

# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2023051108376

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Malmö Gjutaren Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

### 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

Bolagets verksamhet har påverkats av den allmänna konjunktursvängningen med ökade driftskostnader och räntekostnader.

#### Flerårsöversikt (kkkr)

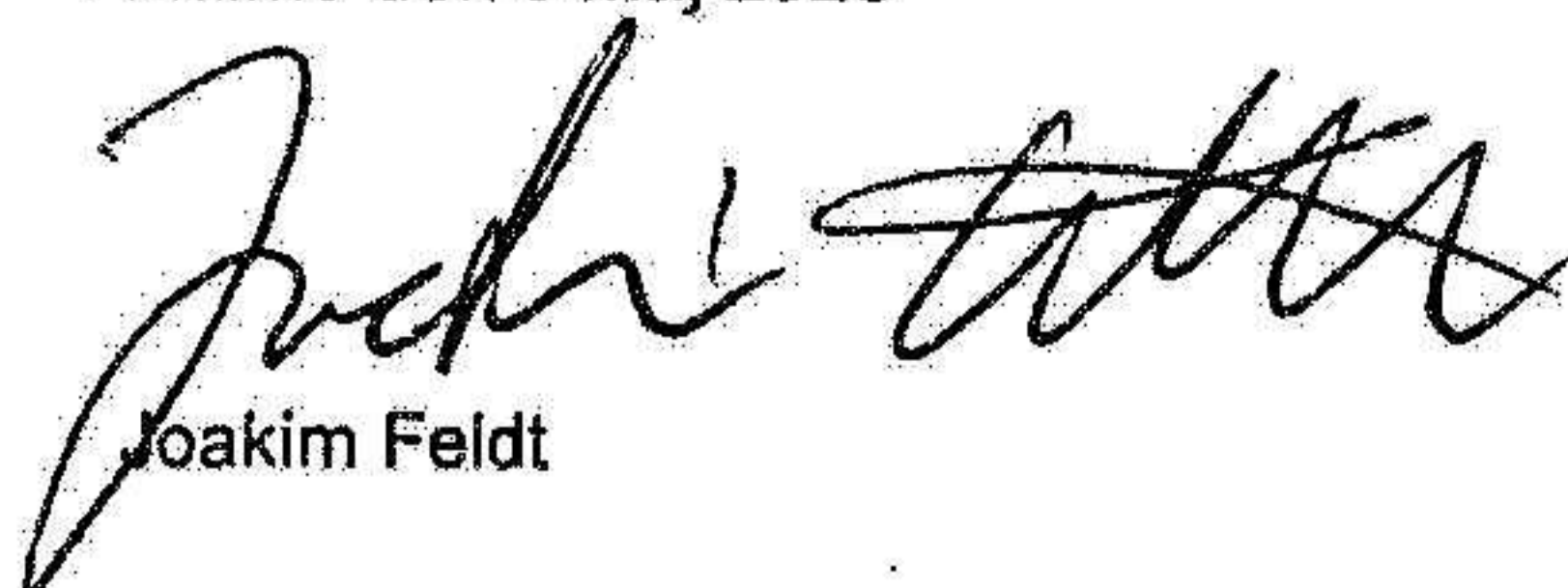
	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	41 496	35 967	12 293	8 299	
Årets resultat	6 468	5 423	5 941	-155 238	-330
Balansomslutning	1 005 093	1 019 916	978 767	730 635	161 975

#### Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	3 562 748	5 940 797	5 422 627	15 026 172
Disposition enligt bolagsstämman			5 422 627	-5 422 627	
Justering uppskjuten skatt			-3 025 779		-3 025 779
Årets resultat				6 467 619	6 467 619
Belopp vid årets utgång	100 000	3 562 748	8 337 645	6 467 619	18 468 012

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 maj 2023. Bolagsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö den 5 maj 2023

  
Joakim Feldt

# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

## Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	8 337 645
årets resultat	6 467 619
<b>Totalt</b>	<b>14 805 264</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande.

balanseras i ny räkning	14 805 264
<b>Totalt</b>	<b>14 805 264</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:

u

# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2023051108379

## Resultaträkning

2022

2021

den 1 januari - 31 december

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

41 496 218

35 966 732

Övriga rörelseintäkter

850

85 162

**Summa rörelseintäkter**

**41 497 068**

**36 051 894**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-5 241 236

-5 462 802

Övriga externa kostnader

-791 343

-1 074 444

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan

-15 711 642

-13 830 928

**Summa rörelsekostnader**

**-21 744 221**

**-20 368 174**

**Rörelseresultat**

**19 752 847**

**15 683 720**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

51 023

73 593

Räntekostnader och liknande resultatposter

-15 107 352

-10 334 686

**Summa finansiella poster**

**-15 056 329**

**-10 261 093**

**Resultat efter finansiella poster**

**4 696 518**

**5 422 627**

Bokslutstildispositioner

3 450 785

**Resultat före skatt**

**8 147 303**

**5 422 627**

**Skatt på årets resultat**

**-1 679 684**

**Årets resultat**

**6 467 619**

**5 422 627**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*u*

# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2023051108380

## Balansräkning

2022

2021

den 31 december

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (not 2)

971 627 380

987 266 800

Inventarier, verktyg och installationer (not 3)

112 641

166 365

Summa materiella anläggningstillgångar

971 740 021

987 433 165

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag (not 5)

30 000 000

30 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

30 000 000

30 000 000

Summa anläggningstillgångar

1 001 740 021

1 017 433 165

#### Omsättningstillgångar

##### Fordringar

Kundfordringar

1 223 289

776 617

Fordringar hos koncernföretag

41 514

Aktuell skattefordran

690 899

Övriga fordringar

15

6 590

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

219 700

229 554

Summa fordringar

2 133 903

1 054 275

##### Kassa och bank

Kassa och bank

1 219 571

1 428 488

Summa kassa och bank

1 219 571

1 428 488

Summa omsättningstillgångar

3 353 474

2 482 763

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 005 093 495**

**1 019 915 928**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2023051108381

## Balansräkning

2022

2021

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

8 337 645

5 940 797

Årets resultat

6 467 619

5 422 627

**Summa fritt eget kapital**

**14 805 264**

**11 363 424**

**Summa eget kapital**

**18 468 012**

**15 026 172**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

43 519 182

38 813 719

**Summa avsättningar**

**43 519 182**

**38 813 719**

#### Långfristiga skulder (not 6)

Övriga skulder till kreditinstitut (not 7)

692 228 430

699 386 410

Övriga skulder (not 7)

45 734 100

57 879 885

**Summa långfristiga skulder**

**737 962 530**

**757 266 295**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 7)

7 157 980

7 157 980

Leverantörsskulder

4 436 049

4 836 276

Skulder till koncernföretag

176 018 589

178 687 050

Övriga skulder (not 7)

12 431 739

12 951 448

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 099 414

5 176 988

**Summa kortfristiga skulder**

**205 143 771**

**208 809 742**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 005 093 495**

**1 019 915 928**

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

2023051108383

## 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 kostnadsförs 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 registrerade 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 netto redovisas mot uppskjuten skatteskuld.

## **Not 2 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	808 670 310	234 023 472
Årets inköp		329 675
Överfört från pågående nyanläggning		574 317 163
Utgående anskaffningsvärde	808 670 310	808 670 310
<u>Uppskrivningsvärde på mark</u>		
Ingående uppskrivningsvärde	200 000 000	200 000 000
Utgående uppskrivningsvärde	200 000 000	200 000 000
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-21 403 510	-7 641 104
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-15 639 420	-13 762 406
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-37 042 930	-21 403 510
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>971 627 380</b>	<b>987 266 800</b>
Marknadsvärde på byggnader och mark	1 061 000 000	1 061 000 000

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

u

# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2023051108384

## Not 3 Inventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	342 619	269 337
Årets inköp	18 498	73 282
Utgående anskaffningsvärde	361 117	342 619
<b>Avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-176 254	-107 732
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-72 222	-68 522
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-248 476	-176 254
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 641</b>	<b>166 365</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Redovisat värde</b>		
Ingående anskaffningsvärde		519 661 465
Årets investering		54 655 698
Överföring till byggnad och mark		-574 317 163
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	30 000 000	
Tillkommande/ avgående post		30 000 000
Utgående redovisat värde	30 000 000	30 000 000

## Not 6 Förfallotid skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Förfaller senare än 5 år	663 596 510	670 754 490

Ovan uppgifter avser beräknad förfallotid då refinansiering sker under perioden.

## Not 7 Skulder som avser flera balansposter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	692 228 430	699 386 410
Övriga skulder	45 000 000	57 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 157 980	7 157 980
Övriga skulder	12 000 000	12 000 000
<b>Totalt</b>	<b>756 386 410</b>	<b>775 544 390</b>

Ovan uppgifter avser beräknad förfallotid då refinansiering sker under perioden.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

u

# Malmö Gjutaren Förvaltning AB

Org. nr. 559035-9666

2023051108385

## Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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 den allmänna konjunktursvängningen med ökade driftskostnader och räntekostnader.

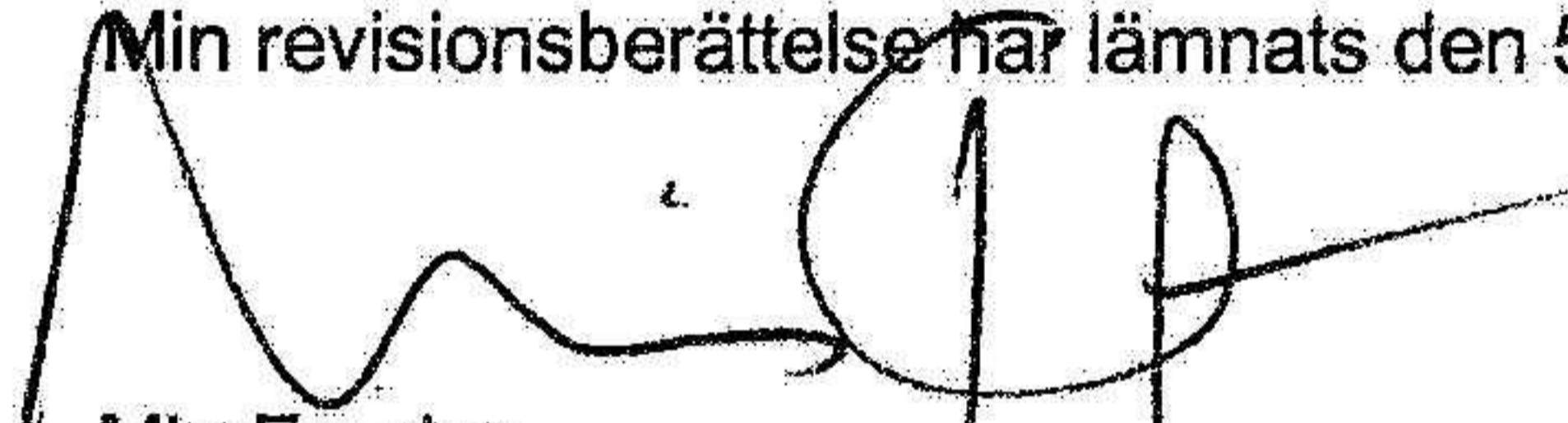
## Underskrifter

Malmö den 5 maj 2023.



Joakim Feldt  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2023



Mia Funder  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 revisions sed 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:

- 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. Risker 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 2022 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.

## *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 ersättningskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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 maj 2023

  
Mia Funder  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

