

Styrelsen för

Copenhagen Management AB

Org nr 556365-4580

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver konsultverksamhet inom fastighetsbranschen samt förvaltning av aktier och andelar.

Bolaget är komplementär i Nikana Fastigheter KB, som bedriver fastighetsförvaltning i Malmö.

Bolaget äger samtliga aktier i PL Malmö Holding AB, Limhamn Malmö Holding 156 AB, Slätvaren Fastighet Holding AB och Limhamn Sädesärlan Holding AB, som samtliga bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget äger också 100% av aktierna i bolaget Slottshagen 4 Malmö AB, 559149-1088, som har bedrivit installation och försäljning av larmutrustning, men är vid räkenskapsårets utgång vilande.

Bolaget äger 100% i det vilande bolaget Slottshagen Fastigheter 4 Malmö AB.

Bolaget äger även 70% av bolaget Trygg fastighetsförvaltning Öresund AB, som bedriver fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret avyttrat samtliga andelar i Limhamn Koljan Holding AB.

Bolaget har sitt säte i Karlskrona.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	312 726	389 443	–	444 998
Resultat efter finansnetto	4 238 379	19 942 988	1 992 532	1 704 924
Soliditet (%)	66,1%	56,1%	50,8%	39,8%

Årets förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	29 418 057
Årets resultat			4 170 380
Vid årets slut	100 000	20 000	33 588 437

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 33 588 437, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		33 588 437
Summa		33 588 437

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		312 726	389 443
Resultatandel kommanditbolag		2 396 491	2 527 230
		<u>2 709 217</u>	<u>2 916 674</u>
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-262 728	-281 445
Övriga externa kostnader		-384 126	-127 557
Personalkostnader		<u>-517 009</u>	<u>-639 204</u>
Rörelseresultat		<u>1 545 355</u>	<u>1 868 468</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 295 559	18 846 679
Ränteintäkter och liknande resultatposter		277	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-602 811</u>	<u>-772 159</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>4 238 379</u>	<u>19 942 988</u>
Lämnade koncernbidrag		-620 000	-
Mottagna koncernbidrag		200 000	-
Bokslutsdispositioner	1	<u>375 000</u>	<u>161 000</u>
Resultat före skatt		<u>4 193 379</u>	<u>20 103 988</u>
Skatt på årets resultat		<u>-22 999</u>	<u>-35 819</u>
Årets resultat		<u>4 170 380</u>	<u>20 068 169</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	24 758 126	27 543 728
Andelar i kommanditbolag	3	10 627 952	9 887 611
Andelar i intresseföretag	4	4 773 398	4 773 398
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	12 306	28 596
		<u>40 171 782</u>	<u>42 233 333</u>
Summa anläggningstillgångar		40 171 782	42 233 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		11 658 188	22 485
Kundfordringar		37 500	324 030
Skattefordringar		—	239 126
Övriga fordringar		1 932	15 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		—	22 221
		<u>11 697 620</u>	<u>623 824</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>375 739</u>	<u>11 798 237</u>
Summa omsättningstillgångar		12 073 359	12 422 061
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 245 141</u>	<u>54 655 394</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10 000 aktier)		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		29 418 057	9 349 888
Årets resultat		4 170 380	20 068 169
		<u>33 588 437</u>	<u>29 418 057</u>
		33 708 437	29 538 057
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	6	1 029 000	1 404 000
		<u>1 029 000</u>	<u>1 404 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 600 000	13 080 000
Övriga skulder	8	2 400 000	9 000 000
		<u>15 000 000</u>	<u>22 080 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		480 000	480 000
Skulder till koncernföretag		1 836 427	16 445
Leverantörsskulder		88 319	272 455
Skatteskulder		2 399	-
Övriga skulder		90 559	832 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	32 221
		<u>2 507 703</u>	<u>1 633 337</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 245 141	54 655 394

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Koncernuppgifter

Bolaget upprättar inte någon koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 7 kap. 3 §.

Not 1 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Periodiseringsfond, årets avsättning	-37 000	-57 000
Periodiseringsfond, årets återföring	412 000	218 000
	<u>375 000</u>	<u>161 000</u>

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	27 543 728	7 747 380
Årets anskaffning	50 000	27 525 728
Årets försäljning	-4 260 602	-7 729 380
Villkorat aktieägartillskott	–	263 000
Nedskrivning	–	-263 000
Återföring nedskrivning	1 425 000	–
Bokfört värde vid årets slut	<u>24 758 126</u>	<u>27 543 728</u>

Specifikation av andelar i koncernföretag

Slottshagen 4 Malmö AB, 559149-1088, Malmö, ägarandel 100%	1 425 500	500
Trygg fastighetsförvaltning Öresund AB, 559254-5221, Malmö, ägarandel 70%	17 500	17 500
Slätvaren Fastighet Holding AB, 559323-3751, Malmö, ägarandel 100%	4 431 708	4 431 708
Limhamn Sadesärlan Holding AB, 559323-3777, Malmö, ägarandel 100%	5 592 106	5 592 106
Limhamn Koljan Holding AB, 559323-3793, Malmö, ägarandel 100%	–	4 260 602
PL Malmö Holding AB, 559347-1609, Malmö, ägarandel 100%	13 241 312	13 241 312

Slottshagen Fastigheter 4 Malmö AB, 559393-5025, Malmö, ägarandel 100%	25 000	
Limhamn Malmö Holding 156 AB, 559377-8599, Malmö, ägarandel 100%	25 000	–
	24 758 126	27 543 728

Not 3 Andelar i kommanditbolag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 887 611	8 583 188
Uttag	-1 656 151	-1 222 807
Årets resultat	2 396 491	2 527 230
Bokfört värde vid årets slut	10 627 952	9 887 611

Specifikation andelar kommanditbolag

Nikana Fastigheter KB, org nr 969684-1023	10 627 952	9 887 611
---	------------	-----------

Not 4 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	4 773 398	–
Årets anskaffning	–	4 773 398
Villkorat aktieägartillskott	536 800	411 200
Nedskrivning	-536 800	-411 200
	4 773 398	4 773 398
Bokfört värde vid årets slut	4 773 398	4 773 398

Specifikation av andelar i intresseföretag

Fastighets AB LIMHAMNEN, 556870-9280, Malmö, ägarandel 40%	4 773 398	4 773 398
---	-----------	-----------

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	28 596	28 596
Årets nedskrivning	-16 290	–
Bokfört värde vid årets slut	12 306	28 596

<i>Noterade andelar</i>	Bokfört värde	Marknadsvärde
Aktier och andelar	12 306	12 306

Not 6 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	–	412 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	306 000	306 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	279 000	279 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	76 000	76 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	271 000	271 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	57 000	57 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	37 000	–
	1 029 000	1 404 000

2023052627626

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 920 000	1 920 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	10 680 000	11 160 000
	<u>12 600 000</u>	<u>13 080 000</u>

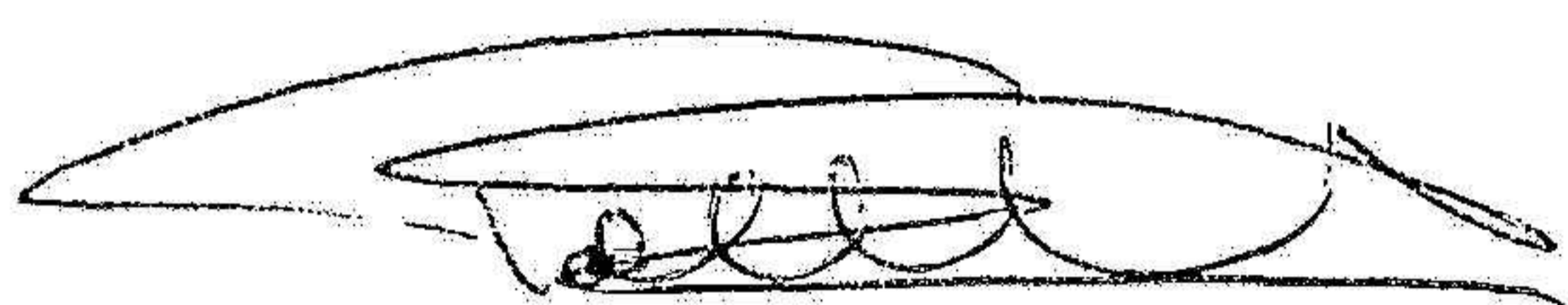
Not 8 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	2 400 000	9 000 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	800 000	800 000
Borgensförbindelser	20 370 668	23 594 252
Skulder i Nikana Fastigheter KB	55 447 558	49 165 198
	<u>76 618 226</u>	<u>73 559 450</u>

Malmö den 20/2 - 2023



Tobias Grahn

Min revisionsberättelse har lämnats den

20/2 - 2023

Patric Ericson

Patric Ericson
Godkänd revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

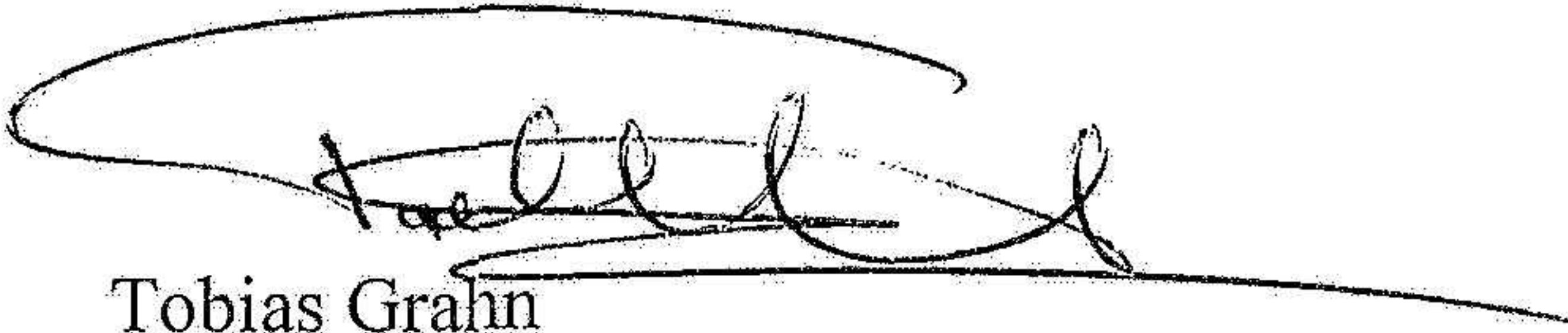
PK

Copenhagen Management AB, 556365-4580

2023052627627

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på ordinarie bolagsstämma den 2^o/2-2027
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.



Tobias Grahn

Patric Ericsons Revisionsbyrå

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Copenhagen Management AB, org.nr
556365-4580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Copenhagen Management AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Copenhagen Management AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Copenhagen Management AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Patric Ericsons Revisionsbyrå

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Copenhagen Management AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Copenhagen Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlskrona den

20/12-2023

Patric Ericson

Patric Ericson

Godkänd revisor

Fotokopians överensstämmelse,
med originalet intygas:

PC