

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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).

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Ystads Industrifastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 10 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ystad 2024-06-11

  
Jimmie Persson  
VD

## 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 har påbörjat fas 1 av ombyggnaden på uppdrag av Ystad bostäder. Målet är att lokalerna ska vara redo för inflyttning under hösten 2024.

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

Simrishamn 1: Försäljningen av den befintliga byggnaden på Simrishamn 1, som nu omklassificerats för bostadsändamål enligt en ny detaljplan, planeras för närvarande.

### Pågående Ombyggnadsprojekt för Befintliga och Potentiella Hyresgäster:

Molekylen 3: Samarbetet med en hyresgäst för utökning och uppfräschning av byggnad och mark fortsätter. Efter avslutad ombyggnad kommer förhandlingar om ett nytt 5-7 års hyreskontrakt att påbörjas.

Bommen 1: Bolaget utforskar möjligheten att utöka utrymmet för den kvarvarande hyresgästen, då en annan hyresgäst planerar att lämna under våren 2025. Diskussioner om ett längre hyreskontrakt följer efter den nödvändiga ombyggnaden.

Tändstiftet 3: Förberedelser pågår för att attrahera nya hyresgäster till lokalerna som blir lediga under tredje kvartalet 2024.

### Långsiktiga Planer och Avtal:

Bolaget har under sommaren 2023 tecknat ett ramavtal för större ombyggnader och nyproduktion, vilket kommer att stödja pågående och framtida större om- och nybyggnadsprojekt.

### Framtidsutsikter:

En ny affärsplan för perioden 2023-2025 har antagits, vilken reflekterar bolagets strävan efter ständig förbättring och tillväxt inom alla verksamhetsområden.

### Framtid

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

Hyreskontrakten omarbetas med aktuella gränsdragningslistor vid omförhandlingar. Det finns en tydlig plan för att utföra myndighetsbesiktningar enligt givna intervaller, exempelvis för hissar, OVK, tryckkärl, sprinkler, kyla, portar, SBA, el-revision, energideklaration med mera. Energioptimering av fastigheterna sker i samarbete med hyresgästerna.

Rutinerna för felanmälan förbättras kontinuerligt, och det finns en strävan efter att öka digitaliseringen av administrativa rutiner. Koncept för försäljningsmaterial för vakanta lokaler utvecklas vidare. En etableringsgrupp/nätverk har inrättats för att identifiera fastighetsförsäljningar och presumtiva kunder.

För att möta behoven av lokaler och ytor för näringslivets 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 som träder i kraft 2023 och sträcker sig fram till 2025. Affärsplanen är en viktig del av bolagets fortsatta utveckling.

### Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	31 406	28 461	29 230	34 040	32 188
Resultat efter finansiella poster	10 071	14 426	9 756	93 322	9 179
Balansomslutning	266 724	258 191	262 475	324 067	226 906
Soliditet (%)	66	65	60	47	34
Antal anställda	0	1	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Erhållna aktie ägartillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	800 000	160 000	94 133 000	72 930 451	31 543	168 054 994
Disposition enligt beslut av årets årsstämma						
Balanseras i ny räkning				31 543	-31 543	0
Erhållna aktieägartillskott			8 458 000			8 458 000
Årets resultat					-426 251	-426 251
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>800 000</b>	<b>160 000</b>	<b>102 591 000</b>	<b>72 961 994</b>	<b>-426 251</b>	<b>176 086 743</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	167 094 994
erhållna aktieägartillskott	8 458 000
årets förlust	-426 251
	<b>175 126 743</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	175 126 743
	<b>175 126 743</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		31 406 775	28 460 688
Övriga rörelseintäkter		784 975	11 102 065
		<b>32 191 750</b>	<b>39 562 753</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Förvaltningskostnader		-7 671 073	-8 588 620
Övriga externa kostnader		-1 511 531	-1 134 429
Personalkostnader	2	-1 282 699	-1 457 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 024 547	-8 052 393
Övriga rörelsekostnader		-406 627	-5 059 232
		<b>-21 896 477</b>	<b>-24 292 303</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 295 273</b>	<b>15 270 450</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 167 074	113 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 390 882	-957 969
		<b>-223 808</b>	<b>-844 127</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 071 465</b>	<b>14 426 323</b>
Bokslutsdispositioner	5	-10 652 000	-14 557 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-580 535</b>	<b>-130 677</b>
Skatt på årets resultat	6	154 284	162 220
<b>Årets resultat</b>		<b>-426 251</b>	<b>31 543</b>

2024062506809

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	219 102 266	196 584 376
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 330 254	32 094 508
		<b>221 432 520</b>	<b>228 678 884</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>221 457 520</b>	<b>228 703 884</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 432	4 338
Fordringar hos koncernföretag		50 000	50 000
Övriga fordringar		1 602 673	2 509 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 145	166 024
		<b>1 763 250</b>	<b>29 487 379</b>
Innestående medel på koncernkontot	10	43 502 740	26 757 833
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 265 990</b>	<b>29 487 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>266 723 510</b>	<b>258 191 263</b>

2024062506810

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
<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		175 552 994	167 063 451
Årets resultat		-426 251	31 543
		<b>175 126 743</b>	<b>167 094 994</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 086 743</b>	<b>168 054 994</b>
<i>Avsättningar</i>			
	11		
Övriga avsättningar		7 676 731	7 676 731
Uppskjuten skatteskuld		1 303 291	1 457 700
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 980 022</b>	<b>9 134 431</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	12		
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		2 459 766	3 564 044
Skulder till koncernföretag		5 480 347	4 459 975
Skulder till intresseföretag		221	3 836
Aktuella skatteskulder		105 634	62 712
Övriga skulder		2 763	38 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 108 014	3 372 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 156 745</b>	<b>11 501 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>266 723 510</b>	<b>258 191 263</b>

2024062506811

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Ystads Industrifastigheter AB är dotterbolag till Ytornet AB (org.nr. 556670-9811) med säte i Ystad. Ytornet AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen i vilken företaget ingår. Moderföretag för hela koncernen är Ystads kommun (org.nr. 212000-1181) med säte i Ystad.

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

#### 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	50-90 år
Tak	25-70 år
Fasad	17 år
Installationer	17 år
Inre ytskikt	12 år
Hyresgästanpassningar	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 nettoredovisas 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 lagstads. 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 Medelantalet anställda**

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	1

**Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 141 299	110 280
Övriga ränteintäkter	25 775	3 562
	<b>1 167 074</b>	<b>113 842</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	1 383 513	708 058
Övriga räntekostnader	7 369	249 911
	<b>1 390 882</b>	<b>957 969</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-10 652 000	-14 557 000
	<b>-10 652 000</b>	<b>-14 557 000</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-125	-96
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	154 409	162 316
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>154 284</b>	<b>162 220</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-580 535		-130 677
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-119 590	20,60	-26 919
Ej avdragsgilla kostnader		206		51 299
Ej skattepliktiga intäkter		-5 310		-734
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		2 271 057		1 658 793
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		-2 084 995		-1 656 926
Primäravdrag hyreshus		-115 417		-74 734
Reavinst fastighetsförsäljningar		-29 712		-185 836
Återföring utrangerade komponenter		83 765		235 183
Avrundningsdifferens		4		-126
<b>Redovisad aktuell skatt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	295 260 126	254 516 202
Inköp	4 139 389	13 288 637
Försäljningar/utrangeringar	-2 579 969	-5 665 636
Omklassificeringar	29 809 676	33 120 923
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>326 629 222</b>	<b>295 260 126</b>
Ingående avskrivningar	-98 675 750	-92 623 808
Försäljningar/utrangeringar	2 173 341	2 000 451
Årets avskrivningar	-11 024 547	-8 052 393
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 526 966</b>	<b>-98 675 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>219 102 266</b>	<b>196 584 376</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	219 102 266	196 584 376
Verkligt värde	304 629 655	325 569 524

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 094 508	40 983 782
Inköp	3 493 956	34 799 060
Försäljningar/utrangeringar	-3 105 768	-10 567 411
Kostnadsförda projekt	-342 766	0
Omklassificeringar	-29 809 676	-33 120 923
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 330 254</b>	<b>32 094 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 330 254</b>	<b>32 094 508</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	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 10 Checkräkningskredit**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad intern kreditlimit	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit	0	0

**Not 11 Avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	1 457 700	1 620 016
Årets avsättningar	0	0
Under året återförda belopp	-154 409	-162 316
	<b>1 303 291</b>	<b>1 457 700</b>

**Specifikation uppskjutna skatteskulder**

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	1 303 291	1 457 700
	<b>1 303 291</b>	<b>1 457 700</b>

**Övriga avsättningar**

Belopp vid årets ingång	7 676 731	0
Årets avsättningar	0	7 676 731
	<b>7 676 731</b>	<b>7 676 731</b>

**Specifikation övriga avsättningar**

Tillkommande exploateringskostnader	7 676 731	7 676 731
	<b>7 676 731</b>	<b>7 676 731</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen	69 500 000	63 500 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	6 000 000
	<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 13 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande Fastigo	11 594	13 765
	<b>11 594</b>	<b>13 765</b>

**Not 14 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

Anders Jan-Åke Isaksson

Yvonne 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 14 pages before this page  
 Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
 Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

2024062506820

**MAGNUS ARLING 197810043930**

ad50bb40-8c59-4ca8-9129-d953842da2de - 2024-03-07 15:18:07 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 4e3012fd-94d2-446d-8903-c9e0f75b6539 - SE

**Jimmie Conrad Persson 198305203914**

923aa445-6ef2-4f76-9b3c-b681ee06cd14 - 2024-03-07 15:46:39 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - cc20c00b-ba17-42c9-8af1-7d7e7ff22b18 - SE

**MARCK HANSEN 6205113910**

d8b8aa2e-d6f6-460d-a8ec-3fcdc8bf5a57 - 2024-03-07 21:32:52 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 2bccb518-f25b-42d1-b7c8-1cbcd047a952 - SE

**Jan-Åke Isaksson 196412244078**

b9004873-7b04-4769-921d-719b385c152d - 2024-03-07 22:52:18 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 05a6a639-5615-4758-9249-4892714f6090 - SE

**Ingrid Lisbeth Ek 195806084009**

1c102ebf-07b8-4f1a-ad6a-98c1d7856aa2 - 2024-03-08 09:23:45 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 3d748a04-f70f-40d3-92ca-aaaa3130a6f4 - SE

**Birgitta Persson 5609043988**

1e67f29e-2a85-4454-9bb4-91f44464e27f - 2024-03-08 11:17:49 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - ffdb1a48-6f7a-4701-8ad7-97da0ff1cd40 - SE

**CLIFFORD HÄRSTEDT 8705014010**

17456578-4d8b-4316-98ef-4ea64779308b - 2024-03-08 23:38:39 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 3428ad6f-a4f2-433e-98f9-a80c234d3d58 - SE

authority to sign  
 representative  
 custodial

asemavaltuus  
 nimenkirjoitusoikeus  
 huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
 firmatekningsrätt  
 förvaltare

autoritet til a signere  
 representant  
 foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
 repræsentant  
 frihedsberøvende

**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 indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Lennart Harry Johansson 195108274373

cdeb6588-a8f6-4bad-ab6a-d01a34f57317 2024-03-19 09:00:14 UTC +02:00  
 BankID / Freja eID - 5b5d3d7b-3b2b-4eca-8a5d-c9216df3180c - SE

2024062506821

authority to sign  
 representative  
 custodial

asemavaltuus  
 nimenkirjoitusoikeus  
 huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
 firmateckningsrätt  
 förvaltare

autoritet til a signere  
 representant  
 foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
 repræsentant  
 frihedsberøvende

**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

THOMAS HALLBERG 196502114074

9e8025c9-e0bb-409e-9f98-427fc3fe78c0 - 2024-04-04 12:46.46 UTC +03.00  
BankID Freja eID - 8fd89c98-5c90-42bb-9d5d-18ff15842631 - SE

2024062506822

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til a signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ystads Industrifastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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.

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 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.

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 uppger, 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.

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 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. 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 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.



2024062506824

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Ystads Industrifastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

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.

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.

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 ersättnings skyldighet 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 ersättnings skyldighet 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 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.

Lund enligt datum för elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

# 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: 4e04235f964e7797bc696e6a2bac7eb616a1bxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-04 09:57:10 UTC



2024062506825

Penneo dokumentnyckel: 0YGPP-IQBB3-031WT-IDVCB-VULEE-P1MAO

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>