Balanseras i ny räkning	<b>27 493 900</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

2026031806951

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	16	46 133	43 832
Övriga rörelseintäkter		1 135	1 338
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>47 268</b>	<b>45 170</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-5 662	-5 955
Reparation- och underhållskostnader		-3 618	-6 126
Fastighetsskatt		-3 864	-3 324
Fastighetsadministration	3	-6 590	-6 718
<b>Driftnetto</b>		<b>27 534</b>	<b>23 047</b>
Avskrivningar		-28 623	-26 342
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	4	-2 194	-
Förlust vid avyttring av fastighetsinventarier	4	-358	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-50 909</b>	<b>-48 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 640</b>	<b>-3 296</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Finansiella intäkter	5	5	21
Finansiella kostnader		-15	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 650</b>	<b>-3 275</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 650</b>	<b>-3 275</b>
Beräknad skatt på koncernbidrag	6	-	412
Aktuell skatt	6	-2 120	-1 865
Uppskjuten skatt	6	2 567	2 132
<b>Summa skatt</b>		<b>447</b>	<b>679</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 203</b>	<b>-2 596</b>
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-3 203</b>	<b>-2 596</b>



2026031806952

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	204 011	216 096
Inventarier	8	117	278
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 127</b>	<b>216 374</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Periodiserade hyresrabatter		-	402
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>-</b>	<b>402</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>204 127</b>	<b>216 776</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		1 447	1 816
Övriga fordringar	9	411	2 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 757	3 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 615</b>	<b>7 398</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 615</b>	<b>7 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>207 743</b>	<b>224 174</b>



2026031806953

### Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		400	400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>400</u>	<u>400</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		30 697	33 293
Årets resultat		-3 203	-2 596
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>27 494</u>	<u>30 697</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>27 894</u>	<u>31 097</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	12	17 943	17 943
		<u>17 943</u>	<u>17 943</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	14 512	17 079
		<u>14 512</u>	<u>17 079</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		729	-
Övriga skulder	14	130 570	144 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	16 094	13 157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>147 394</u>	<u>158 054</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>207 743</u>	<u>224 174</u>



2026031806954

### Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr		0,00		
2024-01-01 - 2024-12-31				
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	400	42 593	-10 888	32 105
Vinstdisposition		-10 888	10 888	-
Erhållet koncernbidrag		2 000		2 000
Skatteeffekt erhållet koncernbidrag		-412		-412
Årets resultat			-2 596	-2 596
<b>Vid årets utgång</b>	<b>400</b>	<b>33 293</b>	<b>-2 596</b>	<b>31 097</b>
2025-01-01 - 2025-12-31				
Ingående balans	400	33 292	-2 596	31 097
Vinstdisposition		-2 596	2 596	0
Årets resultat			-3 203	-3 203
<b>Vid årets utgång</b>	<b>400</b>	<b>30 697</b>	<b>-3 203</b>	<b>27 894</b>

Antal aktier uppgår till 4000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.  
Kvotvärde per aktie är 100 kr.



2026031806955

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 650	-3 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	31 632	26 745
		27 982	23 470
Betald skatt		-1 752	-84
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>26 230</b>	<b>23 386</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 417	1 110
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-10 661	-5 827
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 987</b>	<b>18 669</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-18 987	-18 669
Investeringar i inventarier		-	-
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 987</b>	<b>-18 669</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet koncernbidrag		2 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	-
Likvida medel vid årets slut		0	0



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR2.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta 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

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I hyresintäkterna ingår fakturerade tillägg såsom el, värme och fastighetsskatt. 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 under 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.

#### 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.

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 2% respektive 5%. Byggnadsinventarier skrivs av med 10%.

Hyresgäst Anpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 6,67 %-10% på anskaffningsvärdet.

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.

*Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden*

Upplysningar 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 6.

**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, verktyg och installationer och mindre ombyggnationer skrivs av med 10 % på anskaffningsvärdet.

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 kostnadsförs löpande över leasingperioden i enlighet med undantagsreglerna i RFR.

**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 osäkerhet 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). På grund av ändrade principer på hur skatteeffekten på koncernbidragen har redovisats har även jämförelseåret räknats om. Detta har inte fått någon effekt på eget kapital.

**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 som 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 Ersättning till revisorerna**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Deloitte</b>		
Revisionsuppdrag	100	100
	<b>100</b>	<b>100</b>

**Not 4 Förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar**

I samband med utrangering av hyresgäst Anpassningar som inte är fullt avskrivna, uppstår en förlust som uppgår till totalt 2 552 tkr.

**Not 5 Finansiella intäkter och kostnader**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter externa	5	21
	<b>5</b>	<b>21</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader externa	-15	-
	<b>-15</b>	<b>-</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Periodens skattekostnad</b>		
Aktuell skatt	-2 120	-1 865
Beräknad skatt på koncernbidrag	-	412
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt på skillnad skattem. och bokf.mässigt restvärde på materiella anläggningstillgångar	2 567	2 132
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>447</b>	<b>679</b>
<b>Avstämning skattekostnad</b>		
Redovisat resultat före skatt	-3 650	-3 275
Skatt enligt gällande skattesats	20,6% 752	20,6% 675
Ej avdragsgilla kostnader	-3	4
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatt fg år	-303	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>447</b>	<b>679</b>
<b>Redovisad skattesats</b>	<b>12,2%</b>	<b>20,7%</b>

**Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader**

Skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde på fastigheter	14 512	17 079
	<b>14 512</b>	<b>17 079</b>

**Not 7 Förvaltningsfastigheter**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Byggnad, mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	252 992	252 745
Omföring från projekt	9 390	247
Årets investeringar	-	-
Årets avyttring	-4 762	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>257 620</b>	<b>252 992</b>
Ingående avskrivningar	-94 834	-82 645
Årets avskrivningar	-12 337	-12 189
Årets avyttring	2 568	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 603</b>	<b>-94 834</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>153 017</b>	<b>158 158</b>

2026031806960

Byggnadsinventarier	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 428	147 939
Årets investering	336	335
Årets avyttring	-1 945	–
Omföring från projekt	19 150	4 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 970</b>	<b>152 428</b>
Ingående avskrivningar	-110 459	-96 431
Årets avskrivningar	-16 167	-14 028
Årets avyttringar	1 587	–
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-125 038</b>	<b>-110 459</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>44 931</b>	<b>41 969</b>
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	15 970	2 037
Årets investering	18 651	18 335
Omföring till resultaträkningen	-17	–
Omföring till förvaltningsfastigheter	-28 540	-4 402
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 064</b>	<b>15 970</b>
<b>Utgående restvärde förvaltningsfastigheter enligt plan</b>	<b>204 011</b>	<b>216 096</b>
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	<b>760 000</b>	<b>760 000</b>

**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 skiljer sig från 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 lokalhyreskontrakt 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.

**Not 8 Inventarier**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	627	627
Avyttring inventarier	-89	–
	<b>539</b>	<b>627</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-350	-224
Årets avskrivning	-72	-125
	<b>-422</b>	<b>-350</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>117</b>	<b>278</b>

2026031806961

<b>Not 9 Övriga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Koncernbidrag till koncernföretag	–	2 000
Övriga externa fordringar	411	582
	<b>411</b>	<b>2 582</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	1 757	3 000
	<b>1 757</b>	<b>3 000</b>

**Not 11 Förslag till vinstdisposition** **2025-12-31**

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	30 697 091
Årets resultat	-3 203 191
	<b>27 493 900</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>27 493 900</b>

**Not 12 Obeskattade reserver** **2025-12-31** **2024-12-31**

Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	17 943	17 943
	<b>17 943</b>	<b>17 943</b>

**Not 13 Kapitalstruktur och finansiell hantering**

Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Länskem Skåne AB:s koncernstruktur. Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB 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 Länskem 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.



2026031806962

**Not 14 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Cash pool till koncernföretag	130 077	144 705
Övriga poster	493	193
	<b>130 570</b>	<b>144 898</b>

Bolaget ingår sedan 2023 i koncernens cash pool.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskatt	3 864	3 324
Förutbetalda hyresintäkter	9 132	9 260
Övriga upplupna kostnader	3 098	572
	<b>16 094</b>	<b>13 157</b>

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	28 623	26 342
Återföring periodiserade hyresrabatter	402	402
Förlust vid avyttring av förvaltningsfastigheter	2 552	–
Vinst vid försäljning av inventarier	55	–
	<b>31 632</b>	<b>26 745</b>

**Not 17 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal**

Hyresintäkter 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

	2025-12-31	2024-12-31
Inom ett år	41 758	46 299
Senare än ett år men inom fem år	168 075	142 733
Senare än fem år	41 819	70 109

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

**Not 19 Transaktioner med närstående**

Närstående till bolaget är andra bolag inom Läns hem Skåne AB-koncernen vars moderbolag är Läns försäkringar Skåne Ömsesidigt, 543001-0685. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar. Koncernredovisning upprättas av bolagets moderbolag Läns försäkringar Skåne ömsesidighet.

**Transaktioner mellan koncernföretag, tkr**

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp från andra koncernföretag	4 255	3 879
Försäljning till andra koncernföretag (hyresintäkter)	32 861	28 897
Övriga finansiella intäkter från andra koncernföretag	–	–
Räntekostnader till andra koncernföretag	–	–
Fordringar på andra koncernföretag	442	3 063
Skulder till andra koncernföretag	138 424	152 500

2026031806963

**Not 20 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 februari 2026.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 26 februari 2026.

**Malmö** 2026-02-26

*Janice Söderholm*

Janice Söderholm  
Styrelsens ordförande

*Richard Lundberg*

Richard Lundberg  
Styrelseledamot

*Pehr Carlberg*

Pehr Carlberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-26

Deloitte AB

*Maria Ekelund*

Maria Ekelund  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB  
organisationsnummer 556776-3585

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Malmö Gängtappen 1 Fastighets AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Malmö Gängtappen 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Malmö Gängtappen 1 Fastighets 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisions sed 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 Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Malmö Gångtappen 1 Fastighets AB enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Malmö, datum enligt digital signatur

Deloitte AB



Maria Ekelund  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570986228

## Dokument

405. Gångtappen 1 2025  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2026-02-25 14:06:12 CET (+0100) av Johan  
Kjellsson (JK)  
Färdigställt 2026-02-26 16:55:58 CET (+0100)

## Initierare

Johan Kjellsson (JK)  
Länsförsäkringar Skåne  
johan.kjellsson@lansforsakringar.se  
+46730584576

## Signerare

Pehr Carlberg (PC)  
Länshem Skåne  
Personnummer 660210-4355  
pehr.carlberg@lansforsakringar.se  
+46730598204



*Pehr Carlberg*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PEHR CARLBERG"  
Signerade 2026-02-26 15:07:58 CET (+0100)

Janice Söderholm (JS)  
Länsförsäkringar Skåne  
Personnummer 670707-3349  
janice.soderholm@lansforsakringar.se  
+46767738111



*Janice Söderholm*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Janice Cristine Söderholm"  
Signerade 2026-02-26 16:15:02 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570986228

2026031806967

Richard Lundberg (RL)  
Länsförsäkringar Skåne  
Personnummer 761015-3517  
richard.lundberg@lansforsakringar.se  
+46767738496



*Richard Lundberg*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Richard Gert-Inge Kenneth Lundberg"  
Signerade 2026-02-26 16:22:52 CET (+0100)

Maria Ekelund (ME)  
Deloitte AB  
Personnummer 700412-5667  
mekelund@deloitte.se  
+46733976173



*Maria Ekelund*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Sofia Ekelund"  
Signerade 2026-02-26 16:55:58 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

