

# Årsredovisning

för

## Malmö Gjutaren Förvaltning AB

559035-9666

Räkenskapsåret

*M* 2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Malmö Gjutaren Förvaltning AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på bolagsstämman den 5 april 2024. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö den 5 april 2024

  
Joakim Feldt

# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

202404111238

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Malmö Gjutaren Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2015 och har sitt säte i Malmö.  
Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter.

##### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Vita Örn AB.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten redovisar sämre resultat för året med anledning av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

#### Flerårsöversikt (kkkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	43 886	41 496	35 967	12 293	8 299
Årets resultat	-2 420	6 468	5 423	5 941	-155 238
Balansomslutning	996 049	1 005 093	1 019 916	978 767	730 635

#### Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	3 562 748	8 337 645	6 467 619	18 468 012
Årets uppskrivningsfond					
Disposition enligt bolagsstämman			6 467 619	-6 467 619	
Årets resultat				-2 419 869	-2 419 869
Belopp vid årets utgång	100 000	3 562 748	14 805 264	-2 419 869	16 048 143

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

u

# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

## Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	14 805 264
årets resultat	- 2 419 869
<b>Totalt</b>	<b>12 385 395</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande.

balanseras i ny räkning	12 385 395
<b>Totalt</b>	<b>12 385 395</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansrapporter med tilläggsupplysningar. Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2024041111240

## Resultaträkning

2023

2022

den 1 januari - 31 december

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

43 886 154

41 496 218

Övriga rörelseintäkter (not 2)

1 589 910

850

**Summa rörelseintäkter**

**45 476 064**

**41 497 068**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-6 530 167

-5 241 236

Övriga externa kostnader

-1 239 781

-791 343

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan

-15 789 286

-15 711 642

**Summa rörelsekostnader**

**-23 559 234**

**-21 744 221**

**Rörelseresultat**

**21 916 830**

**19 752 847**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

57 417

51 023

Räntekostnader och liknande resultatposter

-26 122 779

-15 107 352

**Summa finansiella poster**

**-26 065 362**

**-15 056 329**

**Resultat efter finansiella poster**

**-4 148 532**

**4 696 518**

Bokslutsdispositioner

5 580 000

3 450 785

**Resultat före skatt**

**1 431 468**

**8 147 303**

Skatt på årets resultat

-3 851 337

-1 679 684

**Årets resultat**

**-2 419 869**

**6 467 619**



Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:



# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2024041111241

## Balansräkning

2023

2022

den 31 december

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 3)

957 989 610

971 627 380

Inventarier, verktyg och installationer (not 4)

74 916

112 641

Summa materiella anläggningstillgångar

958 064 526

971 740 021

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag (not 5)

35 580 000

30 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

35 580 000

30 000 000

**Summa anläggningstillgångar**

**993 644 526**

**1 001 740 021**

#### Omsättningstillgångar

##### Fordringar

Kundfordringar

1 173 520

1 223 289

Aktuell skattefordran

149 880

690 899

Övriga fordringar

7 370

15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

354 790

219 700

Summa fordringar

1 685 560

2 133 903

##### Kassa och bank

Kassa och bank

718 549

1 219 571

Summa kassa och bank

718 549

1 219 571

**Summa omsättningstillgångar**

**2 404 109**

**3 353 474**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**996 048 635**

**1 005 093 495**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

u

# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

202404111242

## Balansräkning

2023

2022

den 31 december

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

3 562 748

3 562 748

*Summa bundet eget kapital*

**3 662 748**

**3 662 748**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 805 264

8 337 645

Årets resultat

-2 419 869

6 467 619

*Summa fritt eget kapital*

**12 385 395**

**14 805 264**

**Summa eget kapital**

**16 048 143**

**18 468 012**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

47 370 519

43 519 182

*Summa avsättningar*

**47 370 519**

**43 519 182**

#### Långfristiga skulder (not 6)

Övriga skulder till kreditinstitut (not 7)

685 070 450

692 228 430

Övriga skulder (not 7)

48 610 514

45 734 100

*Summa långfristiga skulder*

**733 680 964**

**737 962 530**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 7)

7 157 980

7 157 980

Leverantörsskulder

4 502 518

4 436 049

Skulder till koncernföretag

181 090 421

176 018 589

Övriga skulder (not 7)

120 426

12 431 739

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 077 664

5 099 414

*Summa kortfristiga skulder*

**198 949 009**

**205 143 771**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**996 048 635**

**1 005 093 495**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*u*

## Noter till årsredovisningen

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Företagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år. De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

#### **Värderingsprinciper resultaträkningen**

##### **Nettoomsättning**

Företaget erhåller hyresintäkter för uthyrning av förvaltningsfastigheter. Intäkter periodiseras i den period hyran avser.

##### **Räntekostnader**

Samtliga räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

##### **Koncernbidrag**

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

##### **Inkomstskatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen som skatt på årets resultat.

##### Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden som för innevarande räkenskapsår avser årets skattepliktiga resultat.

##### Uppskjuten skatt

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

#### **Värderingsprinciper balansräkningen**

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för lagfart och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Företagets byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar.

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter

1-4 %

25-100 år

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2024041111244

## Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och om anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförligt sätt. I annat fall kostnadsföres de direkt.

## **Fordringar**

I balansräkningen återfinns kundfordringar som till största del består av hyresfordringar. Redovisning sker till belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskad med eventuell nedskrivning.

## **Kassa och bank**

Kassa och bank består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

## **Eget kapital**

Eget kapital i företaget består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registerade aktier.

Uppskrivningsfond avser den del av fastighetsvärde som tidigare skrivits upp med avdrag för avsättning för uppskjuten skatteskuld.

Balanserade vinstmedel, dvs. alla balanserade vinster/förluster för tidigare perioder.

Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

## **Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatteskuld värderas baserat på hur företaget förväntar sig att reglera det redovisade värdet på motsvarande skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran på skattemässigt underskott redovisas. Beloppet nettoredovisas mot uppskjuten skatteskuld.

## **Not 2 Exceptionella intäkter**

Elstöd

2023-12-31

2022-12-31

1 589 910

## **Not 3 Byggnader och mark**

### Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde

808 670 310

808 670 310

Överfört från pågående nyanläggning

2 070 673

Utgående anskaffningsvärde

810 740 983

808 670 310

### Uppskrivningsvärde på mark

Ingående uppskrivningsvärde

200 000 000

200 000 000

Utgående uppskrivningsvärde

200 000 000

200 000 000

### Avskrivningar

Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde

-37 042 930

-21 403 510

Årets avskrivning på anskaffningsvärde

-15 708 443

-15 639 420

Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde

-52 751 373

-37 042 930

## **Utgående redovisat värde**

957 989 610

971 627 380

Marknadsvärde på byggnader och mark

930 000 000

1 061 000 000

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

202404111245

## Not 4 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	361 117	342 619
Årets inköp	43 118	18 498
Utgående anskaffningsvärde	404 235	361 117
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-248 476	-176 254
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-80 843	-72 222
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-329 319	-248 476
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 916</b>	<b>112 641</b>

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	30 000 000	30 000 000
Tillkommande/ avgående post	5 580 000	
Utgående redovisat värde	35 580 000	30 000 000

## Not 6 Förfallotid skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Skulder till kreditinstitut</i></b>		
Förfaller senare än 5 år	656 438 530	663 596 510

Ovan uppgifter avser beräknad förfallotid då refinansiering sker under perioden.

## Not 7 Skulder som avser flera balansposter

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	685 070 450	692 228 430
Övriga skulder		45 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 157 980	7 157 980
Övriga skulder		12 000 000
<b>Totalt</b>	<b>692 228 430</b>	<b>756 386 410</b>

Ovan uppgifter avser beräknad förfallotid då refinansiering sker under perioden.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2024041111246

## Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	726 139 000	726 139 000
<b>Totalt</b>	<b>726 139 000</b>	<b>726 139 000</b>

## Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Vita Örn AB, 556551-3727, med säte i Malmö.

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

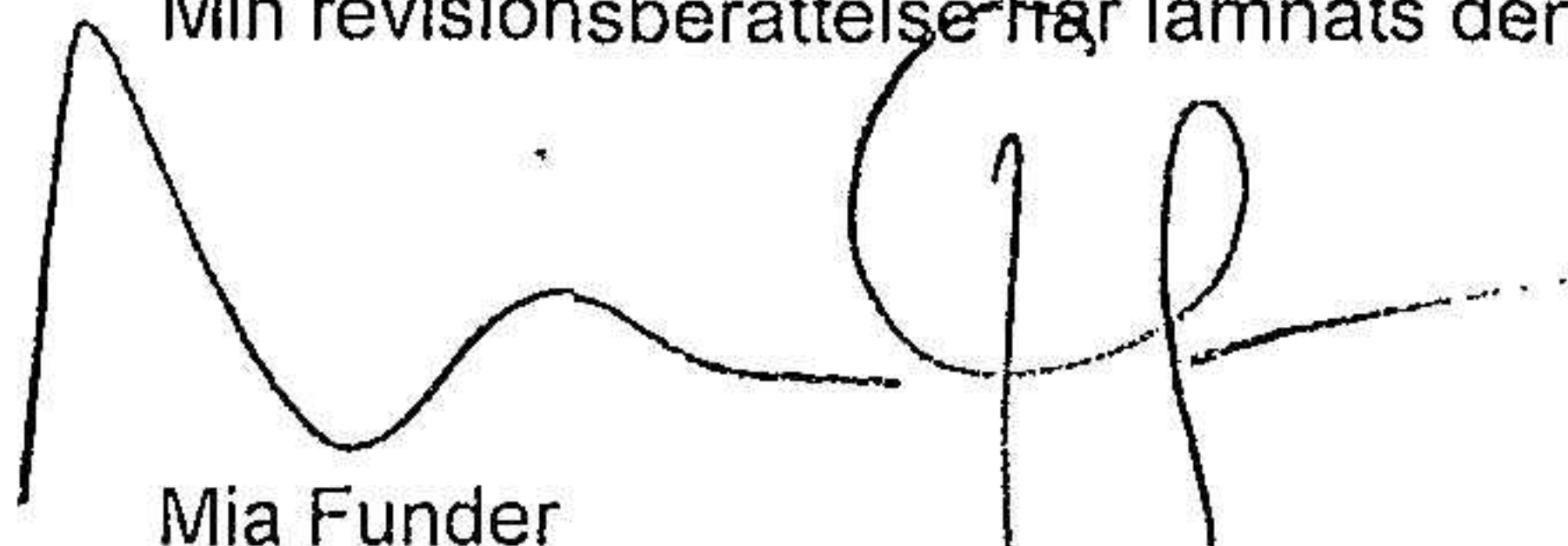
Bolagets verksamhet har även fortsättningsvis påverkats av ökade finansiella kostnader på grund av förhöjt ränteläge.

## Underskrifter

Malmö den 5 april 2024

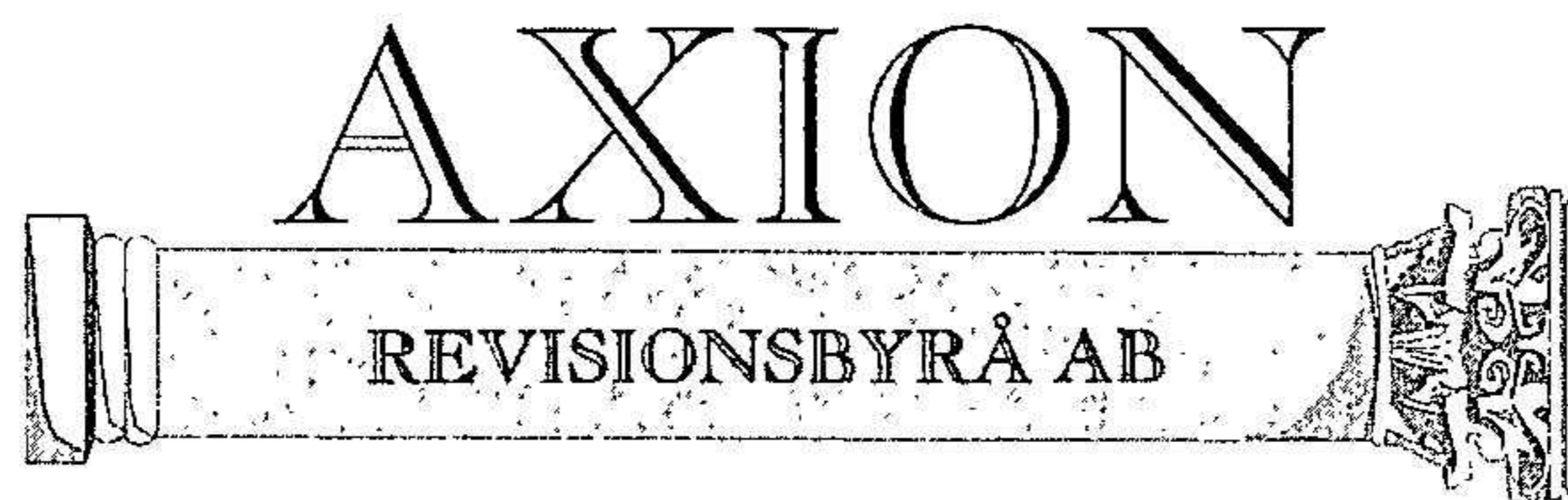
  
Joakim Feldt  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2024.

  
Mia Funder  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





2024041111247

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Malmö Gjutaren Förvaltning AB, org.nr 559035-9666

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Malmö Gjutaren Förvaltning AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Malmö Gjutaren Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Malmö Gjutaren Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

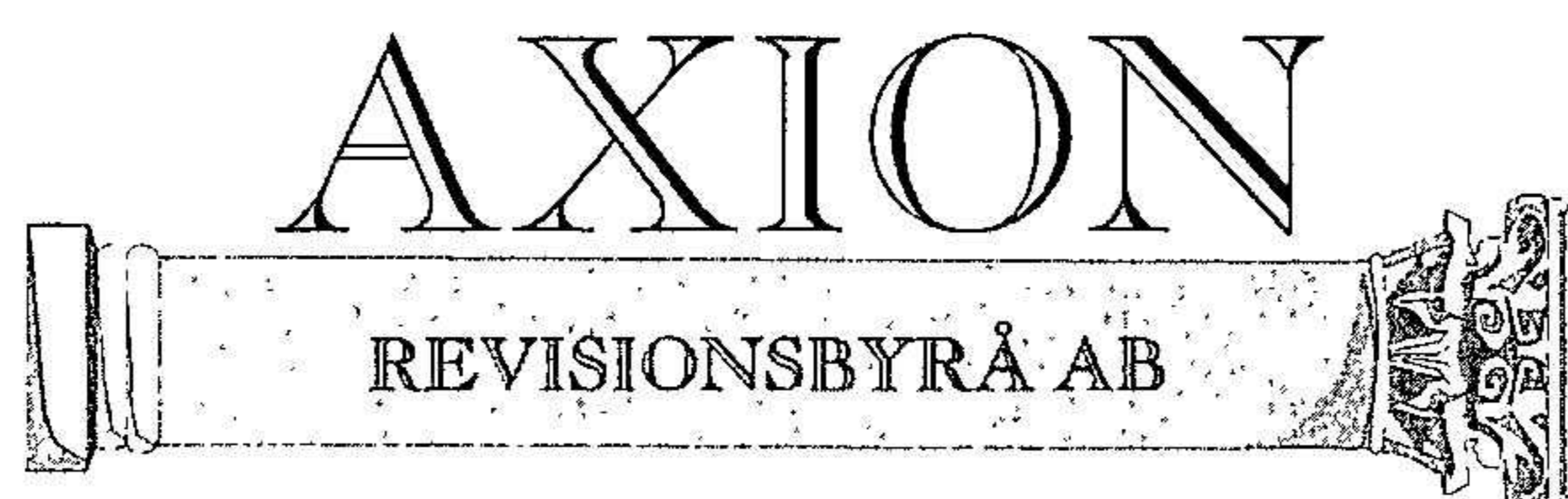
#### *Revisorns ansvar*

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

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

1



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Malmö Gjutaren Förvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Malmö Gjutaren Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

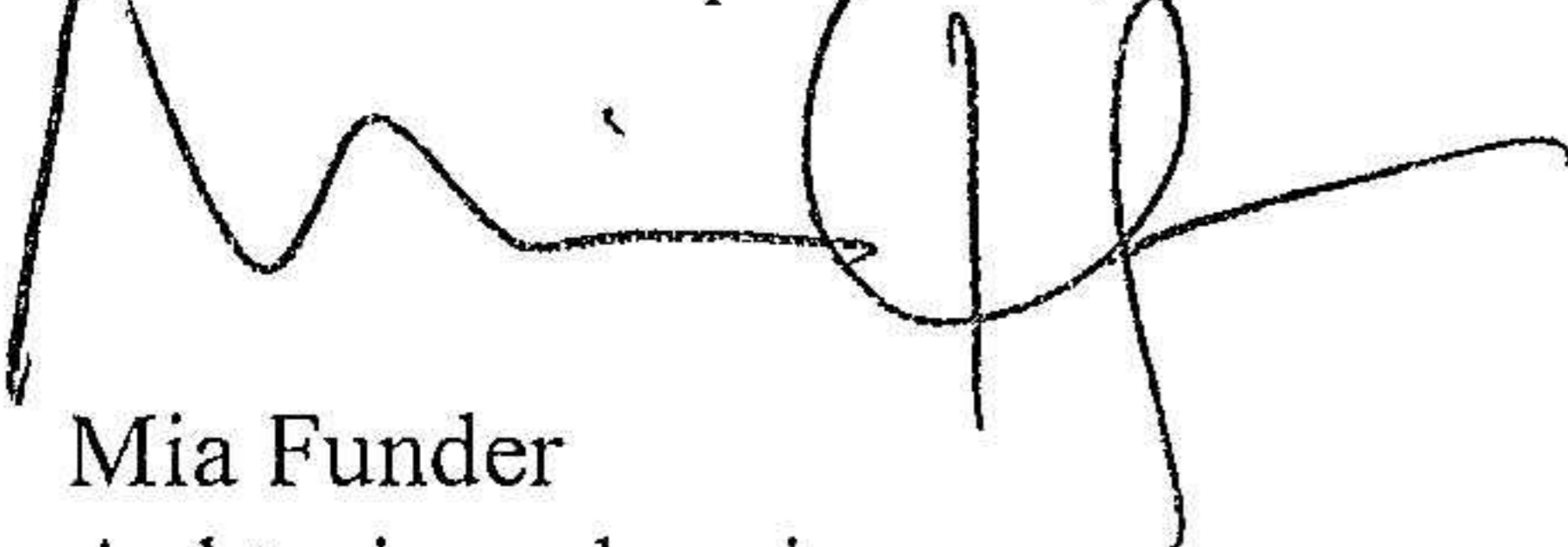
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 5 april 2024



Mia Funder  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

