

# Årsredovisning

för

## Malmö Cityfastigheter Två AB

556332-6320

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-03.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Christoffer Persson, Styrelseledamot  
2024-05-22

Styrelsen och verkställande direktören för Malmö Cityfastigheter Två AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gamen 15 som består av kontorslokaler i centrala Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ökade driftskostnader och köp av tjänster har påverkat bolagets verksamhet under året och vi tog oss igenom situationen med aktiv förvaltning och kostnadsmedvetenhet. Vi blir kompenserade av de ökade kostnaderna genom indexjustering av hyrorna inför verksamhetsåret 2024.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen av hyresmarknaden och dess nivåer bedöms som fortsatt stabila i centrala Malmö. Utvecklingen av räntenivåerna har stor påverkan på bolagets resultat. Räntekostnaderna ökade under 2023 men koncernen har ränteswappar för att delvis möta stigande räntenivåer.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Malmö Cityfastigheter AB (org nr 556628-5762), med säte i Malmö.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2023   | 2022   | 2021    | 2020    | 2019    |
|-----------------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 11 686 | 10 486 | 9 878   | 9 973   | 7 636   |
| Resultat efter finansiella poster | 2 195  | 2 228  | 3 114   | 3 452   | 556     |
| Balansomslutning                  | 99 605 | 96 251 | 100 987 | 103 343 | 101 689 |
| Soliditet (%)                     | 24,57  | 21,78  | 19,80   | 20,03   | 19,22   |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000           | 20 000          | 19 871 521             | 975 131           | 20 966 652        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                 |                        |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                   |                 | 975 131                | -975 131          | 0                 |
| Årets resultat                              |                   |                 |                        | 3 503 079         | 3 503 079         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>    | <b>20 000</b>   | <b>20 846 652</b>      | <b>3 503 079</b>  | <b>24 469 731</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst       | 20 846 652        |
| årets vinst            | 3 503 079         |
|                        | <b>24 349 731</b> |
| <br>                   |                   |
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 24 349 731        |
|                        | <b>24 349 731</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter                                    |            | 11 686 475                        | 10 485 784                        |
| Fastighetskostnader                              |            | -2 384 147                        | -2 863 336                        |
| <b>Driftnetto</b>                                |            | <b>9 302 328</b>                  | <b>7 622 448</b>                  |
| Avskrivningar                                    | 3, 5       | -2 905 191                        | -2 830 325                        |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>              |            | <b>6 397 137</b>                  | <b>4 792 123</b>                  |
| Administrationskostnader                         |            | -1 189 044                        | -1 301 645                        |
| Övriga rörelsekostnader                          |            | 0                                 | -214 957                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>5 208 093</b>                  | <b>3 275 521</b>                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 2 164                             | 482                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -3 015 103                        | -1 047 935                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>2 195 154</b>                  | <b>2 228 068</b>                  |
| Bokslutsdispositioner                            |            | 2 216 293                         | -1 000 000                        |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>4 411 447</b>                  | <b>1 228 068</b>                  |
| Skatt på årets resultat                          |            | -908 368                          | -252 938                          |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>3 503 079</b>                  | <b>975 131</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter  | 3, 4       | 83 410 439        | 85 284 578        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5          | 1 075 255         | 1 386 441         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6          | 17 509            | 17 509            |
|  |            | <b>84 503 203</b> | <b>86 688 528</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>84 503 203</b> | <b>86 688 528</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 15 098 760        | 8 776 008         |
| Aktuella skattefordringar  |            | 0                 | 740 035           |
| Övriga fordringar  |            | 3 507             | 46 721            |
|  |            | <b>15 102 267</b> | <b>9 562 764</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>15 102 267</b> | <b>9 562 764</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>99 605 470</b> | <b>96 251 292</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100 000           | 100 000           |
| Reservfond                                   |            | 20 000            | 20 000            |
|  |            | <b>120 000</b>    | <b>120 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 20 846 652        | 19 871 521        |
| Årets resultat                               |            | 3 503 079         | 975 131           |
|  |            | <b>24 349 731</b> | <b>20 846 652</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>24 469 731</b> | <b>20 966 652</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 7          | 4 276 357         | 4 407 466         |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>4 276 357</b>  | <b>4 407 466</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 67 223 000        | 67 223 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>67 223 000</b> | <b>67 223 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 181 320           | 120 311           |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 0                 | 500 000           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 31 160            | 0                 |
| Övriga skulder                               |            | 6 961             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 3 416 941         | 3 033 863         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 636 382</b>  | <b>3 654 174</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>99 605 470</b> | <b>96 251 292</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Bolagets intäkter består av hyresintäkter för fastigheterna. Hyresintäkterna aviseras i förskott och resultatförs i den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Kostnader för större hyresgästanpassningar periodiseras över hyreskontraktens löptider.

Hyresgästanpassningar redovisas som en del av förvaltningsfastigheter och specificeras i not 5.

Samtliga färdigställda fastigheter i bolaget klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. För information om värdet på fastigheterna se not 3.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Stomme och grund                | 100 år  |
| Stomkompletteringar/Innerväggar | 100 år  |
| Fasad och fönster               | 50 år   |
| Yttertak                        | 50 år   |
| Inventarier                     | 5-40 år |
| Markanläggning                  | 20 år   |

Hyresgästanpassningar skrivs av på kontraktstidens längd.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### *Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsförts i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument 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.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad.

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, d.v.s. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

### **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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

### **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.

## Not 2 Justering uppställningsform Resultaträkning m.m.

Under 2023 har justeringar i årsredovisningen gjorts i enlighet med branschstandard för fastighetsbolag. Detta har bland annat påverkat resultaträkningen som gått från att vara kostnadslagsindelad till funktionsindelad, noten för Byggnad & Mark har döpts om till Förvaltningsfastigheter samt hyresgästanpassningar har omklassificerats till förvaltningsfastigheter. Allt i enlighet med K3-reglerna. Justeringarna har inte föranlett någon omräkning av jämförelsetal.

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 96 082 247                | 96 068 747                |
| Inköp   | 0                         | 13 500                    |
| Omklassificeringar från pågående arbete         | 719 866                   | 0                         |
| Omklassificeringar från hyresgästanpassningar   | 15 390 309                |                           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>112 192 422</b>        | <b>96 082 247</b>         |
| Ingående avskrivningar                          | -13 486 347               | -12 195 739               |
| Omklassificeringar                              | -12 701 631               | 0                         |
| Årets avskrivningar                             | -2 594 005                | -1 290 608                |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-28 781 983</b>        | <b>-13 486 347</b>        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>83 410 439</b>         | <b>82 595 900</b>         |
| varav bokfört värde mark                        | 8 790 916                 | 8 760 916                 |
|   | <b>8 790 916</b>          | <b>8 760 916</b>          |

#### Not 4 Hyresgästanpassningar

|   | 2023-12-31  | 2022-12-31         |
|---|-------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 15 390 309  | 14 836 327         |
| Inköp   | 0           | 983 982            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0           | -430 000           |
| Omklassificeringar                              | -15 390 309 | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>    | <b>15 390 309</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -12 701 631 | -11 688 143        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0           | 215 043            |
| Omklassificeringar                              | 12 701 631  | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | 0           | -1 228 531         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>0</b>    | <b>-12 701 631</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>    | <b>2 688 678</b>   |

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 794 395                 | 4 794 395                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 794 395</b>          | <b>4 794 395</b>          |
| Ingående avskrivningar                          | -3 407 954                | -3 096 768                |
| Årets avskrivningar                             | -311 186                  | -311 186                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 719 140</b>         | <b>-3 407 954</b>         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 075 255</b>          | <b>1 386 441</b>          |

#### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 17 509        | 17 509        |
| Inköp   | 719 866       | 0             |
| Omklassificeringar                              | -719 866      | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>17 509</b> | <b>17 509</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 509</b> | <b>17 509</b> |

#### Not 7 Uppskjuten skatteskuld

|                                | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 4 407 466        | 4 422 811        |
| Under året återförda belopp    | -131 109         | -15 345          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>4 276 357</b> | <b>4 407 466</b> |

### **Not 8 Långfristiga skulder**

Bolaget har inga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

### **Not 9 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 67 300 000        | 67 300 000        |
|                      | <b>67 300 000</b> | <b>67 300 000</b> |

### **Not 10 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Malmö Cityfastigheter AB med organisationsnummer 556628-5762 med säte i Malmö.

### **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Malmö 2024-04-29

*Erling Pålsson*  
Erling Pålsson  
Ordförande

*Emma Pålsson Hammar*  
Emma Pålsson Hammar

*Christoffer Persson*  
Christoffer Persson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29

BDO Syd KB

*Filip Lundberg*  
Filip Lundberg  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Malmö Cityfastigheter Två AB, org.nr 556332-6320

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Malmö Cityfastigheter Två AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Malmö Cityfastigheter Två 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.

### *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 Cityfastigheter Två 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.

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 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Malmö Cityfastigheter Två AB för år 2023 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 Malmö Cityfastigheter Två AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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

2024-04-29

BDO Syd KB

*Filip Lundberg*

Filip Lundberg

Auktoriserad revisor