

Årsredovisning

för

Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB

559262-7631

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-29.

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

2026-05-13

Styrelsen och verkställande direktören för Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Korpen 48 som består av kontorslokaler och bostäder i centrala Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen av hyresmarknaden och hyresnivåerna bedöms vara stabil i centrala Malmö.

Räntenivåernas utveckling har en betydande påverkan på bolagets resultat. Räntenivåerna bedöms vara stabila under det kommande året för att därefter kunna stiga något. Koncernen har ingått ränteswappar för att delvis hantera risken för stigande räntenivåer.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 195	2 128	2 047	1 979	1 851
Resultat efter finansiella poster	1 126	339	739	329	1 084
Balansomslutning	12 420	11 517	11 429	11 516	11 511
Soliditet (%)	21,12	19,13	12,77	6,85	4,59

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	1 434 326	743 731	2 203 057
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		743 731	-743 731	0
Årets resultat			420 590	420 590
Belopp vid årets utgång	25 000	2 178 057	420 590	2 623 647

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 178 057
årets vinst	420 590
	2 598 647
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 598 647
	2 598 647

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter		2 194 918	2 128 318
Fastighetskostnader		-490 213	-1 082 828
Driftnetto		1 704 705	1 045 490
Avskrivningar		-83 548	-83 548
Resultat efter avskrivningar		1 621 157	961 942
Administrationskostnader		-228 733	-216 944
Rörelseresultat		1 392 424	744 998
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 685	124
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-271 537	-406 508
Resultat efter finansiella poster		1 125 572	338 614
Bokslutsdispositioner		-595 000	600 000
Resultat före skatt		530 572	938 614
Skatt på årets resultat		-109 981	-194 883
Årets resultat		420 590	743 731

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4	11 246 568	11 330 117
		11 246 568	11 330 117
Summa anläggningstillgångar		11 246 568	11 330 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	600
Fordringar hos koncernföretag		1 092 645	170 976
Aktuella skattefordringar		65 767	0
Övriga fordringar		14 835	15 141
		1 173 247	186 717
Summa omsättningstillgångar		1 173 247	186 717
SUMMA TILLGÅNGAR		12 419 815	11 516 834

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 178 057	1 434 326
Årets resultat		420 590	743 731
		2 598 647	2 178 057
Summa eget kapital		2 623 647	2 203 057
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	5	61 034	49 548
Summa avsättningar		61 034	49 548
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		8 450 000	8 450 000
Övriga skulder		105 000	105 000
Summa långfristiga skulder		8 555 000	8 555 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 957	62 331
Skulder till koncernföretag		595 000	0
Aktuella skatteskulder		0	101 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		554 177	545 472
Summa kortfristiga skulder		1 180 134	709 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 419 815	11 516 834

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 hyresgäst Anpassningar periodiseras över hyreskontraktens löptider och redovisas som en del av förvaltningsfastigheter.

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 4.

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

Hyresgäst Anpassningar 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 nettoredo visas 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 lagstadgats. 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	4 593	0
Övriga ränteintäkter	92	124
	4 685	124

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-6 572	0
Övriga räntekostnader	-264 965	-406 508
	-271 537	-406 508

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 689 774	11 689 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 689 774	11 689 774
Ingående avskrivningar	-359 657	-276 109
Årets avskrivningar	-83 548	-83 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-443 205	-359 657
Utgående redovisat värde	11 246 569	11 330 117
Bokfört värde mark	4 724 376	4 724 376
	4 724 376	4 724 376

Not 5 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	49 548	38 061
Årets avsättningar	11 486	11 487
Belopp vid årets utgång	61 034	49 548

Not 6 Långfristiga skulder

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

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 450 000	8 450 000
	8 450 000	8 450 000

Not 8 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 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-26

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erling Pålsson
Erling Pålsson
Ordförande
2026-04-16

Emma Pålsson Hammar
Emma Pålsson Hammar

2026-04-16

Christoffer Persson
Christoffer Persson
Verkställande direktör
2026-04-15

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-16

BDO Syd KB

Filip Lundberg
Filip Lundberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB, org.nr 559262-7631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Malmö Cityfastigheter Korpen 48 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Korpen 48 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 revisions sed 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 Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö

2026-04-16

BDO Syd Kommanditbolag

Filip Lundberg

Filip Lundberg

Auktoriserad revisor