

Årsredovisning

Medicon Village Fastighets AB

Org.nr 556824-7646

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2 maj 2023

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund den 2 maj 2023



Erik Jagesten
VD

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Katja Mehnert

072 - 993 67 32

Årsredovisning

Medicon Village Fastighets AB

Org.nr 556824-7646

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

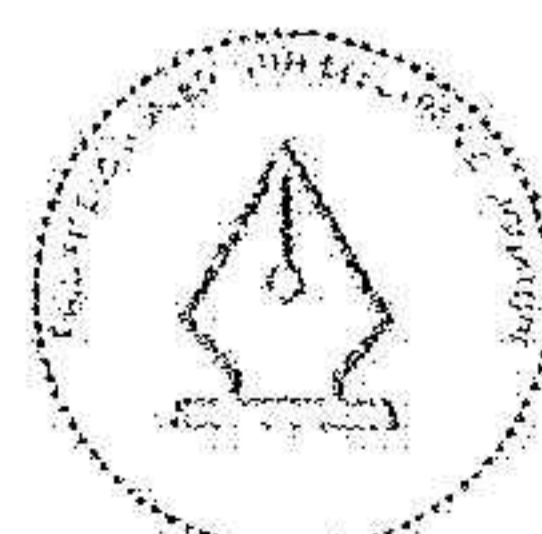
Styrelsen och verkställande direktören för Medicon Village Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	9
Noter	10

Styrelsens säte: Lund

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
C95F0F534BA94C2E38BFC5438C128C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Medicon Village är idag Skandinaviens ledande forskningspark med fokus på life science. Arbetet fortsätter med att utveckla innovationsplattformen där forskning, innovation och företagande tillsammans verkar för människors hälsa och bättre liv.

En unik tillväxtmiljö har skapats för kunskaps- och utvecklingsintensiva bolag inom life science som vill expandera och bli framgångsrika internationellt eller nationellt. Här erbjuds en miljö med möjlighet att stanna länge och samverka med ledande aktörer från akademien, näringslivet samt offentlig verksamhet. Här finns mötesplatser för erfarenhetsutbyten och samverkan med aktörer från Lunds universitet, Skånes universitetssjukhus, Region Skåne samt spetskompetens och erfarenhet från näringslivet. Medicon Village erbjuder bl a funktionella kontor och kontorslandskap av hög klass, laboratorier av mycket hög kvalitet och med tillgång till avancerade apparater och instrument anpassade för olika typer av laborativ verksamhet från utveckling och produktion inom läkemedel till medicinteknik eller bioteknologi.

Den uthyrningsbara ytan är 36 000 kvm i laboratoriebyggnader och 41 000 kvm i kontorsbyggnader samt 5 000 kvm i konferens, restaurang, sporthall. Av den totala uthyrningsbara ytan 82 000 kvm, är 95% uthyrt per 31 dec 2022. Medicon Village Science Park har idag över 180 medlemsföretag och fler än 2 800 arbetsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medicon Village arbetar fortlöpande med att förbättra anläggningen bl a genom nybyggnation, planerat underhåll och specifika hyresgästanpassningar.

Under 2022 startade arbetet med en hållbarhetsstrategi där verifiering enligt ISO 26000 kommer att genomföras våren 2023. Inom detta arbete sätts bl a mål på energieffektiviseringar för att sänka kostnader och minimera miljöpåverkan.

Medicon Village fortsätter att vara en naturlig samlingsplats för möten inom life science med fokus att skapa inspirerande mötesplatser och attrahera ledande forskare, innovatörer och företag.

Implementeringen av ectogrid® (energisystem för värme och kyla) fortsätter, med målsättning att minska tillförd energi för hela området med >60%. Projektet sker i samarbete med E.ON. Hela anläggningen kommer att vara implementerad under 2023.

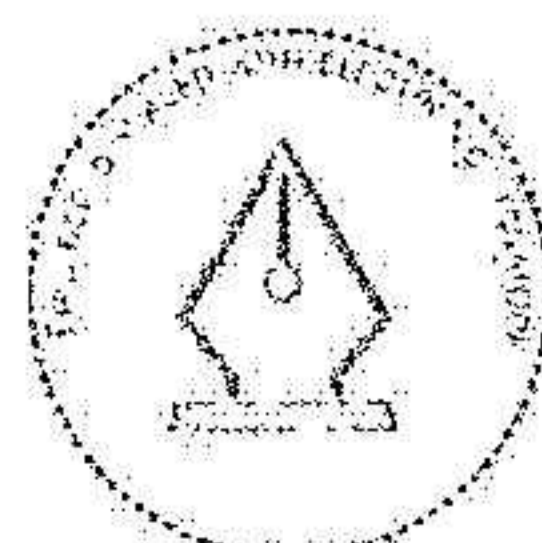
Ett nytt parkeringshus färdigställdes 2022. Parkeringshuset ägs och drivs av Lunds Kommunala Parkeringsbolag och inrymmer 600 parkeringsplatser.

Den nu sålda byggrätten i hörnet av Tunavägen/Scheelevägen exploateras i två etapper för bostäder, vilket följer den strategiska utvecklingen för att få in bostäder på rätt plats med syfte att skapa mer liv och rörelser under icke ordinarie arbetstid samt få in mer service i området.

Byggnad 302 och 303 som tidigare inrymde vårdcentral, restaurang, auditorium och gymnastiksal har utvecklats. Restaurangen har renoverats och nytt större kafé har byggts. I byggnaden har även två kontorsförhyrningar och tre nya större konferensrum skapats. Gymnastiksalen har helrenoverats och byggts om till gym med extern aktör.

Nytt lab-hus B407 är under uppförande och ska stå klart andra halvåret 2024. Bruttoyta 12 500 kvm, 83% av ytan är uthyrd.

Arbetet fortsätter för planering av ny av- och påfart motorväg tillsammans med Trafikverket och kommunen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
C95F0F534BAB4C2F8BFC5488C128C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2023 har beslut gällande intrångsersättning fattats av Lantmäterimyndigheten. Lunds kommun har beviljats förtida tillträde till marken per 1 april 2024. Bolaget kommer att erhålla en förskottsbetalning om 18 Mkr och förhandlingar om slutgiltig ersättning fortsätter.

Bolaget har ingått en avsiktsförklaring för att ingå som part i arbetet med " Storskalig förändringsprocess för ett klimatneutralt Lund 2030" Avsiktsförklaringen omfattar nord östra Lund, med Brunshög, Ideon och Medicon Village. Fokusområden Energi och mobilitet.

Företagsledningen bevakar kontinuerligt effekterna av inflationen, ökande energikostnader och ränteläget. I dagsläget är effekterna hanterbara och ledningen bedömer att bolaget kan leverera ett starkt resultat även framöver.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hysesintäkter och driftkostnader

Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter samt utbudet av liknande lokaler inom närområdet. Medicon Village Fastighets AB arbetar löpande med att behålla och attrahera nya hyresgäster utifrån verksamhetens koncept.

Genom ett engagerat arbete och en god kommunikation med verksamhetens medlemmar minskar risken för oväntade uppsägningar och kundförluster. Andra faktorer som kan påverka resultatet negativt är ökade drifts- och underhållskostnader samt oförutsedda renoveringsbehov. Medicon Village Fastighets AB arbetar löpande med kostnadseffektiva lösningar och energibesparingsåtgärder.

2022 blev ett dystert och stökigt år på världens finansiella marknader. Nästan inget tillgångsslag skonades när räntan rekordhöjdes och inflationen ökade kraftigt i form av högre priser på bl.a. energi och byggmaterial. Förhoppningarna om att inflationen skulle avta kring sommaren 2022 grusades när Ryssland invaderade Ukraina.

Risken för stora svängningar i vakans och hyresintäkter bedöms p.g.a ovan som liten medan risken för oförutsedda ökade drifts-kostnader har ökat p.g.a. omvärldsläget.

Refinansiering och ränterisk

Bolagets fastighet är finansierad med lån. Det finns inga garantier att respektive kreditgivare förnyar lånen när de förfaller. Bolagets fastighet har ett marknadsvärde som väsentligt överstiger bokfört värde. En ökning av räntekostnaderna kan påverka resultatet negativt. Detta motverkas med att kreditavtalen består av både rörliga och fasta räntor.

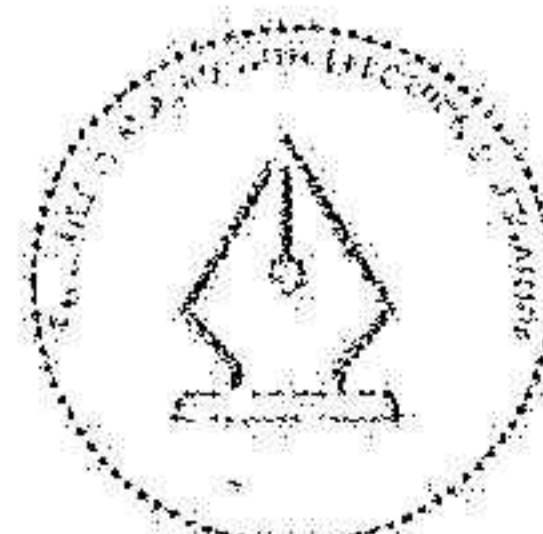
Forskning och utveckling

Medicon Village bildar tillsammans med de nya forskningsanläggningarna European Spallation Source ESS och MAX IV laboratoriet en infrastruktur av världsklass och ger därmed ett stort lyft och attraktionskraft för hela regionen genom sin internationellt erkända roll i forskningssammanhang. Det handlar bl.a. om materialvetenskap, livsmedel, life science och miljöforskning.

Genom den nya starka forskningsinfrastrukturen i norra Lund - Medicon Village, ESS, MAX IV och Science Village Scandinavia stärks regionens forskningsroll ytterligare och bildar ett europeiskt föredöme.

Ägarförhållanden

Medicon Village Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande org.nr 802426-7000.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C95F0F534B4B4C2F3BFC5488C123C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	211 676	198 919	182 523	157 785	139 712
Resultat efter finansiella poster (tkr)	29 193	87 318	31 093	15 544	67 433
Balansomslutning (tkr)	1 436 958	1 444 452	1 380 069	1 337 620	1 019 977
Soliditet (%)	13%	12%	8%	8%	10%
Antal anställda	20	18	20	20	20

Förändring av eget kapital

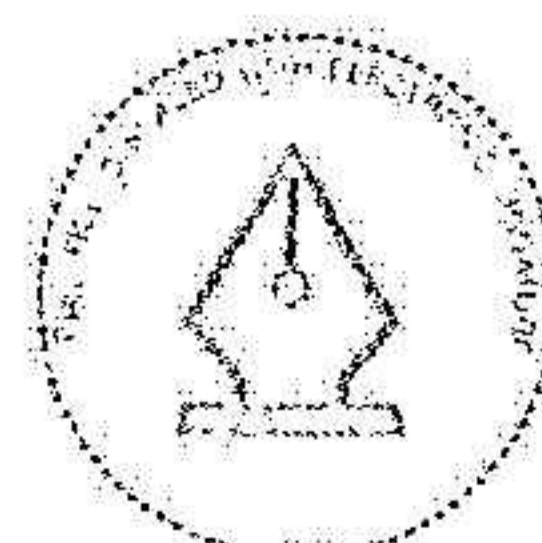
	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	5 000	50 816	0	36 247	24 535	116 599
Överföring resultat föregående år				24 536	-24 536	0
Utdelning till ägare				-10 000		-10 000
Förändring uppskrivningsfond		-9 305				-9 305
Årets resultat enl årsredovisning 2019					24 223	24 223
Utgående balans 2021-12-31	5 000	41 511	0	50 783	24 223	121 517
Överföring resultat föregående år				24 223	-24 223	0
Utdelning till ägare				-5 000		-5 000
Förändring uppskrivningsfond						0
Årets resultat					26 612	26 612
Utgående balans 2022-12-31	5 000	41 511	0	70 006	26 612	143 129
					2022-12-31	2021-12-31
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott					45 000	45 000

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillförogande stående medel

Balanserat resultat (kr)	70 006 147
Årets resultat (kr)	26 611 910
	96 618 057
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (100 kr per aktie)	5 000 000
i ny räkning överföres (kr)	91 618 057
	96 618 057

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken av det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
095F0F534B4C2F3BFC5438C128C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1, 2	211 676	198 919
Övriga rörelseintäkter	3	7 325	50 865
		219 001	249 784
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader		-92 449	-94 126
Övriga externa kostnader	4	-9 636	-8 041
Personalkostnader	5	-19 438	-17 567
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39 465	-37 270
Övriga rörelsekostnader	6	-12 588	-1 737
		-173 576	-158 741
Rörelseresultat	7	45 425	91 042
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-42	-300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		539	8 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 730	-11 897
		-16 233	-3 724
Resultat efter finansiella poster		29 193	87 318
<i>Boksluts dispositioner</i>			
Förändring av överavskrivningar		5 000	-57 349
		5 000	-57 349
Resultat före skatt		34 193	29 969
Skatt på årets resultat	9	-7 581	-5 745
		-7 581	-5 745
Årets resultat		26 612	24 223

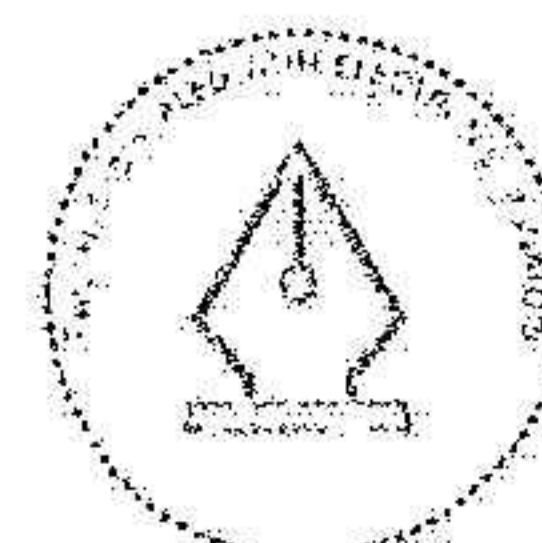


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
C95F0F534BA34C2F8BFC5488C128C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	905 463	882 535
Hyresgästanpassningar	11	69 210	75 143
Pågående nyanläggningar	12	117 320	41 707
Byggnadsinventarier	13	173 612	190 307
Inventarier, verktyg och installationer	14	18 608	17 400
		1 284 213	1 207 091
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	50	100
Uppskjuten skattefordran	17	0	573
Andra långfristiga fordringar, nyttjanderätter		150	150
		200	823
Summa anläggningstillgångar		1 284 413	1 207 914
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 232	5 980
Fordringar hos koncernföretag		180	5 648
Aktuell skattefordran		4 521	4 521
Övriga fordringar		6 413	4 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6 703	6 666
		23 050	26 969
<i>Kassa och bank</i>	19	129 496	209 569
Summa omsättningstillgångar		152 545	236 538
SUMMA TILLGÅNGAR		1 436 958	1 444 452



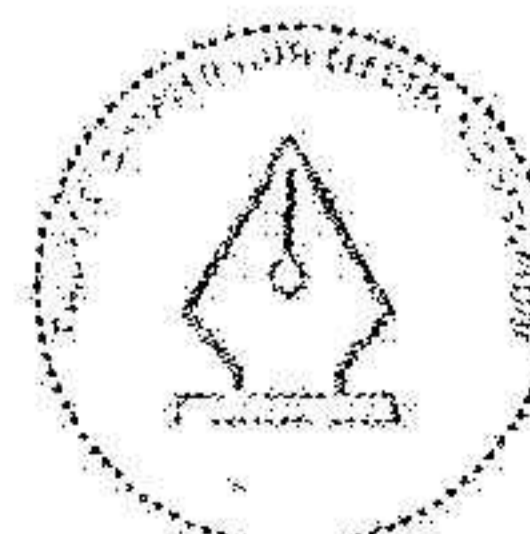
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
093F0F534BAB4C2F8BFC5438C128C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		5 000	5 000
Uppskrivningsfond	21	41 511	41 511
		46 511	46 511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		70 006	50 783
Årets resultat		26 612	24 223
		96 618	75 006
Summa eget kapital		143 129	121 517
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		52 349	57 349
		52 349	57 349
<i>Avsättningar</i>	22		
Uppskjuten skatteskuld		19 375	18 583
		19 375	18 583
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23, 24	983 000	988 750
Checkräkningskredit	25	0	0
Skulder till koncernföretag		37 500	47 500
Summa långfristiga skulder		1 020 500	1 036 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 214	12 577
Skulder till koncernföretag		248	1 392
Aktuella skatteskulder		11 916	7 796
Övriga skulder		22 178	31 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	144 049	156 989
Summa kortfristiga skulder		201 605	210 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 436 958	1 444 452



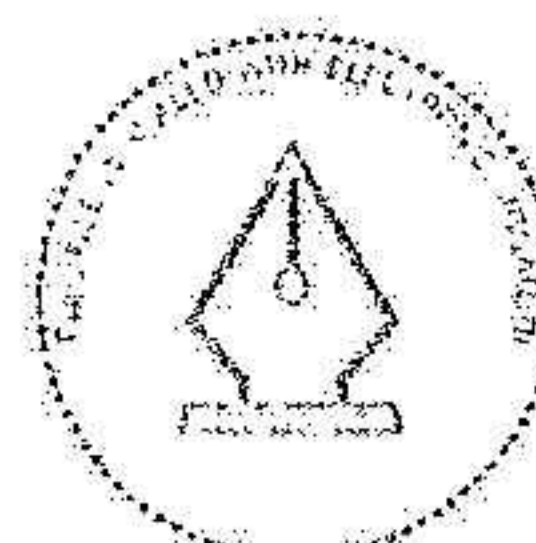
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C95F0F534BAB4C2F8BFC5438C128C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	45 425	91 042
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	39 465	37 270
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	12 588	1 737
	97 478	130 049
Erhållen ränta	539	8 473
Erlagd ränta	-16 730	-11 897
Betald inkomstskatt	-6 216	-3 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	75 071	122 960
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	3 465	1 311
Förändring av rörelseskulder	-8 693	11 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 844	135 446
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av dotterbolag	8	0
Avyttring av nyttjanderätter	0	100
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-130 354	-42 549
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 179	13 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 166	-28 889
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utbetald utdelning	-5 000	-10 000
Reglering av revers	0	2 500
Upptagna lån	0	97 500
Amortering av lån	-15 750	-105 000
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 750	-15 000
Årets kassaflöde	-80 073	91 557
Likvida medel vid årets början	209 569	118 012
Likvida medel vid årets slut	129 496	209 569



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
C95F0F534BAB4C2F8BFC5488C128C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande (org.nr. 802426-7000) med säte i Lund. Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande är moder för hela koncernen.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2§

Intäktsredovisning

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar intäkten i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då villkoren för att erhålla bidragen är uppfyllda. De offentliga bidragen värderas till verkligt värde av vad företaget har erhållit eller kommer att erhålla.

Leasingavtal

Företaget som leasegivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Företaget har i övrigt endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Låneutgifter

Låneutgifter som uppkommer i samband med att bolaget lånar kapital, kostnadsförs i resultaträkningen, i den period de uppstår.

Koncernbidrag

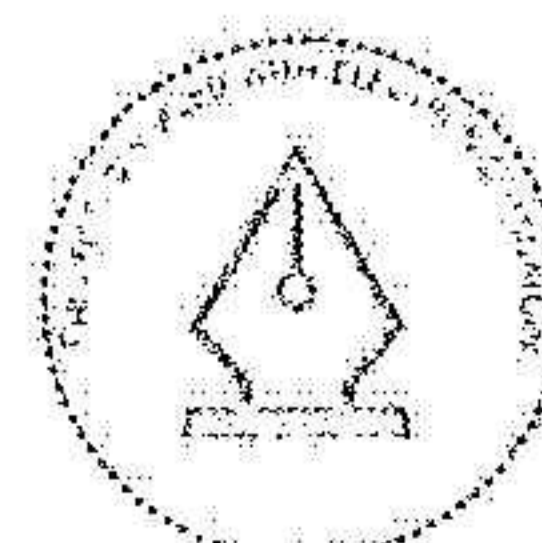
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas under bokslutsdispositioner.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt 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.



Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar	20-40 år
Byggnader	
Stomme/grund	100 år
Stomkomplettering	40 år
Fasad/fönster	20-40 år
Yttertak	40 år
Värme/sanitet	20-40 år
Ventilation/el	20-40 år
Inre ytskikt	10-20 år
Hyresgästanpassningar	1-20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Fordringar, skulder och avsättningar

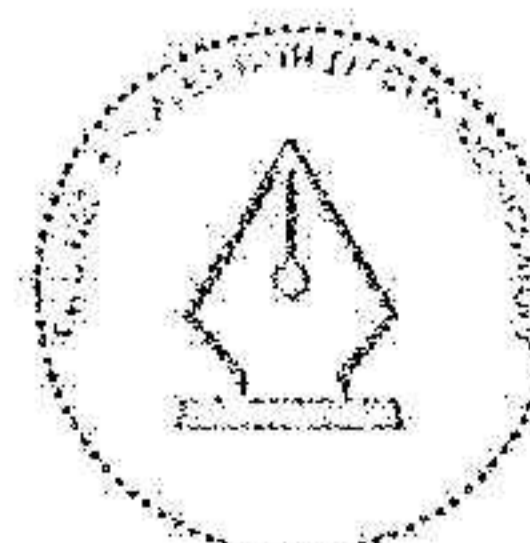
Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2022	2021
Hyresintäkter	211 556	198 859
Verksamhetsbidrag	0	0
Övriga intäkter	120	60
	211 676	198 919



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C95F0F534BAB4C2F3BFC5488C128C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Not 2 Leasingavtal - leasegivare

Operationell leasing

Företaget har ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:
Avser undertecknade hyreskontrakt för uthyrda lokaler.

	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom 1 år	208 417	185 642
Senare än 1 år men inom 5 år	711 344	676 476
Senare än 5 år	51 073	59 437
	970 834	921 554

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäljning B7 och B8	0	42 602
Övriga rörelse intäkter	5 703	6 942
Offentliga bidrag	0	1
Aktiverat arbete	1 623	1 319
	7 325	50 865

Not 4 Arvode till revisorer

	2022	2021
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdraget	150	200
Övriga tjänster	27	58
	177	258

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022	2021
Män	14	12
Kvinnor	6	6
	20	18

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 513	1 314
Övriga anställda	10 272	10 001
	12 785	11 315

Tantien till styrelse och verkställande direktör ingår med

0 0

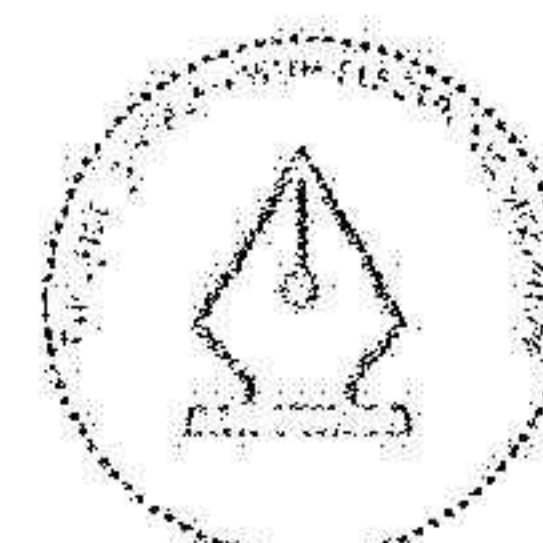
Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	555	607
Pensionskostnader för övriga anställda	1 357	1 412
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	4 518	3 949
	6 431	5 968

2022-12-31 2021-12-31

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	25%	25%
Andel män i styrelsen	75%	75%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%



Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Utrangeringar	12 588	1 737
	12 588	1 737

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	4,2%	4,2%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0,2%	0,1%

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-16 730	-11 897
	-16 730	-11 897

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat	6 216	3669
Skatt avseende föregående år	0	-4
Förändring uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad skattemässiga/bokföringsmässiga avskrivningar	792	854
Skatteeffekt av tillfälligt investerings avdrag	573	-573
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	1 799
Summa redovisad skatt	7 581	5 745

Genomsnittlig effektiv skattesats 22,2% 19,2%

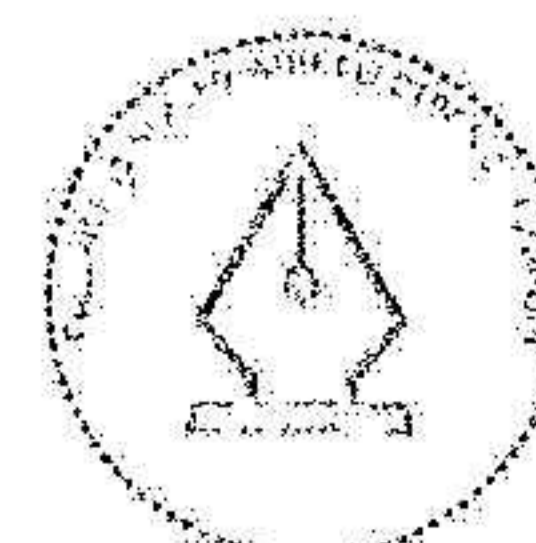
Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	34 193	29 969
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	7 044	6 174
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	3 499	3 397
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-36	148
Utnyttjat underskottsavdrag	792	854
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-4 291	-4 251
Skatteeffekt av tillfälligt investerings avdrag	573	-573
Korrigerig föregående år	0	0
Skatt avseende fg år	0	-4
Redovisad skatt	7 581	5 745
Effektiv skattesats	22,2%	19,2%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 21

Skattemässigt avdrag för investeringar i inventarier uppgår till 0 tkr (573 tkr) dessa har varit uppbokade som uppskjuten skattefordran.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C95F0F534BAB4C2F8BFC5488C128C9F0

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	900 072	894 764
Årets anskaffningar	0	539
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 311
Omklassificering från pågående nyanläggningar	41 677	11 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	941 750	900 072
Ingående avskrivningar	-69 818	-52 496
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-18 749	-17 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 568	-69 818
Ingående uppskrivningar	52 281	64 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-11 719
Utgående ackumulerade uppskrivningar	52 281	52 281
Utgående redovisat värde	905 463	882 535
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	905 463	882 535
Verkligt värde	2 440 000	2 440 000

Beräkning av verkligt värde

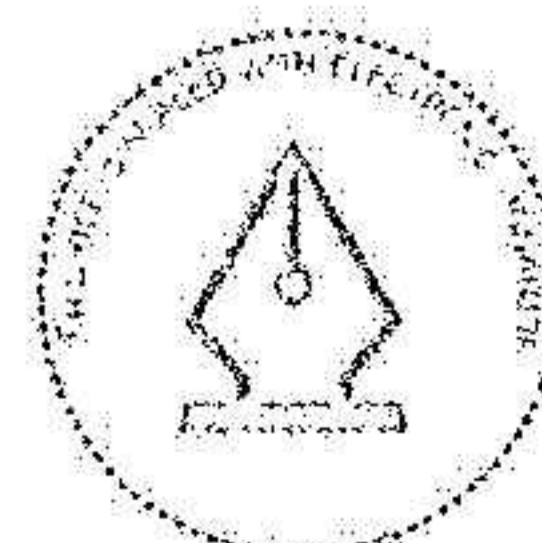
I mars 2021 gjordes en oberoende värdering av bolagets fastighet Dirigente 2 i Lunds kommun.

Not 11 Hyresgästanpassningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 709	114 665
Försäljningar/utrangeringar	0	-956
Omklassificering pågående nyanläggning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 709	113 709
Ingående avskrivningar	-38 566	-33 526
Försäljningar/utrangeringar	0	956
Årets avskrivningar	-5 933	-5 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 499	-38 566
Utgående redovisat värde	69 210	75 143

Not 12 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 707	32 545
Årets anskaffningar	130 354	41 928
Försäljningar/utrangeringar	-859	-4 252
Omklassificering till byggnad	-30 718	-2 176
Omklassning plankostnad	0	0
Omklassning markanläggning	-10 959	-8 903
Omklassificeringar hyresgästanpassningar	0	0
Omklassificering till byggnadsinventarier	-4 938	-4 625
Omklassificeringar inventarier, verktyg och installationer	-6 946	-5 908
Omklassificeringar till reparationer	-320	-6 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 320	41 707



Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Not 13 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 734	226 110
Försäljningar/utrangeringar	-20 411	0
Omklassificering pågående nyanläggning	4 938	4 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 261	230 734
Ingående avskrivningar	-40 427	-31 353
Försäljningar/utrangeringar	8 534	0
Årets avskrivningar	-9 756	-9 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 648	-40 427
Utgående redovisat värde	173 612	190 307

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

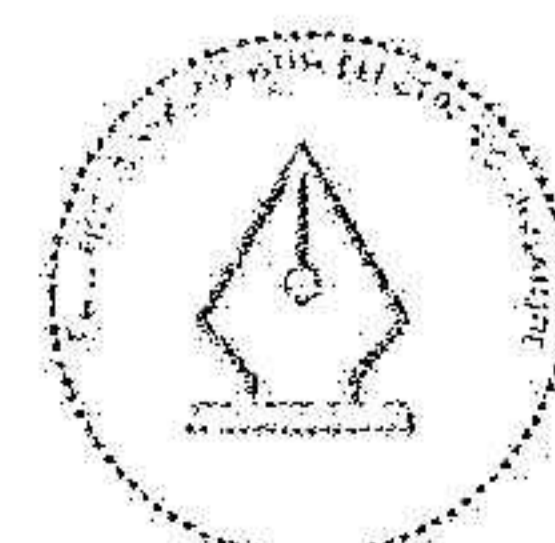
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 542	23 594
Årets anskaffningar	0	82
Försäljningar/utrangeringar	-1 642	-2 041
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	6 946	5 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 846	27 542
Ingående avskrivningar	-10 142	-7 119
Försäljningar/utrangeringar	930	907
Årets avskrivningar	-5 026	-3 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 238	-10 142
Utgående redovisat värde	18 608	17 400

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Årets anskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-50	0
Utgående redovisat värde	50	100

Not 16 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Kvot värde	Bokfört värde
Medicon Village Fastighet 1 AB	100%	100%	500	0,10	50
Utgående redovisat värde					50
	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Årets resultat	Föregående års resultat
Medicon Village Fastighet 1 AB	559075-0344	Lund	50	-14	-10



Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Not 17 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Underskottsavdrag	0	0
Skattereduktion för investering i inventarier	0	573
	0	573

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	1 664	1 167
Övriga förutbetalda kostnader	5 039	5 499
	6 703	6 666

Not 19 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Disponibla tillgodohavanden	129 496	209 569
	129 496	209 569

Not 20 Förslag till resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillförogande stående medel

Balanserat resultat (kr)	70 006 147
Årets resultat (kr)	26 611 910
	96 618 057
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (100 kr per aktie)	5 000 000
i ny räkning överföres (kr)	91 618 057
	96 618 057

Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken av det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

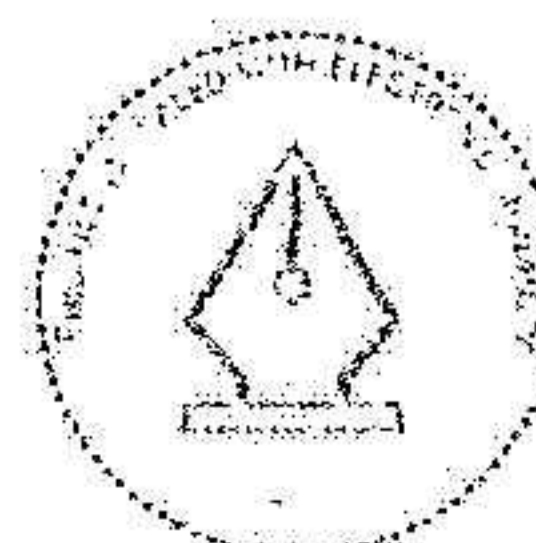
Not 21 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	41 511	50 816
Årets förändring	0	-9 305
Utgående saldo	41 511	41 511

Not 22 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	18 583	20 143
Årets avsättningar		
<i>Uppskjuten skatteskuld temporär skillnad skattemässiga/bokföringsmässiga avskrivningar</i>	792	854
<i>Förändring uppskjuten skatt hänförlig till uppskrivning byggrätter</i>	0	-2 414
	19 375	18 583

Av ingående avsättning avser 10 770 tkr uppskjuten skatteskuld hänförlig till uppskrivning byggrätter.
Se även not 8 Skatt på årets resultat.



Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Not 23 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Checkräkningskredit	0	0
Skulder till kreditinstitut	983 000	988 750
	983 000	988 750

Not 24 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Medicon Village Fastighets AB har innehaft ett räntederivat om nominellt 500 Mkr i syfte att skydda bolaget mot ränteförändringar i enlighet med beslutad finanspolicy. Marknadsvärdet på derivatinstrumentet uppgick på balansdagen till 0 tkr (0 tkr) då derivatinstrumentet avyttrades under 2021.

Not 25 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kredit	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	0	0

Checkräkningskrediten är långfristig i sin karaktär.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	2 192	2 207
Upplupna sociala avgifter	988	939
Upplupna räntekostnader	81	65
Övriga upplupna kostnader	15 012	10 856
Förutbetalda hyresintäkter	27 689	40 141
Övriga förutbetalda intäkter	98 087	102 781
	144 049	156 989

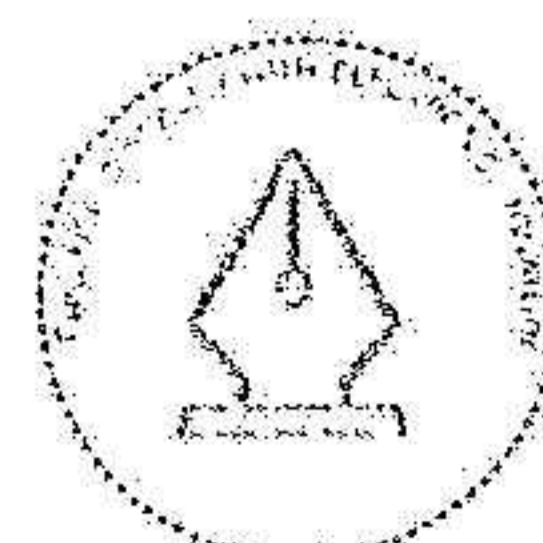
Övriga förutbetalda intäkter avser intäkter för 3 st större hyresgäst Anpassningar.

Not 27 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 050 000	1 050 000
Summa ställda säkerheter	1 050 000	1 050 000

Not 28 Antal aktier

Det finns per bokslutet 2022-12-31, 50 000 aktier i Medicon Village Fastighets AB med ett nominellt belopp på 5 000 tkr.



2023062112917

Medicon Village Fastighets AB
556824-7646

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Lund den 2 maj 2023

Anders Sundström
Ordförande

Mats Paulsson
Vice ordförande

Göran Grosskopf

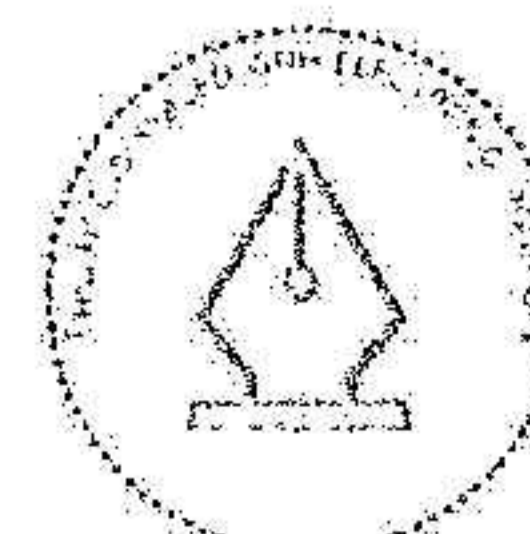
Pia Andersson

Erik Jagsten
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Salander
Auktoriserad Revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
C95F0F534BAB4C2F8BFC5438C123C9F0

List of Signatures

Page 1/1



ÅRV MVF 2022_slutlig.pdf

Name	Method	Signed at
MATS PAULSSON	BANKID	2023-05-02 10:36 GMT+02
ANDERS SUNDSTRÖM	BANKID	2023-05-02 10:29 GMT+02
Per Erik Jägesten	BANKID	2023-05-02 10:16 GMT+02
PIA ANDERSSON	BANKID	2023-05-02 10:14 GMT+02
Göran Josef Grosskopf	BANKID	2023-05-02 10:08 GMT+02
Eric Gunnar Salander	BANKID	2023-05-02 11:19 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: C95F0F534BAB4C2F8BFC5488C128C9F0

2023062112900

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Medicon Village Fastighets AB, org.nr 556824-7646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Medicon Village Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Medicon Village Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Medicon Village Fastighets AB.

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 Medicon Village Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Medicon Village Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Medicon Village Fastighets AB enligt god revisionsred 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. Den 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
- 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 2 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Salander
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 09:24:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eric Gunnar Salander

Datum

Eric Salander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023083004079