

Årsredovisning

för

Malmö Hansa Kompagniet Fastighets AB

556974-4989

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-23.

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:

Erik Selin, Styrelseledamot

2026-04-24

Styrelsen för Malmö Hansa Kompagniet Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av ledning och management av dotterföretag. Bolaget äger dotterföretagen Malmö Lybeck Fastighets AB, org.nr. 556674-4971 och Malmö Hamburg Fastighets AB, org.nr. 556974-4963. Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets ägare Areim Property Holding 6 AB, 556975-8054, har i september överlåtit aktierna i bolaget till Nykredit Realkredit A/S, 12719280.

I samband med ägarskiftet har bolaget ändrat namn från Areim Malmö City till Malmö Hansa Kompagniet Fastighets AB. Bolaget har också tecknat avtal med Fastighets AB Balder avseende teknisk och ekonomisk förvaltning av bolaget och dess helägda dotterbolag med start vid tillträdet i september.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 684	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-5 628	-291 217	-63 755	975
Soliditet (%)	0,1	0,6	7,4	10,5

I samband med ägarskiftet 2025 ändrades koncernens förvaltningsmodell och vissa förvaltningskostnader som tidigare fakturerats till fastighetsägande dotterbolag faktureras numera till moderbolaget, vilket i sin tur fakturerar till fastighetsägande dotterbolag. Detta påverkar bolagets nettoomsättning.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	295 283	-290 288	5 046
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-290 288	290 288	0
Årets resultat			-4 128	-4 128
Belopp vid årets utgång	50	4 995	-4 128	918

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 995 767
årets förlust	-4 127 733
	868 034
disponeras så att	
i ny räkning överföres	868 034
	868 034

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3 684

0

Summa rörelseintäkter

3 684

0

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-5 497

-311

Summa rörelsekostnader

-5 497

-311

Rörelseresultat

-1 813

-311

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

0

-272 000

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

30 855

39 034

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-34 670

-57 940

Summa finansiella poster

-3 815

-290 906

Resultat efter finansiella poster

-5 628

-291 217

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

1 500

1 929

Lämnade koncernbidrag

0

-1 000

Summa bokslutsdispositioner

1 500

929

Resultat före skatt

-4 128

-290 288

Årets resultat

-4 128

-290 288

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

18 951

13 951

Summa finansiella anläggningstillgångar

18 951

13 951

Summa anläggningstillgångar

18 951

13 951

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag, interna reverser

500 541

500 541

Fordringar hos koncernföretag

290 764

304 046

Övriga fordringar

17 756

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 250

39

Summa kortfristiga fordringar

810 311

804 626

Kassa och bank

Kassa och bank

14 220

247

Summa kassa och bank

14 220

247

Summa omsättningstillgångar

824 531

804 873

SUMMA TILLGÅNGAR

843 482

818 824

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 996

295 283

Årets resultat

-4 128

-290 288

Summa fritt eget kapital

868

4 995

Summa eget kapital

918

5 045

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

830 116

0

Summa långfristiga skulder

830 116

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

0

813 614

Leverantörsskulder

3 905

39

Övriga skulder

324

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 219

126

Summa kortfristiga skulder

12 448

813 779

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

843 482

818 824

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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	2024
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar på koncernföretag	29 790	36 589
	29 790	36 589

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-34 665	-9 498
	-34 665	-9 498

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	364	239
Lämnade aktieägartillskott	5	125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369	364
Ingående nedskrivningar	-350	-78
Årets nedskrivningar	0	-272
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-350	-350
Utgående redovisat värde	19	14

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i dotterbolag	18 951	13 951
	18 951	13 951

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För räkenskapsåret 2026 kommer byte ske från K2-regelverket (BFNAR 2016:10) till K3-regelverket (BFNAR 2012:1). Detta kommer bland annat innebära redovisning av uppskjuten skatt på temporära skillnader. I slutet av februari 2026 skedde en militär eskalering och en ökad geopolitisk oro i Mellanöstern, vilket ökar svårigheten i att bedöma konjunkturutvecklingen under 2026. Den globala ekonomin kan påverkas, till exempel när det gäller energipriser, räntenivåer och valutakurser. Bolaget följer noga utvecklingen för att säkerställa beredskap för olika scenarios. I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning som inträffat efter rapportperiodens utgång.

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Nykredit Realkredit A/S med organisationsnummer 12719280 med säte i Köpenhamn.

Årsredovisning för koncernen finns på hemsidan www.nykredit.com under Investor Relations

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14

Claus Aaby Knudsen
Claus Aaby Knudsen
Ordförande
2026-04-15

Erik Selin
Erik Selin
2026-04-15

Lars Höjrup Nielsen
Lars Höjrup Nielsen

2026-04-16

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Malmö Hansa Kompagniet Fastighets AB, org.nr 556974-4989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Malmö Hansa Kompagniet Fastighets 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 Hansa Kompagniet Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Malmö Hansa Kompagniet Fastighets AB.

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 Hansa Kompagniet Fastighets 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. 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 förvaltning för Malmö Hansa Kompagniet Fastighets 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Malmö Hansa Kompagniet Fastighets 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 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

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 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.

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 ersättningsskyldighet 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 20 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor