

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Klyvaren Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2009 och har sitt säte i Malmö. Bolagets verksamhet består av handel och förvaltning av fastigheter. Bolaget äger en bostads- och kontorsbyggnad i Västra Hamnen, Malmö.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB.

Väsentliga händelser under året

Bolagets verksamhet har påverkats av den allmänna konjunktursvängningen med ökade driftskostnader och räntekostnader.

Flerårsöversikt (kkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 463	12 199	12 079	11 996	11 864
Årets resultat	-3 180	-345	2 269	238	1 523
Balansomslutning	248 357	254 325	195 651	194 482	194 514

Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	5 048 949	2 099 376	-345 409	6 902 916
Disposition enligt bolagsstämman			-345 409	345 409	
-Överföring från uppskrivningsfond		-156 402	156 402		
Årets resultat				-3 179 603	-3 179 603
Belopp vid årets utgång	100 000	4 892 547	1 910 369	-3 179 603	3 723 313

Undertecknad styrelseledamot i Klyvaren Förvaltning AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på bolagsstämman den 5 maj 2023. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av eget kapital.

Malmö den 5 maj 2023


Joakim Feldt

Klyvaren Förvaltning AB

Org.nr 556780-9982

2023051108391

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Klyvaren Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2009 och har sitt säte i Malmö.

Bolagets verksamhet består av handel och förvaltning av fastigheter. Bolaget äger en bostads- och kontorsbyggnad i Västra Hamnen, Malmö.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB.

Väsentliga händelser under året

Bolagets verksamhet har påverkats av den allmänna konjunktursvängningen med ökade driftskostnader och räntekostnader.

Flerårsöversikt (kkkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 463	12 199	12 079	11 996	11 864
Årets resultat	-3 180	-345	2 269	238	1 523
Balansomslutning	248 357	254 325	195 651	194 482	194 514

Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	5 048 949	2 099 376	-345 409	6 902 916
Disposition enligt bolagsstämman			-345 409	345 409	
-Överföring från uppskrivningsfond		-156 402	156 402		
Årets resultat				-3 179 603	-3 179 603
Belopp vid årets utgång	100 000	4 892 547	1 910 369	-3 179 603	3 723 313

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

u

Klyvaren Förvaltning AB

Org.nr 556780-9982

2023051108392

Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	1 910 369
årets resultat	<u>- 3 179 603</u>
Totalt	- 1 269 234

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

upplösning uppskrivningsfond	<u>- 1 269 234</u>
Totalt	- 1 269 234

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Klyvaren Förvaltning AB

Org.nr 556780-9982

2023051108394

Balansräkning

2022

2021

den 31 december

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 3)

155 438 913

159 067 038

Inventarier, verktyg och installationer (not 4)

41 504

62 256

Summa materiella anläggningstillgångar

155 480 417

159 129 294

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar (not 5, 6)

2 645 911

2 227 290

Summa materiella anläggningstillgångar

2 645 911

2 227 290

Summa anläggningstillgångar

158 126 328

161 356 584

Omsättningstillgångar

Fordringar

Kundfordringar

534 284

379 080

Fordringar hos koncernföretag

88 160 719

88 471 197

Aktuell skattefordran

870 902

Övriga fordringar (not 6)

822 600

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 711

72 863

Summa fordringar

89 625 616

89.745 740

Kassa och bank

Kassa och bank

605 306

3 222 290

Summa kassa och bank

605 306

3 222 290

Summa omsättningstillgångar

90 230 922

92 968 030

SUMMA TILLGÅNGAR

248 357 250

254 324 614

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Klyvaren Förvaltning AB

Org.nr 556780-9982

2023051108395

Balansräkning

2022

2021

den 31 december

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

4 892 547

5 048 949

Summa bundet eget kapital

4 992 547

5 148 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 910 369

2 099 376

Årets resultat

-3 179 603

-345 409

Summa fritt eget kapital

-1 269 234

1 753 967

Summa eget kapital

3 723 313

6 902 916

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 653 592

1 694 169

Summa avsättningar

1 653 592

1 694 169

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut (not 7, 8)

209 760 000

212 340 000

Skulder till koncernföretag

28 283 947

28 283 947

Summa långfristiga skulder

238 043 947

240 623 947

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 8)

2 580 000

2 580 000

Leverantörsskulder

401 571

347 955

Aktuella skatteskulder

707 491

Skulder till koncernföretag

41 514

Övriga skulder

587 725

277 047

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 367 102

1 149 575

Summa kortfristiga skulder

4 936 398

5 103 582

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

248 357 250

254 324 614

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år. De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Nettoomsättning

Företaget erhåller hyresintäkter för uthyrning av förvaltningsfastigheter. Intäkter periodiseras i den period hyran avser.

Räntekostnader

Samtliga räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen som skatt på årets resultat.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden som för innevarande räkenskapsår avser årets skattepliktiga resultat.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för lagfart och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Företagets byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar
Byggnadskomponenter

1-4 %
25-100 år

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Klyvaren Förvaltning AB

Org.nr 556780-9982

2023051108397

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgångens kommer att tillfalla Företaget och om anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförligt sätt. I annat fall kostnadsförs de direkt.

Leasing - leasetagare

Samtliga leasingavgifter kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Fordringar

I balansräkningen återfinns kundfordringar som till största del består av hyresfordringar. Redovisning sker till belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskad med eventuell nedskrivning.

Kassa och bank

Kassa och bank består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Eget kapital

Eget kapital i företaget består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registerade aktier.

Uppskrivningsfond avser den del av fastighetsvärde som har tidigare skrivits upp med avdrag för avsättning för uppskjuten skatteskuld.

Balanserade vinstmedel, dvs. alla balanserade vinster/förluster för tidigare perioder.

Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld värderas baserat på hur företaget förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen.

Not 2 Koncernbidrag

Lämnade koncernbidrag

2022

4 184 000

2021

3 231 955

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Klyvaren Förvaltning AB

Org.nr 556780-9982

2023051108398

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	178 810 739	177 913 772
Årets inköp		1 200 375
Korrigeringspost mervärdesskatt	-303 408	-303 408
Utgående anskaffningsvärde	178 507 331	178 810 739
<u>Uppskrivningsvärde</u>		
Ingående uppskrivningsvärde	10 000 000	10 000 000
Utgående uppskrivningsvärde	10 000 000	10 000 000
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-27 967 825	-24 874 032
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-3 127 737	-3 093 793
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-31 095 562	-27 967 825
Ingående avskrivningar på uppskrivning	-1 775 876	-1 578 896
Årets avskrivning på uppskrivning	-196 980	-196 980
Utgående avskrivningar på uppskrivning	-1 972 856	-1 775 876
Utgående redovisat värde	155 438 913	159 067 038
Marknadsvärde på byggnader och mark	310 000 000	310 000 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	520 711	520 711
Utgående anskaffningsvärde	520 711	520 711
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-458 455	-437 703
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-20 752	-20 752
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-479 207	-458 455
Utgående redovisat värde	41 504	62 256

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	2 227 290	3 324 890
Tillkommande/avgående post	418 621	-1 097 600
Utgående redovisat värde	2 645 911	2 227 290

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Klyvaren Förvaltning AB

Org.nr 556780-9982

2023051108399

Not 6 Fordringar som avser flera balansposter

Företagets låneavtal uppgår till kr 2.627.894 (kr 3.031.873) och redovisas under följande poster i balansräkningen:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	2 627 894	2 209 273
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		822 600
Totalt	<u>2 627 894</u>	<u>3 031 873</u>

Not 7 Förfallotid skulder

Skulder till kreditinstitut

Förfaller senare än 5 år

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	199 440 000	202 020 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om kr 212 340 000 (kr 214 920 000) redovisas under följande poster i balansräkningen:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	209 760 000	212 340 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 580 000	2 580 000
Totalt	<u>212 340 000</u>	<u>214 920 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter

Företagsinteckning

Fastighetsinteckning

Totalt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	-	-
	220 000 000	220 000 000
Totalt	<u>220 000 000</u>	<u>220 000 000</u>

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Klyvaren Förvaltning AB

Org.nr 556780-9982

2023051108400

Not 10 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB, 556551-3727, med säte i Malmö.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolagets verksamhet har även fortsättningsvis påverkats av den allmänna konjunktursvängningen med ökade driftskostnader och räntekostnader.

Underskrifter

Malmö den 5 maj 2023


Joakim Feldt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2023.


Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klyvaren Förvaltning AB, org. nr. 556780-9982.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Klyvaren Förvaltning AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klyvaren Förvaltning ABs 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 Klyvaren Förvaltning 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 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 Klyvaren Förvaltning AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Klyvaren Förvaltning 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 styrelseledamoten 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.

Malmö den 5 maj 2023

Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

