

Årsredovisning

för

Klyvaren 2 Förvaltning AB

556661-3443

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Klyvaren 2 Förvaltning AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på bolagsstämman den 5 april 2024. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till disposition av eget kapital.

Malmö den 5 april 2024.


Joakim Feldt

Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Klyvaren 2 Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2004 och har sitt säte i Malmö.

Bolagets verksamhet består av 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 räkenskapsåret

Verksamheten redovisar sämre resultat för året med anledning av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

Flerårsöversikt (kkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 273	9 913	9 406	8 979	8 687
Årets resultat	-2 951	-1 522	-9	764	765
Balansomslutning	173 332	166 919	159 086	122 499	125 712

Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	7 940 000	67 797	-1 522 455	6 585 342
Disposition enligt årsstämman			-1 522 455	1 522 455	
Upplösning av uppskrivningsfond		-1 454 658	1 454 658		
Årets uppskrivning		7 940 000			7 940 000
Överföring från uppskrivningsfond		-155 699	155 699		
Årets resultat				-2 951 174	-2 951 174
Belopp vid årets utgång	100 000	14 269 643	155 699	-2 951 174	11 574 168

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	155 699
årets resultat	- 2 951 174
Totalt	- 2 795 475

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

upplösning av uppskrivningsfond	2 795 475
Totalt	2 795 475

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

MP

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

u

2024062808646

Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2024062808647

Resultaträkning

2023

2022

den 1 januari - 31 december

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

10 272 692

9 912 974

Övriga rörelseintäkter (not 2)

438 442

11

Summa rörelseintäkter

10 711 134

9 912 985

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-2 369 360

-2 661 675

Övriga externa kostnader

-427 144

-387 411

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan

-2 849 104

-2 809 429

Summa rörelsekostnader

-5 645 608

-5 858 515

Rörelseresultat

5 065 526

4 054 470

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

735

576

Räntekostnader och liknande resultatposter

-4 147 831

-2 195 401

Summa finansiella poster

-4 147 096

-2 194 825

Resultat efter finansiella poster

918 431

1 859 645

Bokslutsdispositioner (not 3)

-3 910 000

-3 382 100

Resultat före skatt

-2 991 569

-1 522 455

Skatt på årets resultat

40 395

Årets resultat

-2 951 174

-1 522 455

M

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

u

Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2024062808648

Balansräkning

2023

2022

den 31 december

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 4)	131 755 026	124 278 848
Inventarier, verktyg och installationer (not 5)	85 000	410 282
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>131 840 026</u>	<u>124 689 130</u>

Summa anläggningstillgångar

131 840 026 124 689 130

Omsättningstillgångar

Fordringar

Kundfordringar	244 816	408 986
Fordringar hos koncernföretag	40 525 867	40 927 346
Övriga fordringar	43	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 844	101 381
Summa fordringar	<u>40 865 570</u>	<u>41 437 724</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	626 708	791 988
Summa kassa och bank	<u>626 708</u>	<u>791 988</u>

Summa omsättningstillgångar

41 492 278 42 229 712

SUMMA TILLGÅNGAR

173 332 304 166 918 842

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2024062808649

Balansräkning

2023

2022

den 31 december

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

14 269 643

7 940 000

Summa bundet eget kapital

14 369 643

8 040 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

155 699

67 797

Årets resultat

-2 951 174

-1 522 455

Summa fritt eget kapital

-2 795 475

-1 454 658

Summa eget kapital

11 574 168

6 585 342

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

4 079 605

2 060 000

4 079 605

2 060 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 6)

103 950 000

105 030 000

Skulder till koncernföretag

49 004 926

49 004 926

Summa långfristiga skulder

152 954 926

154 034 926

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 6)

1 350 000

1 080 000

Leverantörsskulder

427 901

624 807

Aktuella skatteskulder

1 775 019

87 597

Övriga skulder

1 170 685

1 457 128

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 170 685

989 042

Summa kortfristiga skulder

4 723 605

4 238 574

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

173 332 304

166 918 842

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

K

Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2024062808650

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.

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

M Inventarier, verktyg och installationer

20%

5 år

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

U

Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

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 tillgången kommer att tillfalla Företaget och om anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförligt sätt. I annat fall kostnadsförs de direkt.

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.

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

Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

Not 2 Exceptionella intäkter

Elstöd

2023

2022

448 347

Totalt

448 347

Not 3 Koncernbidrag

Lämnade koncernbidrag

2023

2022

3 910 000

3 382 100

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	128 373 060	128 373 060
Utgående anskaffningsvärde	128 373 060	128 373 060
<u>Uppskrivningsvärde</u>		
Ingående uppskrivningar	10 000 000	
Årets uppskrivning	10 000 000	10 000 000
Utgående uppskrivningsvärde	20 000 000	10 000 000
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-14 094 212	-11 766 485
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-2 327 727	-2 327 727
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-16 421 939	-14 094 212
Årets avskrivning på uppskrivning	-196 095	
Utgående avskrivningar på uppskrivning	-196 095	0
Utgående redovisat värde	131 951 121	114 278 848
Marknadsvärde	199 000 000	240 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	2 479 714	2 479 714
Utgående anskaffningsvärde	2 479 714	2 479 714
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-2 069 432	-1 587 730
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-325 282	-481 702
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-2 394 714	-2 069 432
Utgående redovisat värde	85 000	410 282

Not 6 Förfallotid skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller inom 1 år	1 350 000	1 080 000
Förfaller inom 2-5 år	4 320 000	4 320 000
Förfaller senare än 5 år	99 630 000	100 710 000
Totalt	105 300 000	106 110 000

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	108 000 000	108 000 000
Totalt	108 000 000	108 000 000

Not 8 Koncernförhållanden

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

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

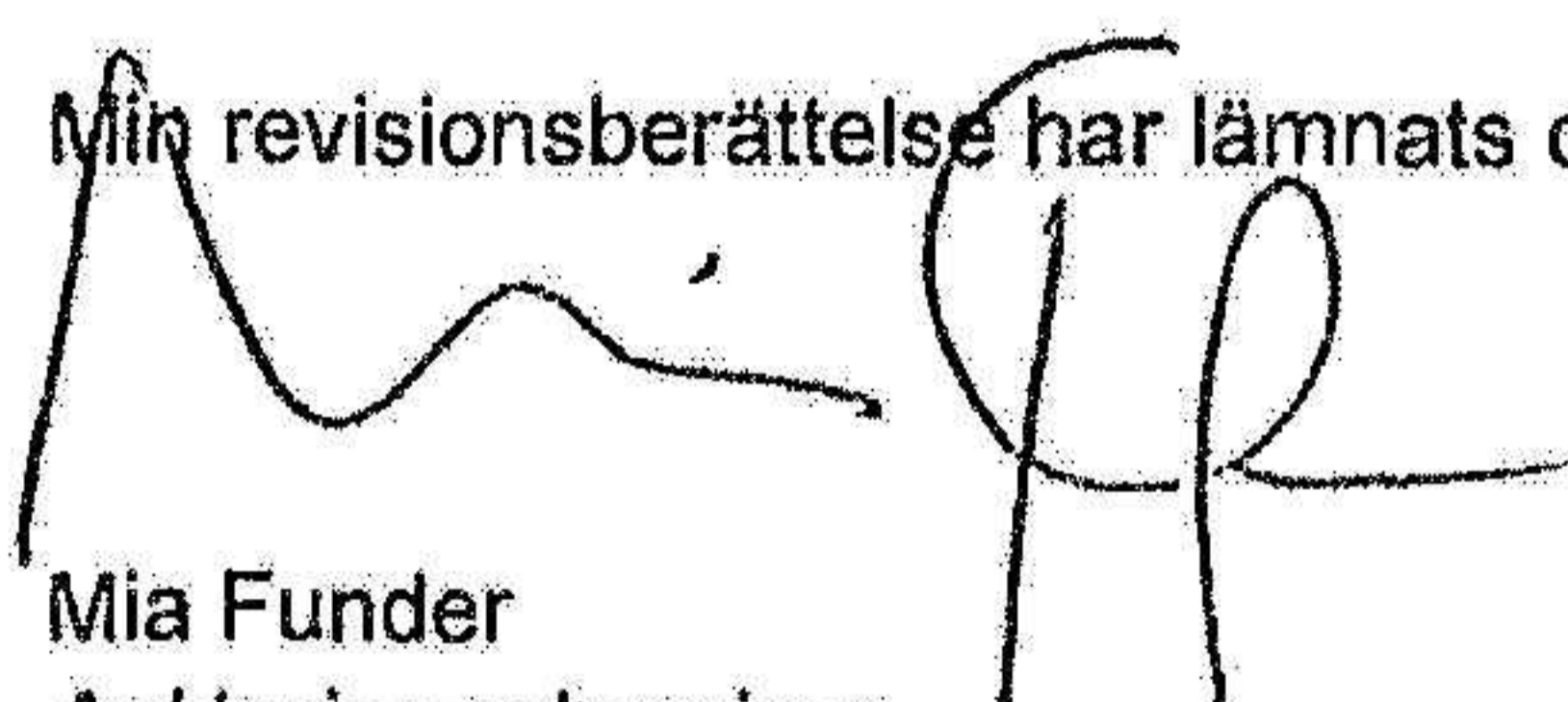
Bolagets verksamhet har även fortsättningsvis påverkats av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

Underskrifter

Malmö den 5 april 2024

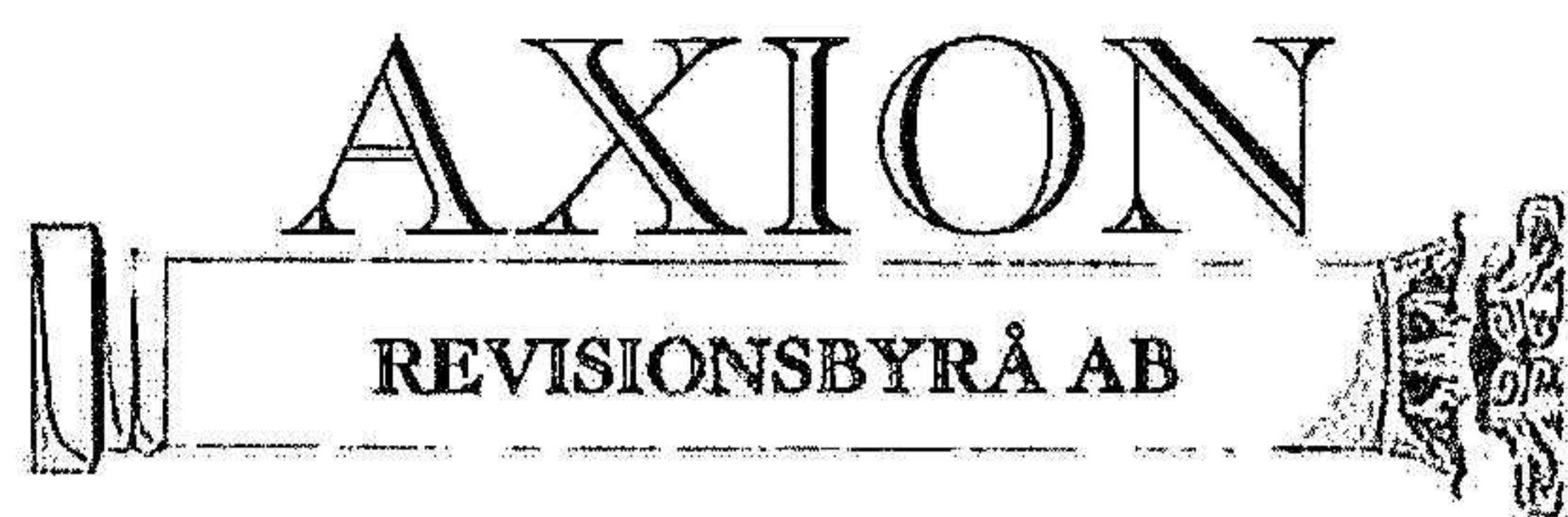

Joakim Feldt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2024


Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klyvaren 2 Förvaltning AB, org.nr 556661-3443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Klyvaren 2 Förvaltning AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klyvaren 2 Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Klyvaren 2 Förvaltning AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



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 2 Förvaltning AB för år 2023 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.

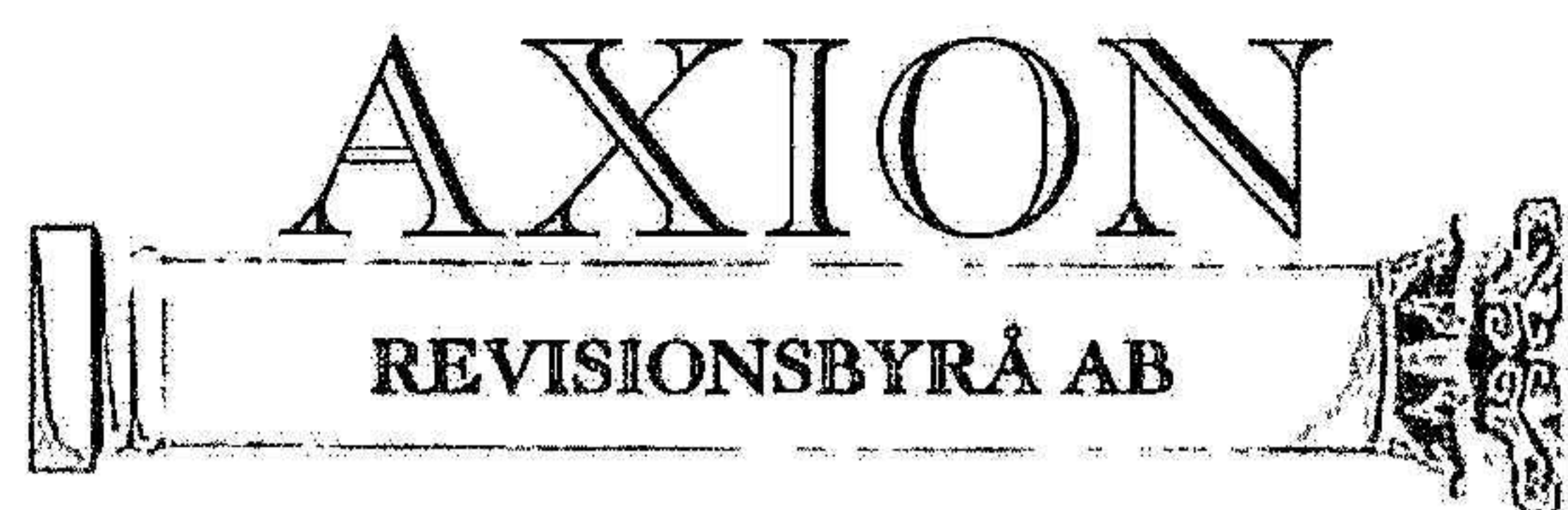
Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Klyvaren 2 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "U".



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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 april 2024

Mia Funder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'u' or similar character.