

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

för

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens balansräkning, forts.	7
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderföretagets resultaträkning	10
Moderföretagets balansräkning	11
Moderföretagets balansräkning, forts.	12
Moderföretagets rapport över förändring i eget kapital	13
Moderföretagets kassaflödesanalys	14
Noter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Malmö Cityfastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 3/5 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens och VD:s förslag till resultatdisposition.

Malmö den 15 maj 2024



Christoffer Persson

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR MALMÖ CITYFASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Malmö Cityfastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Malmö Cityfastigheters affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i centrala Malmö och anpassa dem efter hyresgästernas behov. Fastigheterna kan innehålla såväl lokaler som bostäder. Malmö Cityfastigheter AB med organisationsnummer 556628-5762 är ett bolag registrerat i Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norra Vallgatan 90, 211 22 Malmö, där bolaget även har sitt säte.

Koncernen för Malmö Cityfastigheter AB äger per 31 december 2023 sjutton centralt belägna fastigheter i Malmö Innerstad. Den sammanlagda ytan uppgår till 80 127 kvm varav 14 833 kvm utgör bostäder, 13 883 kvm utgör butik och restauranger, 36 533 kvm utgör kontor och 14 878 kvm utgör övriga ytor.

Ägarförhållanden

Malmö Cityfastigheter AB är moderbolag till de helägda verksamhetsdrivande dotterbolagen Dringenberg AB, Malmö Cityfastigheter Två AB, Malmö Cityfastigheter Tre AB, Malmö Cityfastigheter Fyra AB, Malmö Cityfastigheter Fem AB, Malmö Cityfastigheter Sju AB, Malmö Cityfastigheter Åtta AB, Malmö Cityfastigheter Nio AB, Malmö Cityfastigheter Tio AB, Malmö Cityfastigheter Elva AB, Malmö Cityfastigheter Högvakten AB, Malmö Cityfastigheter Skepparen 18 KB, Malmö Cityfastigheter Skepparen 24 KB, Fastighets AB Malmö City, Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB samt Malmö Cityfastigheter Von Conow 47 HB.

Största enskilda aktieägare i Malmö Cityfastigheter AB är Erling Pålsson Teknik & Fastighets AB med 76,99%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av fortsatt stigande inflation, geopolitisk oro och höga räntor men trots rådande omvärldsläge har Malmö Cityfastigheter kunnat flytta fram positionen på sin lokala marknad. Vi fortsätter vårt långsiktiga arbete med att utveckla och förvalta våra fastigheter med hyresgästerna i centrum. Våra hyresgäster driver oss framåt genom att ställa höga krav på att vi arbetar hållbart med lokaler, som i sin tur attraherar deras personal.

Trots rådande lågkonjunktur står Malmö Cityfastigheter fortsatt starkt med en diversifierad och solid hyresgästbas, låg belåningsgrad och goda relationer med hyresgäster och kreditinstitut. Vi har under året lyckats öka våra hyresintäkter och minska våra vakanser genom att utvecklas tillsammans med våra hyresgäster.

Hållbarhet är ett prioriterat område och vi arbetar långsiktigt för att verksamhetens alla delar skall utvecklas i en hållbar riktning. Något vi arbetat med i många år är energieffektivisering där vi investerar mycket tid och kapital. Vi genomför bland annat ett stort energiprojekt i fastigheten Nils 21 där vi bygger om hela energiinfrastrukturen och monterar solceller. Vi kan glädjande konstatera att vi i flera år i rad minskat vår energianvändning och att vi under året minskade förbrukningen med nästan fyra procent.

Vi älskar Malmö och vill bidra till stadens utveckling och att skapa förutsättningar för människor att forma livet i city.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen)

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	143 783	131 122	121 686	115 854	108 004
Resultat e. finansiella poster	24 490	37 718	28 186	26 483	23 843
Balansomslutning	1 392 890	1 403 473	1 347 810	1 326 741	1 295 944
Soliditet ¹	29,7%	30,4%	29,8%	28,6%	27,7%
Medelantal anställda	8	8	9	7	6

Moderföretaget

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	26 545	24 032	22 831	19 631	20 143
Resultat e. finansiella poster	8 897	5 829	-4 026	-3 830	-1 470
Balansomslutning	676 224	684 335	617 482	568 029	556 555
Soliditet ¹	34,2%	37,9%	39,3%	39,4%	37,9%
Medelantal anställda	8	8	9	7	6

¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hysesmarknadens utveckling och nivåer bedöms som fortsatt stabila i centrala Malmö. Malmö Cityfastigheters lokalhyresavtal har en diversifierad spridning av löptider och dessutom en intäktsstabiliserande effekt från bostäderna. Eventuella kostnadsökningar i driften kompenseras till stor del av fördelningen av driftskostnader i merparten av lokalhyresavtalen. Räntorna bedöms stabila under första halvåret 2024 men förväntas sjunka efter sommaren. Utvecklingen av räntenivåerna har stor påverkan på bolagets resultat. Koncernen har ränteswappar på 275 Mkr för att delvis möta högre räntenivåer.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget kommer att fortsätta förvalta och utveckla befintligt fastighetsbestånd, men samtidigt i enlighet med strategin växa genom ytterligare förvärv.

Finansiella instrument

Malmö Cityfastigheter externa finansiering består till 100 % av amorteringsfria lån med övervägande rörlig ränta. Koncernen tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationerna i resultatet som en följd av säkring av ränterisker. Koncernen innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Vid kassaflödessäkring redovisas erlagd respektive erhållen ränta på säkringsinstrumentet i samma period som räntan på säkrade posten redovisas. Genom räntesäkringar erhåller Malmö Cityfastigheter AB en fast ränta på viss del av bolagets upplåning, per bokslutsdatum 31/12 2023, 275 miljoner kronor. Utfall av säkringar redovisas i resultaträkningen i posten Ränteintäkter (Räntekostnader), för 2023 5 412 Tkr (2 174 Tkr).

Personal

Malmö Cityfastigheter AB har under 2023 haft åtta (åtta) anställda. Av dessa är fem (fem) män och tre (tre) kvinnor, fem stycken är administrativ personal och tre är fastighetsskötare.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	101 017 165
Årets resultat	824 849
	<hr/>
	101 842 014

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	4 060 686
i ny räkning balanseras	97 781 328
	<hr/>
	101 842 014

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 2 216 tkr har lämnats till Malmö Cityfastigheter Två AB, org.nr 556332-6320, 95 tkr till Malmö Cityfastigheter Tre AB, org.nr 556683-4650, 1 149 tkr till Malmö Cityfastigheter Fyra AB, org.nr 556683-4676, 598 tkr till Malmö Cityfastigheter Åtta AB, org.nr 556660-1786, 3 066 tkr till Malmö Cityfastigheter Tio AB, org.nr 556675-2399, 11 tkr till Fastighetsaktiebolaget Malmö City, org.nr 556682-6839, samt 105 tkr till Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB, org.nr 559262-7631.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsen och den verkställande direktören anser att den föreslagna vinstutdelningen ligger i linje med bolagets strategi att växa genom förvärv, samt är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter		143 783	131 122
Fastighetskostnader	5	-46 815	-35 283
Driftnetto		96 968	95 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11, 12	-27 028	-29 016
Resultat efter avskrivningar		69 940	66 823
Central administration	6, 7, 8, 21	-14 934	-14 248
Övriga rörelseintäkter	6	2 860	1 753
Rörelseresultat		57 866	54 328
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	24	5 479	9
Räntekostnader och liknande kostnader	24	-38 855	-16 619
Resultat efter finansiella poster		24 490	37 718
Skatt på årets resultat	3, 9	-7 979	-7 821
ÅRETS RESULTAT		16 511	29 897

2024051602727



KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	1 357 265	1 370 910
Maskiner och inventarier	12	7 966	10 025
Pågående nybyggnad	13	7 792	3 483
		1 373 023	1 384 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	15	-	46
		-	46
Summa anläggningstillgångar		1 373 023	1 384 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		11 250	9 057
Övriga fordringar		384	592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 720	614
		13 354	10 263
Kassa och bank		6 513	8 746
Summa omsättningstillgångar		19 867	19 009
SUMMA TILLGÅNGAR		1 392 890	1 403 473

KONCERNENS BALANSRÄKNING, FORTS.

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		116 020	116 020
Övrigt tillskjutet kapital		86 878	86 878
Annat eget kapital inklusive årets resultat	3	211 322	223 815
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		414 220	426 713
Summa eget kapital		414 220	426 713
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	3, 15	52 527	51 963
		52 527	51 963
Långfristiga skulder			
	17, 19, 24		
Skulder till kreditinstitut		872 625	877 625
Övriga långfristiga skulder		1 238	1 286
		873 863	878 911
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 618	4 682
Övriga kortfristiga skulder		458	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	43 204	40 799
		52 280	45 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 392 890	1 403 473

2024051602728



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

*Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare*

(Tkr)	Not	Summa eget kapital					Minoritets- intresse	Summa eget kapital
		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	hänförligt till moder- företagets aktieägare	Summa eget kapital		
Ingående balans per 1 januari 2022	3	116 020	86 878	193 918	396 816	-	396 816	
Årets resultat	3			29 897	29 897	-	29 897	
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-	-	-	-	
Utgående balans per 31 december 2022		116 020	86 878	223 815	426 713	-	426 713	

*Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare*

(Tkr)	Not	Summa eget kapital					Minoritets- intresse	Summa eget kapital
		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	hänförligt till moder- företagets aktieägare	Summa eget kapital		
Ingående balans per 1 januari 2023		116 020	86 878	223 816	426 714	-	426 714	
Årets resultat				16 511	16 511	-	16 511	
Utdelning				-29 005	-29 005	-	-29 005	
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-29 005	-29 005	-	-29 005	
Utgående balans per 31 december 2023		116 020	86 878	211 322	414 220	-	414 220	

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		57 866	54 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		27 028	29 016
Erhållen ränta		5 479	9
Erlagd ränta		-39 842	-17 787
Betald skatt		-9 560	-5 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 971	59 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-31	379
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		6 513	-1 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 453	58 810
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-15 633	-92 957
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 633	-92 957
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-29 005	-
Upptagna lån		-	65 000
Amortering av lån		-5 000	-37 400
Depositioner hyresavtal		-48	-158
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 053	27 442
Årets kassaflöde		-2 233	-6 705
Likvida medel vid årets början		8 746	15 451
Likvida medel vid årets slut	20	6 513	8 746

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter		26 545	24 032
Fastighetskostnader	5	-7 431	-6 848
Driftnetto		19 114	17 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11, 12	-5 446	-5 667
Resultat efter avskrivningar		13 668	11 517
Central administration	6, 7, 8, 21	-13 518	-12 839
Övriga rörelseintäkter	6	11 044	11 185
Rörelseresultat		11 194	9 863
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	393	1 237
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24	5 452	-
Räntekostnader och liknande kostnader	24	-8 142	-5 271
Resultat efter finansiella poster		8 897	5 829
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		-	15 000
Lämnat koncernbidrag		-7 241	-
Resultat före skatt		1 656	20 829
Skatt på årets resultat	9	-831	-3 906
ÅRETS RESULTAT		825	16 923

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	162 032	167 099
Maskiner och inventarier	12	573	690
Pågående nybyggnad	13	1 593	1 490
		164 198	169 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	435 811	435 811
Uppskjuten skattefordran	15	-	48
		435 811	435 859
Summa anläggningstillgångar		600 009	605 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos dotterföretag		64 456	69 313
Aktuella skattefordringar		3 125	90
Övriga fordringar		419	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 709	917
		69 709	70 457
Kassa och bank		6 506	8 740
Summa omsättningstillgångar		76 215	79 197
SUMMA TILLGÅNGAR		676 224	684 335

2024051602730

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING, FORTS.

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	116 020	116 020
Reservfond		13 652	13 652
		129 672	129 672
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		101 017	113 100
Årets resultat		825	16 923
		101 842	130 023
Summa eget kapital		231 514	259 695
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	9 441	9 778
		9 441	9 778
Långfristiga skulder			
	17, 19, 24		
Skulder till kreditinstitut		168 485	168 485
Övriga långfristiga skulder		395	395
		168 880	168 880
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 325	1 470
Skulder till dotterföretag		255 946	236 009
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		506	453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 612	8 050
		266 389	245 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		676 224	684 335

2024051602731

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital	
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust		Årets resultat
Ingående balans per 1 januari 2022	116 020	13 652	73 226	20 856	19 018	242 772
Disposition av föregående års resultat				19 018	-19 018	-
Årets resultat					16 923	16 923
Utgående balans per 31 december 2022	116 020	13 652	73 226	39 874	16 923	259 695

(Tkr)	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital	
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust		Årets resultat
Ingående balans per 1 januari 2023	116 020	13 652	73 226	39 873	16 923	259 694
Disposition av föregående års resultat				16 923	-16 923	-
Utdelning				-29 005		-29 005
Årets resultat					825	825
Utgående balans per 31 december 2023	116 020	13 652	73 226	27 791	825	231 514



MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 194	9 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		5 446	5 667
Erhållen ränta		5 452	-
Resultatandel från handels-/kommanditbolag		393	1 237
Erlagd ränta		-8 142	-5 271
Betald inkomstskatt		-1 120	-6 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		13 223	5 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		747	3 875
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		20 407	52 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 377	61 395
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-81 463
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-365	-1 643
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-365	-83 106
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-29 005	-
Erhållet koncernbidrag		-	15 000
Lämnat koncernbidrag		-7 241	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 246	15 000
Årets kassaflöde		-2 234	-6 711
Likvida medel vid årets början		8 740	15 451
Likvida medel vid årets slut	20	6 506	8 740

NOTER

Not 1 Allmän information

Malmö Cityfastigheter AB med organisationsnummer 556628-5762 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Norra Vallgatan 90, 211 22 Malmö. Företaget och dess dotterföretag ("koncernens") verksamhet omfattar förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter i Malmö. Moderföretag i den största koncernen som Malmö Cityfastigheter AB är dotterföretag till är Erling Pålsson Teknik & Fastighets AB, org.nr. 556202-1443.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Redovisningsprinciperna är oförändrade sedan föregående år.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Malmö Cityfastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden i koncernredovisningen. Bolag som förvärvats under året ingår i koncernredovisningen fr.o.m. förvärvstidpunkten.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Förvärv har främst betraktats som tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att komma över det köpta bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration har underordnad betydelse för förvärvets genomförande, behandlas i normalfallet som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar i stället fastighetsvärdet.

Intäkter

Koncernens intäkter består av hyresintäkter från fastigheterna. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal i koncernen avser operationella leasingavtal.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. 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 koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Kostnader för större hyresgäst Anpassningar periodiseras över hyreskontraktstidens löptider och redovisas på egen rad i balansräkningen då de utgör en väsentlig del av balansomslutningen. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Samtliga färdigställda fastigheter i bolaget klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa, för vidare information se not 10.

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:

Byggnader:

Stomme och grund	100 år
Innerväggar	100 år
Fasad	50 år
Tak	50 år
Badrum och kök	25 år
Inventarier	5-40 år
Hyresgästanpassningar	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 framåttriktat.

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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen 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.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som koncernen 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 koncernen använt budget 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 den kassagenererande

enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

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, dvs. 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.

Derivatinstrument

Koncernen tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultatet som en följd av säkring av ränterisker. Omvärdering sker ej av den säkrade posten om det finns en motsatt värdeförändring på säkringsinstrumentet. Säkringsredovisning avbryts om

- Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in eller
- Säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

För säkring av fordran eller skuld i utländsk valuta används [valutaterminer]. Den säkrade posten värderas till terminskurs. I de fall där skillnaden mellan terminskurs och avistakurs är väsentlig värderas fordran eller skulden till avistakurs och terminspremien periodiseras över terminskontraktets löptid.

Koncernen innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Vid kassaflödessäkring redovisas erlagd respektive erhållen ränta på säkringsinstrumentet i samma period som räntan på säkrade posten redovisas. För ytterligare information kring detta, se i förvaltningsberättelsen samt i not 24.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatter

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 3 Rättelser av fel

Bolaget har under året upptäckt att den uppskjutna skatten i koncernredovisningen har varit felaktigt beräknad. Då bolaget tillämpar tillgångsförvärv upptas den uppskjutna skatten som är avsatt i köpeskillingsberäkningen. I fallen där fel förelåg har uppskjuten skatt felaktigt upplösts, trots att ingen uppskjuten skatt varit åsatt vid förvärvstillfället.

Bolaget har räknat om 2022-12-31 avseende poster som påverkats och även räknat om ingående balans 2022 för justering av fel tidigare år.

Not 4 Justering uppställningsform

Under 2023 har justeringar i årsredovisningen gjorts i enlighet med branschstandard för fastighetsbolag. Detta har bland annat påverkat resultaträkningen som gått från att vara kostnadsslagsindelad till funktionsindelad, noten för Byggnad & Mark har döpts om till Förvaltningsfastigheter samt hyresgästpassningar och byggnadsinventarier har omklassificerats till förvaltningsfastigheter. Allt i enlighet med K3-reglerna. Justeringarna har inte föranlett någon omräkning av jämförelsetal.

Not 5 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Driftskostnader	-15 169	-13 753	-3 338	-3 090
Reparation och underhåll	-22 668	-12 521	-2 942	-2 607
Fastighetsskatt	-8 978	-9 009	-1 151	-1 151
Summa	-46 815	-35 283	-7 431	-6 848

Not 6 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Inköp	-	-	-	-
Försäljning	-	-	28,0%	31,0%

Övriga rörelseintäkter i moderbolaget består främst av management fee till dotterbolag om 10 557 Tkr (10 871 Tkr).

Not 7 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
BDO				
revisionsuppdrag	223	221	223	221
Summa	223	221	223	221

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023		2022	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Medeltalet anställda				
Moderföretaget				
Sverige	8	5	8	5
Totalt i moderföretaget	8	5	8	5
Totalt i koncernen	8	5	8	5

Övriga koncernbolag har inga anställda.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	1	1	1	1
andra personer i företagets ledning inkl. VD	-	-	-	-
Män:				
styrelseledamöter	3	3	3	3
andra personer i företagets ledning inkl. VD	1	1	1	1
Totalt	5	5	5	5

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Löner, andra ersättningar m m				
Moderföretaget	5 853	2 956 (901)	5 386	2 650 (833)
Totalt i koncernen	5 853	2 956 (901)	5 386	2 650 (833)

	2023		2022	
	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda				
Moderföretaget	1 985	3 868	1 673	3 713
Totalt i koncernen	1 985	3 868	1 673	3 713

Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 901 Tkr (833). Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 901 Tkr (833). Koncernen i övrigt har inga förmånsbestämda pensionsplaner.

Av moderföretagets pensionskostnader avser 533 Tkr (496) gruppen styrelse och VD. Koncernen i övrigt har inga pensionskostnader.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 6 månader vid uppsägning från den anställdes sida och 12 månader vid uppsägning från företagets sida. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-7 367	-7 091	-1 120	-3 566
Uppskjuten skatt	-612	-730	289	-340
Skatt på årets resultat	-7 979	-7 821	-831	-3 906
	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	24 490	37 718	1 656	20 829
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 20,6 %	-5 045	-7 770	-341	-4 291
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader				
Övriga poster	-2 681	-179	-438	-188
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter				
Övriga poster	32	128	1	573
Tidigare års underskottsavdrag	-232	-	-	-
Summa	-7 926	-7 821	-778	-3 906
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-53	-	-53	-
Årets redovisade skattekostnad	-7 979	-7 821	-831	-3 906

Not 11 Hyresgästanpassningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	142 727	139 623	30 031	29 718
Inköp	-	984	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-560	-	-
Omklassificeringar	-	2 680	-	313
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-142 727	-	-30 031	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	142 727	-	30 031
Ingående avskrivningar enligt plan	-121 206	-111 793	-22 399	-19 328
Försäljningar/utrangeringar	-	560	-	-
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	121 206	-	22 399	-
Årets avskrivningar enligt plan	-	-9 973	-	-3 071
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-121 206	-	-22 399
Utgående planenligt restvärde	-	21 521	-	7 632

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71 513	67 328	9 322	9 130
Inköp	157	1 295	87	-
Omklassificeringar	-	2 890	-	192
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-32 855	-	-4 656	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 815	71 513	4 753	9 322
Ingående avskrivningar enligt plan	-39 830	-34 356	-4 832	-4 303
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	11 197	-	856	-
Ack avskrivning vid förvärv av dotterbolag	-	-1 191	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-2 216	-4 283	-204	-529
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 849	-39 830	-4 180	-4 832
Utgående planenligt restvärde	7 966	31 683	573	4 490

Not 13 Pågående nybyggnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	3 483	2 268	1 490	816
Omklassificeringar	-10 114	-7 195	-	-970
Investeringar	14 423	8 410	103	1 644
Utgående redovisat värde	7 792	3 483	1 593	1 490

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	435 811	354 348
Förvärv av dotterbolag	-	81 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 811	435 811
Utgående redovisat värde	435 811	435 811

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2023-12-31	2022-12-31
Malmö Cityfastigheter Två AB	100%	100%	1 000	125	125
Dringenberg AB	100%	100%	15 000	16 536	16 536
Malmö Cityfastigheter Tre AB	100%	100%	1 000	21 598	21 598
Malmö Cityfastigheter Fyra AB	100%	100%	1 000	327	327
Malmö Cityfastigheter Fem AB	100%	100%	1 000	2 800	2 800
Malmö Cityfastigheter Sju AB	100%	100%	1 000	10 650	10 650
Malmö Cityfastigheter Åtta AB	100%	100%	1 000	27 220	27 220
Malmö Cityfastigheter Nio AB	100%	100%	1 000	32 941	32 941
Malmö Cityfastigheter Tio AB	100%	100%	1 000	102 040	102 040
Malmö Cityfastigheter Högvakten AB	100%	100%	1 000	57 860	57 860
Fastighets AB Malmö City	100%	100%	1 000	75	75
Malmö Cityfastigheter Elva AB	100%	100%	1 000	60	60
Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB	100%	100%	25 000	27 175	27 175
Malmö Cityfastigheter Skepparen 18 KB	100%	100%	1 000	34 214	34 214
Malmö Cityfastigheter Skepparen 24 KB	100%	100%	1 000	81 463	81 463
Malmö Cityfastigheter Von Conow 47 Handelsbolag	100%	100%	1 000	20 727	20 727
Summa				435 811	435 811

Företagets namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Malmö Cityfastigheter Två AB	556332-6320	Malmö	24 470	3 503
Dringenberg AB	556592-9014	Malmö	25 898	-120
Malmö Cityfastigheter Tre AB	556683-4650	Malmö	21 629	95
Malmö Cityfastigheter Fyra AB	556683-4676	Malmö	11 964	1 970
Malmö Cityfastigheter Fem AB	556717-8263	Malmö	35 960	-2 627
Malmö Cityfastigheter Sju AB	556766-9550	Malmö	4 875	31
Malmö Cityfastigheter Åtta AB	556660-1786	Malmö	15 992	2 548
Malmö Cityfastigheter Nio AB	556705-5099	Malmö	17 164	2 554
Malmö Cityfastigheter Tio AB	556675-2399	Malmö	40 113	8 081
Malmö Cityfastigheter Högvakten AB	556675-2613	Malmö	15 341	1 628
Fastighets AB Malmö City	556682-6839	Malmö	128	5
Malmö Cityfastigheter Elva AB	556919-5885	Malmö	8 354	256
Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB	559262-7631	Malmö	1 459	670
Malmö Cityfastigheter Skepparen 18 KB	969700-6741	Malmö	-	-687
Malmö Cityfastigheter Skepparen 24 KB	916839-3511	Malmö	8 465	1 686
Malmö Cityfastigheter Von Conow 47 Handelsbolag	916774-2833	Malmö	1 442	-653

Not 15 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Outnyttjade underskottsavdrag	-	46	-	48
Summa uppskjuten skattefordran	-	46	-	48
Uppskjuten skatteskuld				
Övervärde fastigheter	10 135	10 285	-	-
Avskrivningar	42 392	41 678	9 441	9 778
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	52 527	51 963	9 441	9 778

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Koncernen har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0,1 Mkr (0,1 Mkr). Moderbolaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 Mkr (0 Mkr).

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (20,6).

Not 16 Aktiekapital

Aktiekapital består av 1 160 196 (1 160 196) antal A-aktier med ett kvotvärde om 100 kr (100 kr)

Not 17 Långfristiga skulder

Koncernen eller moderbolaget har inga långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Samtliga lån är amorteringsfria och med rörlig ränta.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	695	662	695	662
Förutbetalda intäkter	31 353	29 540	6 169	5 854
Upplupna räntekostnader	218	338	-	-
Övriga poster	10 938	10 259	1 748	1 534
Summa	43 204	40 799	8 612	8 050

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning	912 757	912 757	198 485	198 485
Summa	912 757	912 757	198 485	198 485
Eventalförpliktelser				
Generellt borgensåtagande för dotterbolag	-	-	704 140	709 140
Summa	-	-	704 140	709 140

Koncernen och Moderföretagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser avser de långfristiga lånen.

Not 20 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	6 513	8 746	6 506	8 740
Summa	6 513	8 746	6 506	8 740

Not 21 Leasingavtal**Operationella leasingavtal - leasetagare**

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende bilar. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 273 Tkr (95) och i moderföretaget till 273 Tkr (95). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Inom ett år	83	89	83	89
Senare än ett år men inom fem år	124	-	124	-
Senare än fem år	-	-	-	-
Summa	207	89	207	89

Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Aktivering, nyttjandeperioder och nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar avser viktiga uppskattningar och bedömningar i bolaget och koncernen. Detta har utförts utifrån befintlig information och erfarenhet och är behäftad med osäkerhet då förutsättningarna för dessa parametrar kan förändras i framtiden.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen.

Not 24 Derivat och finansiella instrument

Koncernen innehar derivatkontrakt i form av ränteswappar till ett belopp om 275 Mkr för att begränsa ränterisken. Det verkliga värdet för dessa derivat per 2023-12-31 uppgår till ett totalt belopp om 12 451 (26 203) Tkr.

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Säkringsredovisning

Ränteswappar

			Koncernen			Moderföretaget		
			2023	2022	2021	2023	2022	2021
Nom belopp	Förfallotidpunkt	Ränta	Verkligt värde			Verkligt värde		
75 000	2029-05-02	Pay SEKFix 1,09% Receive 3MSEKST	5 066	9 054	-1 445	5 066	9 054	-1 445
100 000	2029-05-02	Pay SEKFix 1,55% Receive 3MSEKST	4 387	9 368	-5 301	4 387	9 368	-5 301
100 000	2029-05-02	Pay SEKFix 1,82% Receive 3MSEKST	2 998	7 781	-7 282	2 998	7 781	-7 282
Summa			12 451	26 203	-14 028	12 451	26 203	-14 028

Not 25 Disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	101 017 165
Årets resultat	824 849
	101 842 014

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	4 060 686
i ny räkning balanseras	97 781 328
	101 842 014

Malmö, datum enligt digital signering

Jan Johansson
Styrelsens ordförande

Christoffer Persson
Verkställande direktör

Frida Pålsson Werntoft

Erling Pålsson

Anders Jarl

Vår revisionsberättelse har avgivits den
BDO Syd KB

Filip Lundberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516366568

Dokument

Årsredovisning MCF AB 2023

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2024-04-29 12:56:41 CEST (+0200) av Cecilia

Hörstedt (CH)

Färdigställt 2024-04-30 09:32:53 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Hörstedt (CH)

Malmö Cityfastigheter AB

cecilia.horstedt@mcfab.se

Signerare

Christoffer Persson (CP)

Identifierad med svenskt BankID som "CHRISTOFFER PERSSON"

Malmö Cityfastigheter AB

Personnummer 19720928-4012

christoffer.persson@mcfab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTOFFER PERSSON"

Signerade 2024-04-29 13:15:54 CEST (+0200)

Jan Johansson (JJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Jan Ove Henning Johansson"

Personnummer 19590302-3991

jan@centuria.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Ove Henning Johansson"

Signerade 2024-04-29 14:53:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516366568

2024051602739

Erling Pålsson (EP)

Identifierad med svenskt BankID som "Erling Pålsson"

Personnummer 19491019-3574

erling@teknikofastighet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Erling Pålsson"

Signerade 2024-04-29 20:47:32 CEST (+0200)

Frida Pålsson (FP)

Identifierad med svenskt BankID som "Frida B K Pålsson Werntoft"

Personnummer 19790215-4108

frida.palsson.werntoft@choice.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Frida B K Pålsson Werntoft"

Signerade 2024-04-30 08:05:10 CEST (+0200)

Anders Jarl (AJ)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS JARL"

Personnummer 19560401-3598

anders.jarl@wihlborgs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS JARL"

Signerade 2024-04-30 07:59:35 CEST (+0200)

Filip Lundberg (FL)

Identifierad med svenskt BankID som "FILIP LUNDBERG"

Revisor

Personnummer 19760119-4876

Filip.Lundberg@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FILIP LUNDBERG"

Signerade 2024-04-30 09:32:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Bygger att kopiera
stämmer överens med
original. / E P K

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Malmö Cityfastigheter AB
Org.nr. 556628-5762

Emma Pålsson Hammar

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Malmö Cityfastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Malmö Cityfastigheter AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpa bedöma bolagets och koncernens 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 revisionen 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den

BDO Syd Kommanditbolag

Filip Lundberg

Auktoriserad revisor

2024061117072



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 09:30

SENT BY OWNER:
Filip Lundberg · 30.04.2024 09:26

DOCUMENT ID:
SyeEaG0ZA

ENVELOPE ID:
HJxcmpMAbR-SyeEaG0ZA

DOCUMENT NAME:
RB MCF AB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FILIP LUNDBERG filip.lundberg@bdo.se	Signed	30.04.2024 09:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/01/19)
	Authenticated	30.04.2024 09:29	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed