

Årsredovisning för

**Hyllie 2 AB**

556762-0553

Räkenskapsåret  
**2022-10-01 - 2023-09-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Hyllie 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och förvaltningsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-<sup>12-06</sup>. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

2023-12-14

Lars Blanke  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyllie 2 AB, 556762-0553, med Säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vårdshuset 2, belägen i Malmö, Sverige.

#### *Moderföretag*

Bolaget är, sedan oktober 2011, ett helägt dotterbolag till Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH för den tyska "open end" fonden Real Estate Investment Fund "Schroder Nordic Real Estate Fund:s" räkning.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har en ny restauranghyresgäst etablerat sig i fastigheten och två befintliga har förlängt sina hyresavtal. En kontorslokal har hyrts ut men ytterligare vakanta kontor finns som håller på att marknadsföras för att finna nya tagare. Det rådande höga ränteläget på den finansiella marknaden samt de höga energipriserna påverkar både bolaget och dess hyresgäster negativt, varför utvecklingen av dessa poster kommer att följas noggrant framöver.

#### **Flerårsöversikt**

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	Belopp i kkr 2019/2020
Nettoomsättning	11 100	9 726	9 548	12 626
Resultat efter finansiella poster	5 846	806	-6158	-5985
Soliditet, %	3,25	2,65	2,49	2,93

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	100 000	3 219 848
Aktieägartillskott, erhållna fg ÅR <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		-2 000 000
Utdelning		-2 500 000
Årets resultat		5 295 374
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>4 015 222</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
balanserat resultat	-1 280 152
årets resultat	5 295 374
Totalt	4 015 222
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
utdelning (1000 aktier * 2500 per aktie)	2 500 000
balanseras i ny räkning	1 515 222
Summa	4 015 222

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-10-01- 2023-09-30</i>	<i>2021-10-01- 2022-09-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		11 099 883	9 725 789
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>11 099 883</u>	<u>9 725 789</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-4 323 626	-4 147 873
Övriga externa kostnader		-1 835 212	-1 538 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 078 888	-2 978 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-9 237 726</u>	<u>-8 665 742</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 862 157</u>	<u>1 060 047</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		630 825	226 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	3 352 721	-479 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>3 983 546</u>	<u>-253 848</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>5 845 703</u>	<u>806 199</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>5 845 703</u>	<u>806 199</u>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-550 329	-268 213
<b>Årets resultat</b>		<u>5 295 374</u>	<u>537 986</u>

2023121500266

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-09-30	2022-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	100 632 928	98 747 354
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 411 571	2 362 596
Summa materiella anläggningstillgångar		102 044 499	101 109 950
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		102 044 499	101 109 950
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		2 628 180	1 492 080
Kundfordringar		2 071 220	694 099
Fordringar hos koncernföretag		-	2 000 000
Övriga fordringar		303 882	712 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		282 577	362 617
Summa kortfristiga fordringar		5 285 859	5 261 207
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 656 939	20 316 326
Summa kassa och bank		24 656 939	20 316 326
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		29 942 798	25 577 533
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		131 987 297	126 687 483

2023121500267

W

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-09-30	2022-09-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 280 152	2 681 862
Årets resultat		5 295 374	537 986
Summa fritt eget kapital		4 015 222	3 219 848
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 115 222</b>	<b>3 319 848</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	6	26 607	48 060
Övriga skulder till kreditinstitut		88 000 000	88 000 000
Skulder till koncernföretag		30 500 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder		118 526 607	118 548 060
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		191 472	734 215
Skulder till koncernföretag		2 000 000	-
Skatteskulder		1 919 642	268 213
Övriga skulder		2 283 292	1 867 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 951 062	1 949 442
Summa kortfristiga skulder		9 345 468	4 819 575
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 987 297</b>	<b>126 687 483</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>i %</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Hyresgästpassningar	kontraktperiod

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-10-01- 2023-09-30	2021-10-01- 2022-09-30
Räntekostnader, koncernföretag	1 982 500	1 982 506
Räntekostnader, långfristiga lån	4 461 943	2 254 198
Övrigt	-3 091 722	-3 756 729
<b>Summa</b>	<b>3 352 721</b>	<b>479 975</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-09-30	2022-09-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	128 410 333	127 921 383
-Investeringar	360 021	488 950
-Omklassificeringar	4 604 442	
	133 374 796	128 410 333
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 662 979	-26 684 096
-Årets avskrivning enligt plan	-3 078 889	-2 978 883
	-32 741 868	-29 662 979
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 632 928</b>	<b>98 747 354</b>

## Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-09-30	2022-09-30
Vid årets början	2 362 596	1 519 216
Investeringar	-951 025	843 380
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 411 571</b>	<b>2 362 596</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

	2023-09-30	2022-09-30
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	88 000 000	88 000 000
Skulder till koncernföretag	30 500 000	30 500 000
<b>Summa</b>	<b>118 500 000</b>	<b>118 500 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-09-30	2022-09-30
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckning	100 100 000	100 100 000

### Eventalförpliktelser

Inga Inga

## Underskrifter

2023-12-05

2023121500271



Michael Abramo  
Styrelseordförande



Martin Schmidt  
Styrelseledamot



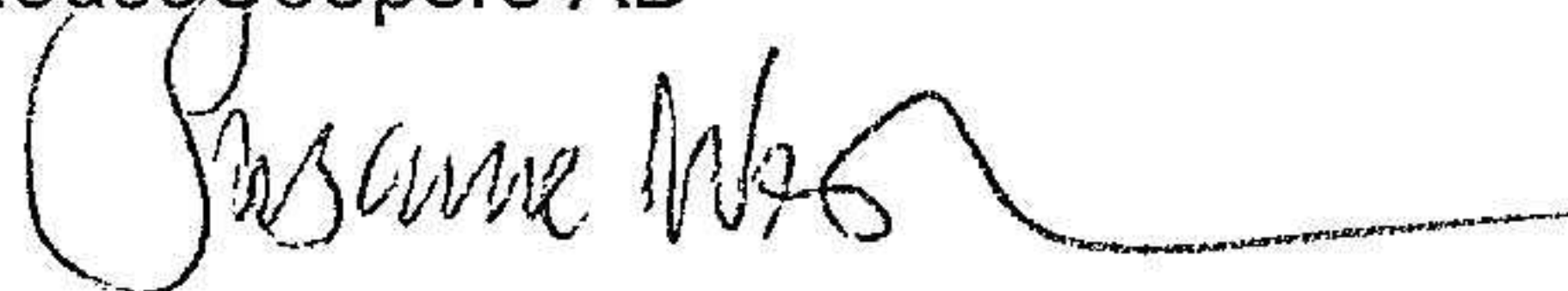
Lars Blanke  
Styrelseledamot



Johan Bråkenhielm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-12-05  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hyllie 2 AB, org.nr 556762-0553

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hyllie 2 AB för räkenskapsåret 1 oktober 2022 till 30 september 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hyllie 2 ABs finansiella ställning per den 30 september 2023 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 för Hyllie 2 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hyllie 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 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 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 för Hyllie 2 AB för räkenskapsåret 1 oktober 2022 till 30 september 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 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 Hyllie 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

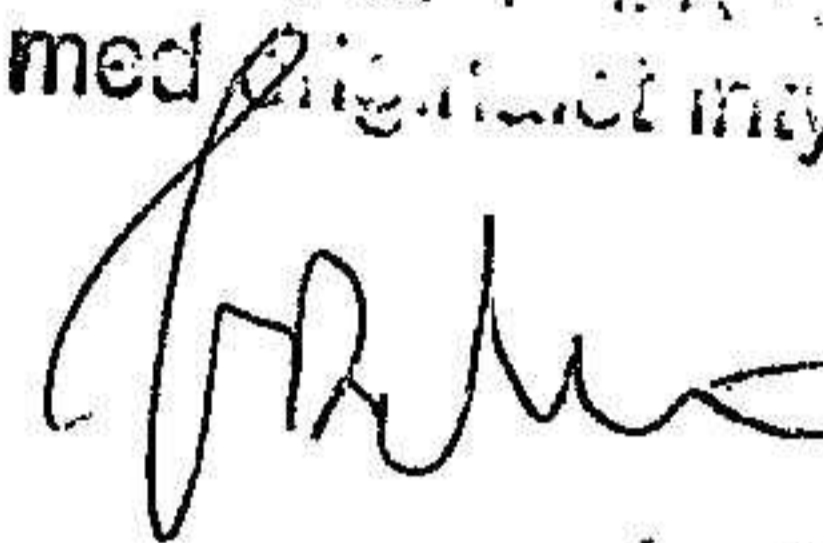
Stockholm, 5 december 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



JAN FALLSTRÖM

073-245 2897