

Årsredovisning för
Pirus Fastigheter AB
556855-1724

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2023-05-17.

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Malmö 2023-05-17


Joakim Persson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Pirus Fastigheter AB, 556855-1724, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

År 2022 har väldigt lite underhåll behövts utföras, få hyresförluster samt kostnadskontroll vilket medfört ett bra resultat. Under 2023 kommer underhållskostnaderna att öka och med ökade räntekostnader kommer detta att leda till ett förväntat sämre resultat.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	10 387 295	10 352 385	10 353 321	10 307 779
Resultat efter finansiella poster	4 962 956	3 953 967	3 642 425	4 754 899
Soliditet, %	19	20	19	19

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	8 472 346
Disposition enl årsstämmobeslut		
Årets resultat		13 098
Vid årets slut	50 000	8 485 444

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 485 444 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	8 472 346
årets resultat	13 098
Totalt	8 485 444
disponeras för	
balanseras i ny räkning	8 485 444
Summa	8 485 444

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		10 387 295	10 352 385
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>10 387 295</u>	<u>10 352 385</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-4 501 366	-5 544 385
Övriga externa kostnader		-142 022	-117 682
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 928	-412 072
Summa rörelsekostnader		<u>-5 011 316</u>	<u>-6 074 139</u>
Rörelseresultat		<u>5 375 979</u>	<u>4 278 246</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 594	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 617	-324 589
Summa finansiella poster		<u>-413 023</u>	<u>-324 279</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>4 962 956</u>	<u>3 953 967</u>
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4 900 000	-3 900 000
Förändring av överavskrivningar		-	7 900
Summa bokslutsdispositioner		<u>-4 900 000</u>	<u>-3 892 100</u>
Resultat före skatt		<u>62 956</u>	<u>61 867</u>
Skatter			
Skatt på årets resultat		-49 858	-57 873
Årets resultat		<u>13 098</u>	<u>3 994</u>

2023052622589

68

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	42 154 287	41 410 815
Summa materiella anläggningstillgångar		42 154 287	41 410 815
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	3	509 600	509 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		509 600	509 600
Summa anläggningstillgångar		42 663 887	41 920 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		65 848	5 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 464	174 507
Summa kortfristiga fordringar		223 312	180 342
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	4	1 769 819	1 656 339
Summa kassa och bank		1 769 819	1 656 339
Summa omsättningstillgångar		1 993 131	1 836 681
SUMMA TILLGÅNGAR		44 657 018	43 757 096

2023052622590

6,

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		8 472 346	8 468 351
Årets resultat		13 098	3 994
Summa fritt eget kapital		8 485 444	8 472 345
Summa eget kapital		8 535 444	8 522 345
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 138 926	9 298 178
Övriga skulder	6	10 900 268	13 900 268
Summa långfristiga skulder		13 039 194	23 198 446
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 225 938	188 272
Leverantörsskulder		354 233	520 311
Skulder till koncernföretag		14 870 432	9 636 378
Skatteskulder		51 759	72 915
Övriga skulder		704 314	717 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		875 704	900 516
Summa kortfristiga skulder		23 082 380	12 036 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 657 018	43 757 096

2023052622591

6

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:

Anläggningstillgångar	År
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

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 588 329	45 588 329
-Nyanskaffningar	1 111 400	-
	<u>46 699 729</u>	<u>45 588 329</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 177 514	-3 773 342
-Årets avskrivning enligt plan	-367 928	-404 172
	<u>-4 545 442</u>	<u>-4 177 514</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>42 154 287</u>	<u>41 410 815</u>

Not 3 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	509 600	509 600
Vid årets slut	<u>509 600</u>	<u>509 600</u>

U

Not 4 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	1 000 000	1 000 000
Outnyttjad del	-1 000 000	-1 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 138 926	753 088
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	8 545 090
	2 138 926	9 298 178

Lån som omförhandlas under 2023 redovisas som kortfristiga i balansräkningen. Dock är avsikten att dessa lån ska förnyas.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 641 800	11 641 800
	11 641 800	11 641 800

Not 6 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	<u>10 900 268</u>	<u>13 900 268</u>
	10 900 268	13 900 268

Underskrifter

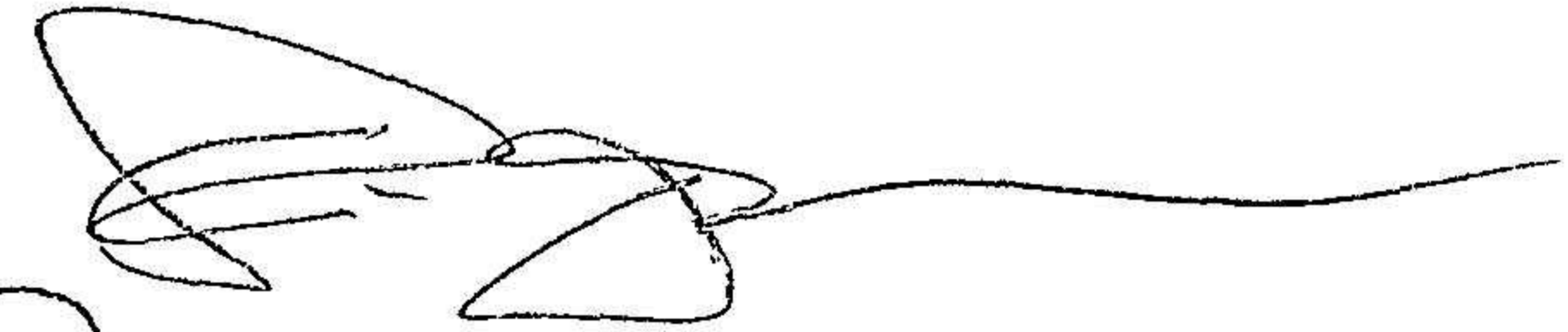
Malmö 2023-05-17



Pia Persson
Styrelseordförande

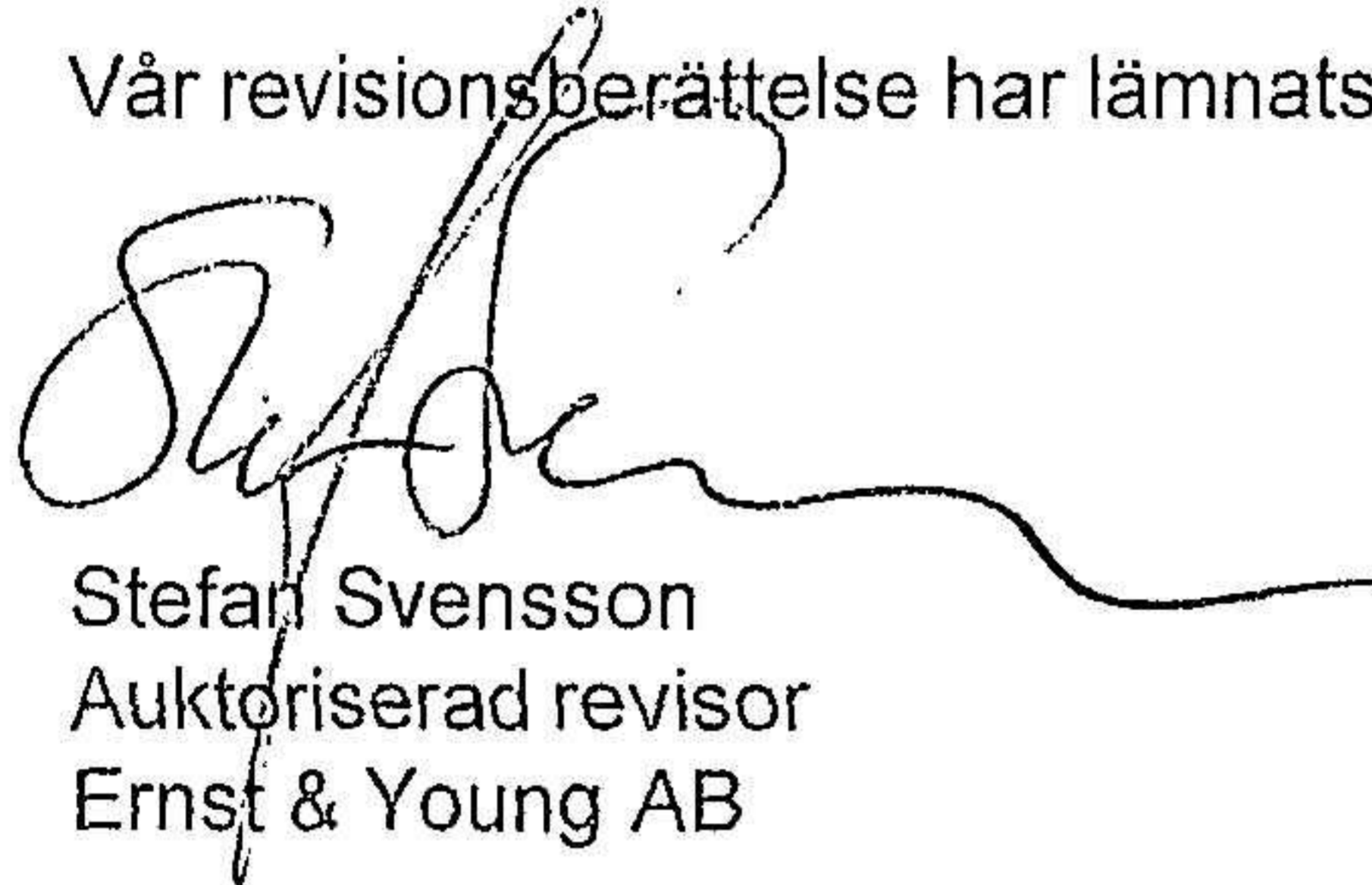


Joakim Persson



Pär Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-17



Stefan Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Building a better
working world

2023052622595

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 2022.

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 2022 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 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 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.



Building a better
working world

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 Pirus Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 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 denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Pirus Fastigheter AB enligt god revisors 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 17 maj 2023

Ernst & Young AB


Stefan Svensson
Auktoriserad revisor