

Årsredovisning för
Pirus Fastigheter AB

556855-1724

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Pirus Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-21

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Malmö 2025-05-21


Joakim Persson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Pirus Fastigheter AB, 556855-1724, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Malmö-området.

Pirus Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Generationsfastigheter i Malmö AB, org nr 556855-1716, med säte i Malmö. Generationsfastigheter i Malmö AB är från 2018 ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Malmsjö & Persson, org nr 556040-9954, med säte i Malmö.

Intäktsökningarna har inte täckt kostnadsökningarna under 2024. För år 2025 bör resultatet bli samma eller något bättre.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	11 217 039	10 920 103	10 387 295	10 352 385
Resultat efter finansiella poster	3 069 965	3 542 232	4 962 956	3 953 967
Soliditet, %	20	19	19	20

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	8 481 991
Disposition enl årsstämmobeslut		
Årets resultat		-20 880
Vid årets slut	50 000	8 461 111

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 461 111 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	8 481 991
årets resultat	-20 880
Totalt	8 461 111
disponeras för	
balanseras i ny räkning	8 461 111
Summa	8 461 111

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		11 217 039	10 920 103
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		11 217 039	10 920 103
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-7 007 116	-6 168 362
Övriga externa kostnader		-165 817	-171 169
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 707	-386 451
Summa rörelsekostnader		-7 585 640	-6 725 982
Rörelseresultat		3 631 399	4 194 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 067	7 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 501	-659 360
Summa finansiella poster		-561 434	-651 889
Resultat efter finansiella poster		3 069 965	3 542 232
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 050 000	-3 500 000
Summa bokslutsdispositioner		-3 050 000	-3 500 000
Resultat före skatt		19 965	42 232
Skatter			
Skatt på årets resultat		-40 845	-45 684
Årets resultat		-20 880	-3 452

2025052724120

6

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	42 841 495	41 767 836
Inventarier, verktyg och installationer	3	39 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		42 880 995	41 767 836
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	4	509 600	509 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		509 600	509 600
Summa anläggningstillgångar		43 390 595	42 277 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 329	19 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 628	290 065
Summa kortfristiga fordringar		82 957	309 773
Kassa och bank			
Kassa och bank	5	13 112	1 740 474
Summa kassa och bank		13 112	1 740 474
Summa omsättningstillgångar		96 069	2 050 247
SUMMA TILLGÅNGAR		43 486 664	44 327 683

68

2025052724121

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 481 991	8 485 443
Årets resultat		-20 880	-3 452
Summa fritt eget kapital		8 461 111	8 481 991
Summa eget kapital		8 511 111	8 531 991
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	-
Övriga skulder	7	4 900 268	7 900 268
Summa långfristiga skulder		4 900 268	7 900 268
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 860 167	8 005 494
Leverantörsskulder		772 695	958 611
Skulder till koncernföretag		20 851 656	17 446 846
Skatteskulder		5 339	5 381
Övriga skulder		656 569	699 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		928 859	779 158
Summa kortfristiga skulder		30 075 285	27 895 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 486 664	44 327 683

2025052724122

Handwritten mark

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50-100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Generationsfastigheter i Malmö AB, org nr 556855-1716, med säte i Malmö. Generationsfastigheter i Malmö AB är från 2018 ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Malmsjö & Persson, org nr 556040-9954, med säte i Malmö.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 699 729	46 699 729
-Nyanskaffningar	1 476 491	-
	<u>48 176 220</u>	<u>46 699 729</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 931 893	-4 545 442
-Årets avskrivning enligt plan	-402 832	-386 451
	<u>-5 334 725</u>	<u>-4 931 893</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>42 841 495</u>	<u>41 767 836</u>

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	49 375	-
Vid årets slut	<u>49 375</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 875	-
Vid årets slut	<u>-9 875</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>39 500</u>	<u>-</u>

2025052724124

Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	509 600	509 600
Vid årets slut	509 600	509 600

Not 5 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	1 000 000	1 000 000
Outnyttjad del	-1 000 000	-1 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	-	-

Lån som omförhandlas under 2025 redovisas som kortfristiga i balansräkningen. Dock är avsikten att dessa lån ska förnyas.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 641 800	11 641 800
	11 641 800	11 641 800

✓

Not 7 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	4 900 268	7 900 268
	<u>4 900 268</u>	<u>7 900 268</u>

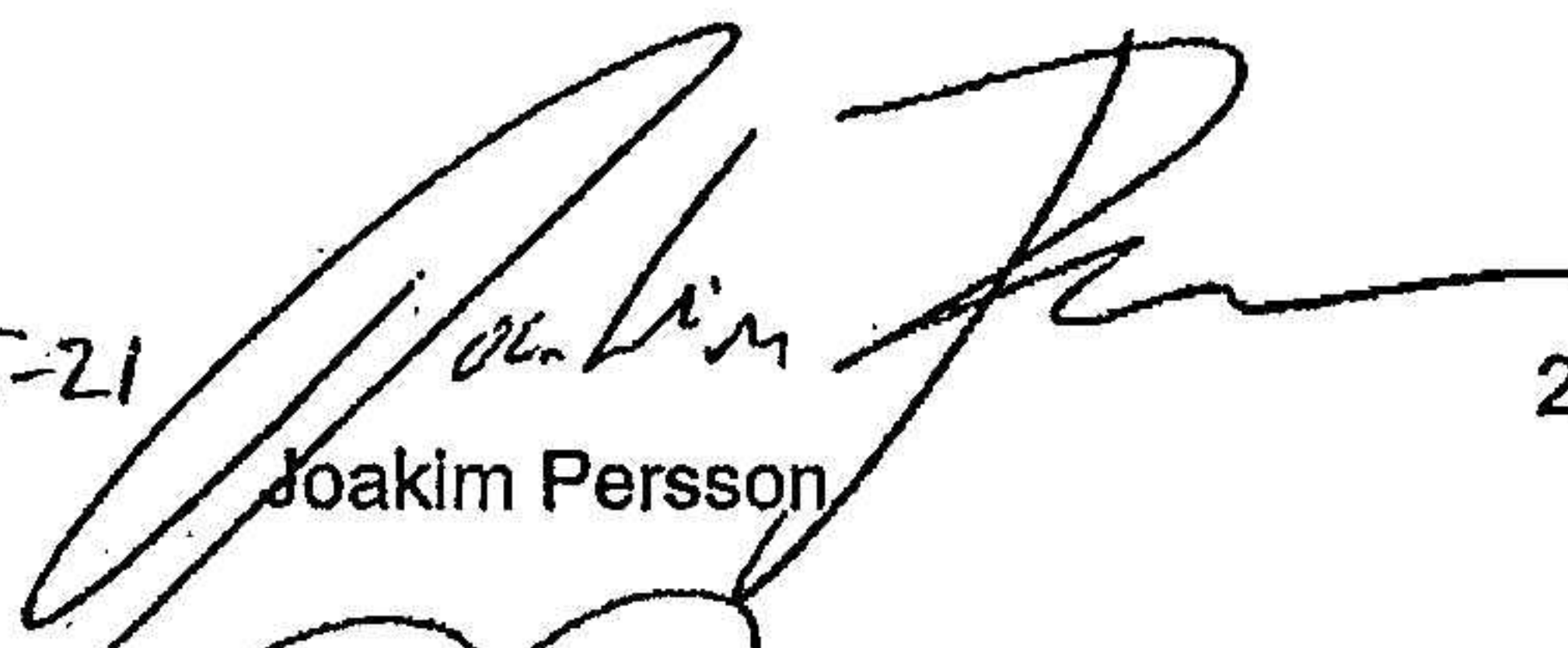
Underskrifter

Malmö



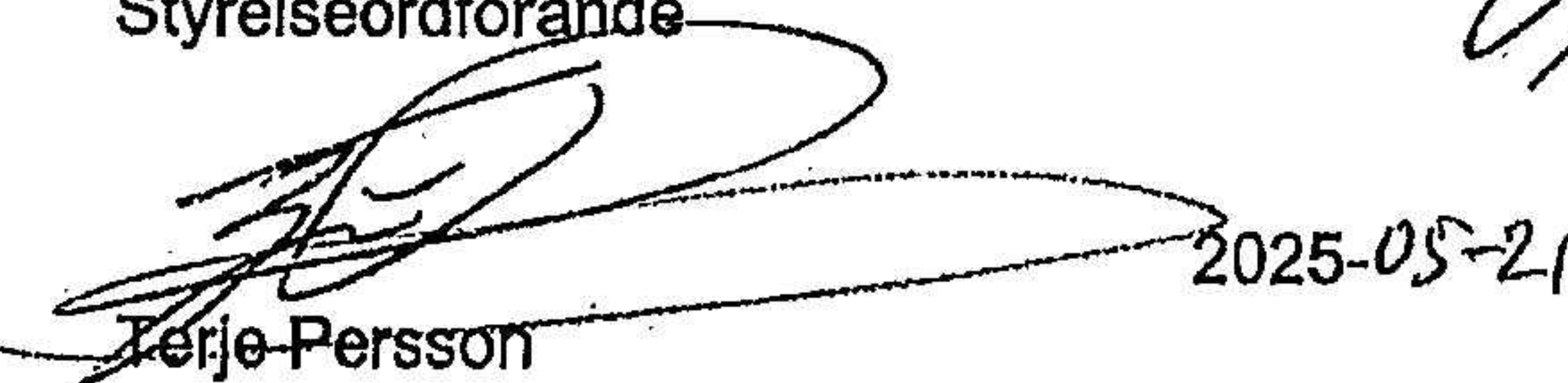
Pär Persson
Styrelseordförande

2025-05-21



Joakim Persson

2025-05-21



Terje Persson

2025-05-21



Pia Persson

2025-05-21



Petra Boos

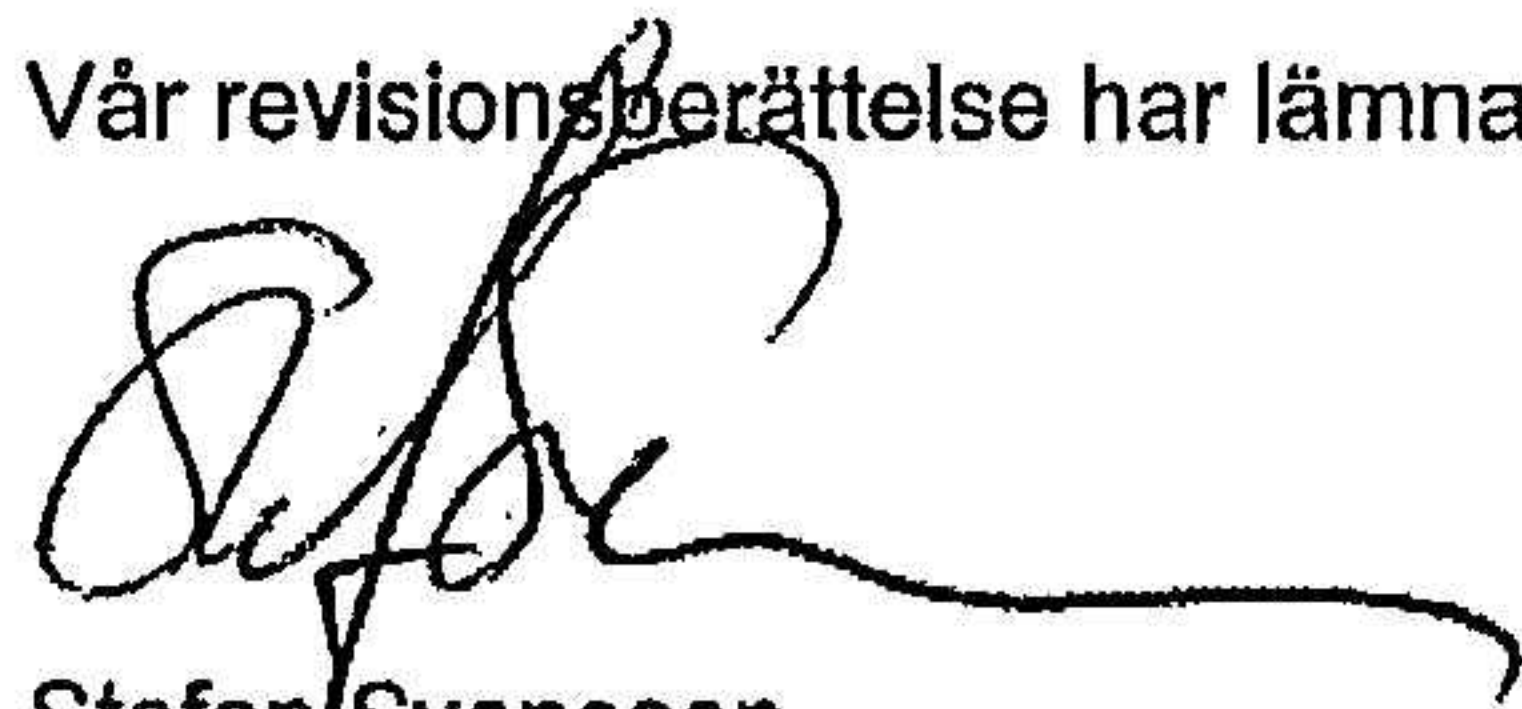
2025-05-21



Pernilla Nilsson

2025-05-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pirus Fastigheter AB, org.nr 556855-1724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pirus Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pirus Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Pirus Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Pirus Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Pirus Fastigheter AB enligt god revisions 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 21 maj 2025

Ernst & Young AB

Stefan Svensson

Stefan Svensson

Auktoriserad revisor