

# Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2023051108405

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Klyvaren 2 Förvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades 2004 och har sitt säte i Malmö.

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter. Bolaget äger en bostads- och kontorsbyggnad i Västra Hamnen Malmö.

##### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vita Örn AB.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets fastighet har under året skrivits upp med 10Mkr.

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

#### Flerårsöversikt (kkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 913	9 406	8 979	8 687	8 160
Årets resultat	-1 522	-9	764	765	-65
Balansomslutning	166 919	159 086	122 499	125 712	128 228

#### Förändringar i eget kapital (kr)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	100 000		77 062	-9 265	167 797
Disposition enligt årsstämman			-9 265	9 265	
årets uppskrivning		7 940 000			7 940 000
Årets resultat				-1 522 455	-1 522 455
Belopp vid årets utgång	100 000	7 940 000	67 797	-1 522 455	6 585 342

Undertecknad styrelseledamot i Klyvaren 2 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 disposition av eget kapital.

Malmö den 5 maj 2023.

Joakim Feldt

# Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2023051108407

## Resultatdisposition (kr)

Till bolagsstämmans förfogande står följande fritt eget kapital att disponera:

balanserat resultat	67 797
årets resultat	<u>-1 522 455</u>
Totalt	-1 454 658

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

upplösning av uppskrivningsfond	<u>1 454 658</u>
Totalt	1 454 658

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

U

# Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2023051108408

## Resultaträkning

2022

2021

den 1 januari - 31 december

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	9 912 974	9 406 442
Övriga rörelseintäkter	11	40 375
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>9 912 985</b>	<b>9 446 817</b>

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-2 661 675	-1 765 043
Övriga externa kostnader	-387 411	-372 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan	-2 809 429	-2 706 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-5 858 515</b>	<b>-4 843 707</b>

### Rörelseresultat

4 054 470                      4 603 110

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	576	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 195 401	-1 523 775
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 194 825</b>	<b>-1 523 775</b>

### Resultat efter finansiella poster

1 859 645                      3 079 335

### Bokslutsdispositioner (not 2)

-3 382 100                      -3 001 003

### Resultat före skatt

-1 522 455                      78 332

### Skatt på årets resultat

-87 597

### Årets resultat

-1 522 455                      -9 265

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

u

# Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2023051108409

## Balansräkning

2022

2021

den 31 december

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark (not 3)

124 278 848

116 606 575

Inventarier, verktyg och installationer (not 4)

410 282

891 984

Summa materiella anläggningstillgångar

124 689 130

117 498 559

**Summa anläggningstillgångar**

**124 689 130**

**117 498 559**

#### Omsättningstillgångar

##### *Fordringar*

Kundfordringar

408 986

317 023

Fordringar hos koncernföretag

40 927 346

39 556 831

Övriga fordringar

11

28 722

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

101 381

79 843

Summa fordringar

41 437 724

39 982 419

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

791 988

1 604 587

Summa kassa och bank

791 988

1 604 587

**Summa omsättningstillgångar**

**42 229 712**

**41 587 006**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**166 918 842**

**159 085 565**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

U

# Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2023051108410

## Balansräkning

2022

2021

den 31 december

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

7 940 000

**Summa bundet eget kapital**

**8 040 000**

**100 000**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

67 797

77 062

Årets resultat

-1 522 455

-9 265

**Summa fritt eget kapital**

**-1 454 658**

**67 797**

**Summa eget kapital**

**6 585 342**

**167 797**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

2 060 000

**2 060 000**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 5)

105 030 000

106 110 000

Skulder till koncernföretag

49 004 926

49 004 926

**Summa långfristiga skulder**

**154 034 926**

**155 114 926**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (not 5)

1 080 000

1 080 000

Leverantörsskulder

624 807

393 641

Aktuella skatteskulder

87 597

1 213 374

Övriga skulder

1 457 128

305 217

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

989 042

810 610

**Summa kortfristiga skulder**

**4 238 574**

**3 802 842**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**166 918 842**

**159 085 565**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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 skattkostnaden som för innevarande räkenskapsår avser årets skattepliktiga resultat.

#### 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.

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter

1-4 %

25-100 år

20%

5 år

Inventarier, verktyg och installationer

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

# Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2023051108412

## 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 registerade aktier.

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

Årets resultat avser den redovisade periodens resultat.

## **Not 2 Koncernbidrag**

Lämnade koncernbidrag

**2022**

**2021**

3 382 100

3 001 003

## **Not 3 Byggnader och mark**

### Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde

128 373 060

127 607 685

Årets inköp

765 375

Utgående anskaffningsvärde

128 373 060

128 373 060

### Uppskrivningsvärde

Årets uppskrivning

10 000 000

Utgående uppskrivningsvärde

10 000 000

### Avskrivningar

Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde

-11 766 485

-9 542 027

Årets avskrivning på anskaffningsvärde

-2 327 727

-2 224 458

Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde

-14 094 212

-11 766 485

**Utgående redovisat värde**

**124 278 848**

**116 606 575**

Marknadsvärde

240 000 000

240 000 000

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

# Klyvaren 2 Förvaltning AB

Org. nr. 556661-3443

2023051108413

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	2 479 714	2 479 714
Årets inköp		
Utgående anskaffningsvärde	2 479 714	2 479 714
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar på anskaffningsvärde	-1 587 730	-1 106 025
Årets avskrivning på anskaffningsvärde	-481 702	-481 705
Utgående avskrivningar på anskaffningsvärde	-2 069 432	-1 587 730
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>410 282</b>	<b>891 984</b>

## Not 5 Förfallotid skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Förfaller inom 1 år	1 080 000	1 080 000
Förfaller inom 2-5 år	4 320 000	4 320 000
Förfaller senare än 5 år	100 710 000	101 790 000
<b>Totalt</b>	<b>106 110 000</b>	<b>107 190 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter


	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	108 000 000	108 000 000
<b>Totalt</b>	<b>108 000 000</b>	<b>108 000 000</b>

## Not 7 Koncernförhållanden

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

## Underskrifter

Malmö den 5 maj 2023

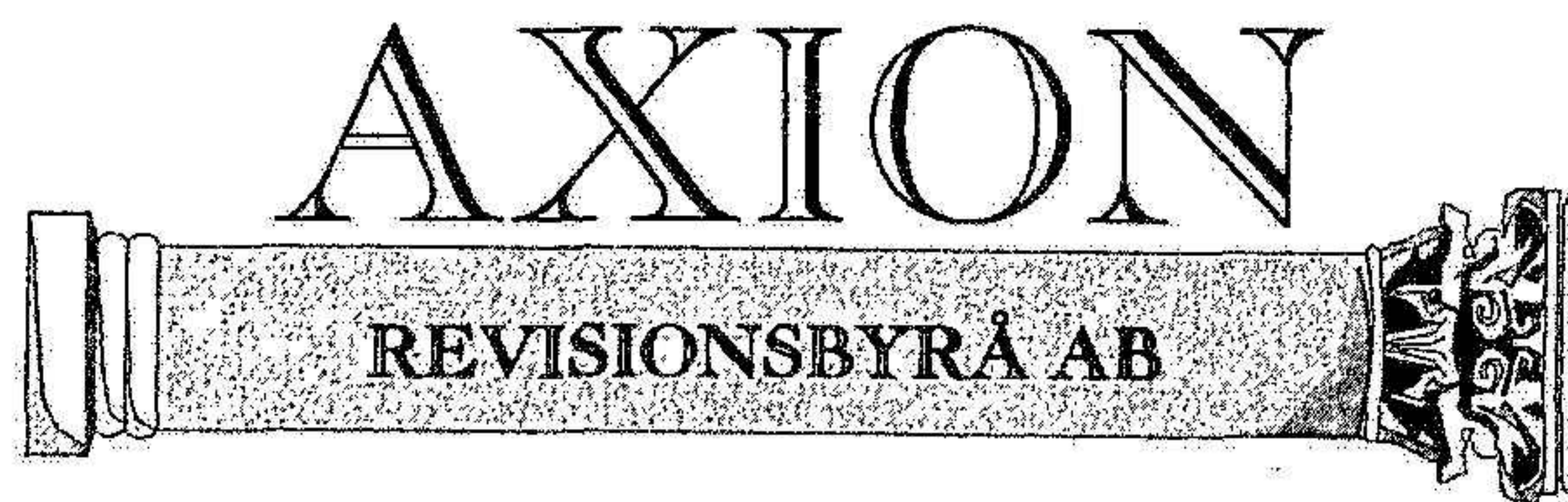
  
Joakim Feldt  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2023.

  
Mia Funder  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





2023051108414

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klyvaren 2 Förvaltning AB, org.nr 556661-3443

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Klyvaren 2 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 Klyvaren 2 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 Klyvaren 2 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 revisionsmed 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

u

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. 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*

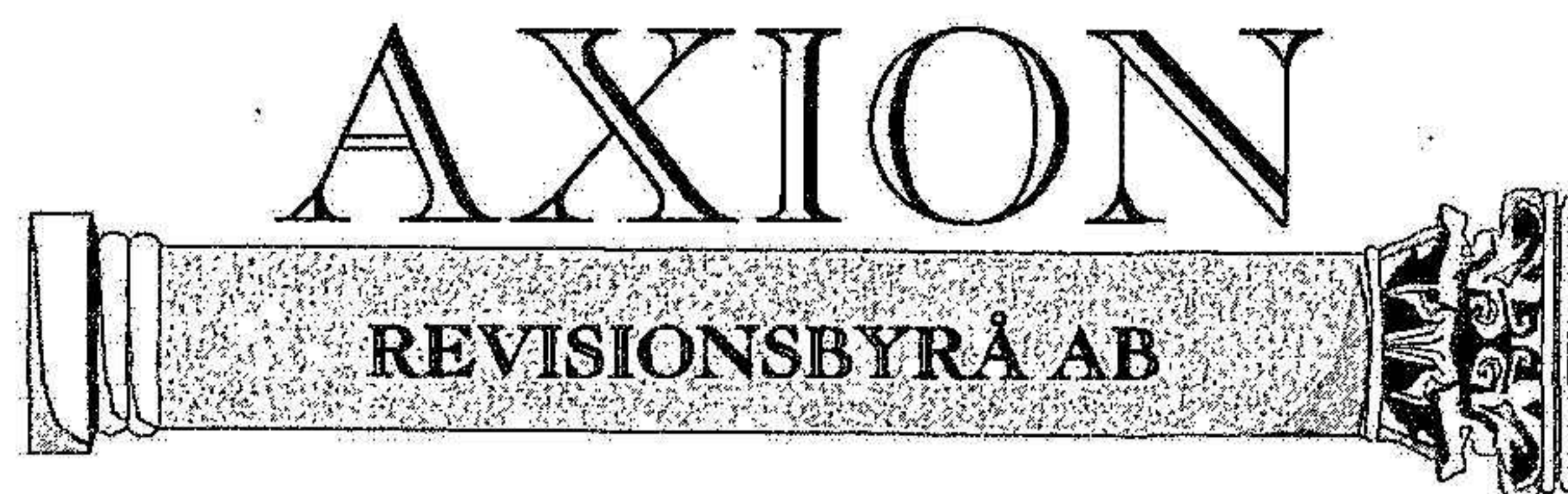
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Klyvaren 2 Förvaltning AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Klyvaren 2 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 styrelseledamoten 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 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'U' or similar character.