

ÅRSREDOVISNING

för

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- kassaflödesanalys	6
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Kizazi Vattnet 3 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den .
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-06-09



Marie Andersson

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.
Företagets säte är Malmö.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 120 415	2 156 286	2 557 120	2 477 514	2 407 008
Res. efter finansiella poster	283 862	434 953	831 511	723 307	666 919
Balansomslutning	25 880 716	25 777 112	26 476 358	25 842 882	25 844 083
Soliditet (%)	14,45	13,81	12,14	9,85	7,65

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Firmanamnet ändrades från MPH i Malmö AB till Kizazi Vattnet 3 AB.

Ny detaljplan som tillåter byggnation av bostäder vann laga kraft 2022-02-08.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	3 165 991	345 222	3 511 214
Resultatdisp. enl. beslut av Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		345 222	-345 222	0
Årets vinst			180 191	180 191

Belopp vid årets utgång	50 000	3 511 213	180 191	3 691 405
-------------------------	--------	-----------	---------	-----------

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	3 511 214
årets vinst	180 191
	<u>3 691 405</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

	<u>3 691 405</u>
	3 691 405

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 120 415	2 156 286
Övriga rörelseintäkter		<u>2 701</u>	<u>3 261</u>
		2 123 116	2 159 547
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 031 651	-938 241
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-606 582</u>	<u>-604 832</u>
		-1 638 233	-1 543 073
Rörelseresultat		484 883	616 474
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 213	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-202 234</u>	<u>-181 521</u>
		-201 021	-181 521
Resultat efter finansiella poster		283 862	434 953
Resultat före skatt		283 862	434 953
Skatt på årets resultat	2	-103 671	-89 731
Årets resultat		<u>180 191</u>	<u>345 222</u>

Handwritten signature and initials, possibly "JB" and "Da".

2023052208295

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

23 191 547

23 278 247

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

1 028 648964 028**Summa materiella anläggningstillgångar**

24 220 195

24 242 275

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

460 000137 966**Summa finansiella anläggningstillgångar**

460 000

137 966

Summa anläggningstillgångar

24 680 195

24 380 241

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran

167 423

29 311

Övriga fordringar

37 458

15 113

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 03434 622**Summa kortfristiga fordringar**

241 915

79 046

Kassa och bank

Kassa och bank

958 6061 317 825**Summa kassa och bank**

958 606

1 317 825

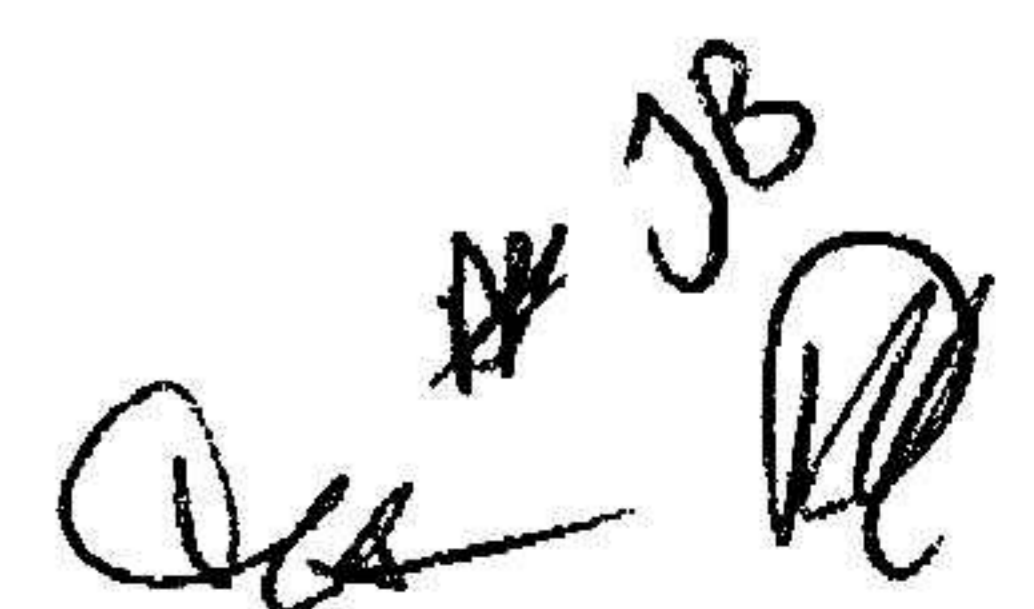
Summa omsättningstillgångar

1 200 521

1 396 871

SUMMA TILLGÅNGAR**25 880 716****25 777 112**

2023052208296



Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		484 883	616 474
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		606 582	604 832
Erhållen ränta m.m.		1 213	0
Erlagd ränta		-202 234	-181 521
Betald inkomstskatt		-138 112	-231 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>752 332</u>	<u>808 345</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	1 473
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-24 757	-9 284
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-8 753	-17 183
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-113 571	48 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>605 251</u>	<u>831 613</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	-519 881	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-64 620	-275 198
Årets lämnade lån till koncernföretag		-322 034	-137 966
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-906 535</u>	<u>-413 164</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-57 935	-963 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-57 935</u>	<u>-963 148</u>
Förändring av likvida medel		-359 219	-544 699
Likvida medel vid årets början		1 317 825	1 862 524
Likvida medel vid årets slut		<u>958 606</u>	<u>1 317 825</u>

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10 - 100

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

NOTER

Not 2	Skatt på årets resultat	2022	2021
	Aktuell skatt	0	-92 796
	Uppskjuten skatt	-103 671	3 065
		<u>-103 671</u>	<u>-89 731</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	283 862	434 953
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-58 476	-89 600
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-2	-132
	Ej skattepliktiga intäkter	22	0
	Skattemässiga justeringar	102 046	-3 064
	I år uppkomna underskottsavdrag	-43 590	0
	Förändring Uppskjuten skatt	-103 671	3 065
	Summa	<u>-103 671</u>	<u>-89 731</u>
Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	27 050 761	27 050 761
	Inköp	519 881	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 570 642</u>	<u>27 050 761</u>
	Ingående avskrivningar	-3 772 514	-3 167 682
	Årets avskrivningar	-606 582	-604 832
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 379 096</u>	<u>-3 772 514</u>
	Utgående redovisat värde	23 191 546	23 278 247
	Redovisat värde byggnader	13 249 017	13 332 346
	Redovisat värde markanläggningar	58 605	61 975
	Redovisat värde mark	<u>9 883 926</u>	<u>9 883 926</u>
		23 191 548	23 278 247
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	13 326 000	11 986 000
	varav byggnader:	7 021 000	6 834 000
Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	964 028	688 830
	Inköp	64 620	275 198
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 028 648</u>	<u>964 028</u>
	Utgående redovisat värde	1 028 648	964 028

Handwritten signature and initials, possibly 'OKA' and 'JB', with a large 'P' above them.

Kizazi Vattnet 3 AB

Org.nr. 556965-0749

NOTER**Not 5 Uppskjuten skatt****2022-12-31**

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	1 475 141	0	303 879
		0	303 879

2021-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	971 882	0	200 208
		0	200 208

Not 6 Långfristiga skulder**2022-12-31****2021-12-31**

Amortering inom 2 till 5 år	6 000 000	5 200 000
Amortering efter 5 år	15 488 891	16 346 826
	<u>21 488 891</u>	<u>21 546 826</u>

Not 7 Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

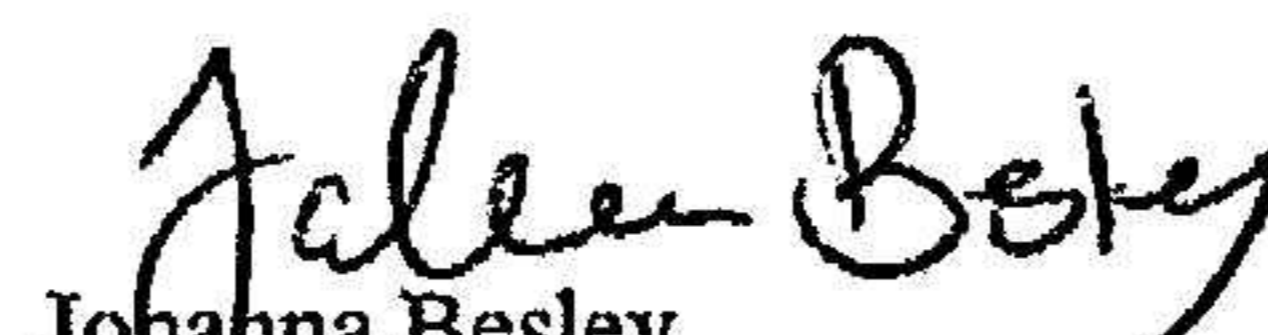

Fastighetsinteckningar	11 913 000	11 913 000
Summa ställda säkerheter	<u>11 913 000</u>	<u>11 913 000</u>

Not 8 Koncernförhållanden

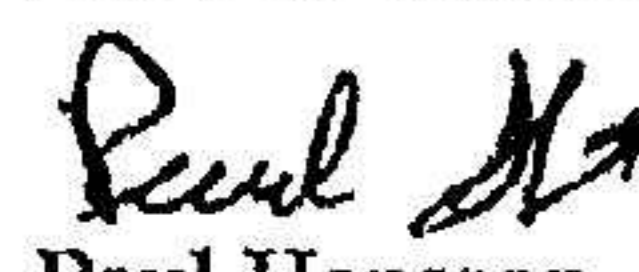
Företaget är helägt dotterföretag till Kizazi AB i Malmö, org.nr 556919-2684.

Not 9 Definition av nyckeltalSoliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2023-06-09


Marie Andersson
Jonanna Besley
Pär-Håkan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni, 2023


Paul Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kizazi Vattnet 3 AB
organisationsnummer 556965-0749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kizazi Vattnet 3 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kizazi Vattnet 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Kizazi Vattnet 3 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 den 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. Den 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 eventuella 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 Kizazi Vattnet 3 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Kizazi Vattnet 3 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.

Malmö den 9 juni 2023



Paul Hansson
Auktoriserad revisor