

Styrelsen för

Copenhagen Management AB

Org nr 556365-4580

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8

Copenhagen Management AB, 556365-4580

2024041105260

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på ordinarie bolagsstämma den 2/2 - 2024
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.



Tobias Grahn

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver konsultverksamhet inom fastighetsbranschen samt förvaltning av aktier och andelar.

Bolaget är komplementär i Nikana Fastigheter KB, som bedriver fastighetsförvaltning i Malmö.

Bolaget äger samtliga aktier i PL Malmö Holding AB, Limhamn Malmö Holding 156 AB, Slätvaren Fastighet Holding AB och Limhamn Sädesärlan Holding AB, som samtliga bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget äger också 100% av aktierna i bolaget Slottshagen 4 Malmö AB, 559149-1088, som är vilande.

Bolaget äger 100% i det vilande bolaget Slottshagen Fastigheter 4 Malmö AB.

Bolaget äger även 70% av bolaget Trygg fastighetsförvaltning Öresund AB, som bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget har sitt säte i Karlskrona.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	52 249	312 726	389 443	—
Resultat efter finansnetto	-535 573	4 238 379	19 942 988	1 992 532
Soliditet (%)	54,5%	66,1%	56,1%	50,8%

Årets förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	33 588 437
Årets resultat			850 152
Vid årets slut	100 000	20 000	34 438 590

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 34 438 590, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	34 438 590
Summa	<u>34 438 590</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2024041105254

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Nettoomsättning		52 249	312 726
Resultatandel kommanditbolag		1 970 677	2 396 491
		<u>2 022 926</u>	<u>2 709 217</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Handelsvaror		–	-262 728
Övriga externa kostnader		-63 513	-384 126
Personalkostnader		-916 079	-517 009
Rörelseresultat		<u>1 043 334</u>	<u>1 545 355</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-353 446	3 295 559
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91 607	277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 317 068	-602 811
Resultat efter finansiella poster		<u>-535 573</u>	<u>4 238 379</u>
Lämnade koncernbidrag		-61 889	-620 000
Mottagna koncernbidrag		1 207 000	200 000
Bokslutsdispositioner	1	267 000	375 000
Resultat före skatt		<u>876 538</u>	<u>4 193 379</u>
Skatt på årets resultat		-26 386	-22 999
Årets resultat		<u>850 152</u>	<u>4 170 380</u>

2024041105255

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	23 217 092	24 758 126
Andelar i kommanditbolag	3	11 047 828	10 627 952
Andelar i intresseföretag	4	4 773 398	4 773 398
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	10 210	12 306
Summa anläggningstillgångar		39 048 528	40 171 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		12 779 206	11 658 188
Kundfordringar		—	37 500
Skattefordringar		5 689	—
Övriga fordringar		3 836	1 932
		12 788 731	11 697 620
<i>Kassa och bank</i>		12 695 936	375 739
Summa omsättningstillgångar		25 484 666	12 073 359
SUMMA TILLGÅNGAR		64 533 194	52 245 141

2024041105256

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10 000 aktier)		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		33 588 437	29 418 057
Årets resultat		850 152	4 170 380
		<u>34 438 590</u>	<u>33 588 437</u>
		34 558 590	33 708 437
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	6	762 000	1 029 000
		<u>762 000</u>	<u>1 029 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 552 000	12 600 000
Övriga skulder	8	15 028 974	2 400 000
		<u>27 580 974</u>	<u>15 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		264 000	480 000
Skulder till koncernföretag		236 335	1 836 427
Leverantörsskulder		2 808	88 319
Skatteskulder		–	2 399
Övriga skulder		1 021 674	90 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 814	10 000
		<u>1 631 631</u>	<u>2 507 703</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>64 533 194</u>	<u>52 245 141</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre bolag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Koncernuppgifter

Bolaget upprättar inte någon koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 7 kap. 3 §.

Not 1 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Periodiseringsfond, årets avsättning	-42 000	-37 000
Periodiseringsfond, årets återföring	309 000	412 000
	<u>267 000</u>	<u>375 000</u>

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	24 758 126	27 543 728
Årets anskaffning	–	50 000
Årets försäljning	–	-4 260 602
Villkorat aktieägartillskott	320 000	–
Nedskrivning	-320 000	–
Justering köpeskilling	-151 034	1 425 000
Återbetalning villkorat aktieägartillskott	-1 390 000	–
Bokfört värde vid årets slut	<u>23 217 092</u>	<u>24 758 126</u>

Specifikation av andelar i koncernföretag

Slottshagen 4 Malmö AB, 559149-1088, Malmö, ägarandel 100%	35 500	1 425 500
Trygg fastighetsförvaltning Öresund AB, 559254-5221, Malmö, ägarandel 70%	17 500	17 500
Slätvaren Fastighet Holding AB, 559323-3751, Malmö, ägarandel 100%	4 431 708	4 431 708
Limhamn Sädesärlan Holding AB, 559323-3777, Malmö, ägarandel 100%	5 592 106	5 592 106
PL Malmö Holding AB, 559347-1609, Malmö, ägarandel 100%	13 090 278	13 241 312

Slottshagen Fastigheter 4 Malmö AB, 559393-5025, Malmö, ägarandel 100%	25 000	25 000
---	--------	--------

Limhamn Malmö Holding 156 AB, 559377-8599, Malmö, ägarandel 100%	25 000	25 000
	<u>23 217 092</u>	<u>24 758 126</u>

Not 3 Andelar i kommanditbolag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 627 952	9 887 611
Uttag	-1 550 801	-1 656 151
Årets resultat	1 970 677	2 396 491
Bokfört värde vid årets slut	<u>11 047 827</u>	<u>10 627 952</u>

Specifikation andelar kommanditbolag

Nikana Fastigheter KB, org nr 969684-1023	11 047 827	10 627 952
---	------------	------------

Not 4 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	4 773 398	4 773 398
Villkorat aktieägartillskott	320 000	536 800
Nedskrivning	-320 000	-536 800
	<u>4 773 398</u>	<u>4 773 398</u>
Bokfört värde vid årets slut	<u>4 773 398</u>	<u>4 773 398</u>

Specifikation av andelar i intresseföretag

Fastighets AB LIMHAMNEN, 556870-9280, Malmö, ägarandel 40%	4 773 398	4 773 398
---	-----------	-----------

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 306	28 596
Årets nedskrivning	-2 096	-16 290
Bokfört värde vid årets slut	<u>10 210</u>	<u>12 306</u>

Noterade andelar

Aktier och andelar	Bokfört värde	Marknadsvärde
	10 210	10 210

Not 6 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	–	306 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	279 000	279 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	76 000	76 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	271 000	271 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	57 000	57 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	37 000	37 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	42 000	–
	<u>762 000</u>	<u>1 029 000</u>

2024041105259

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 056 000	1 920 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	11 496 000	10 680 000
	<u>12 552 000</u>	<u>12 600 000</u>

Not 8 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

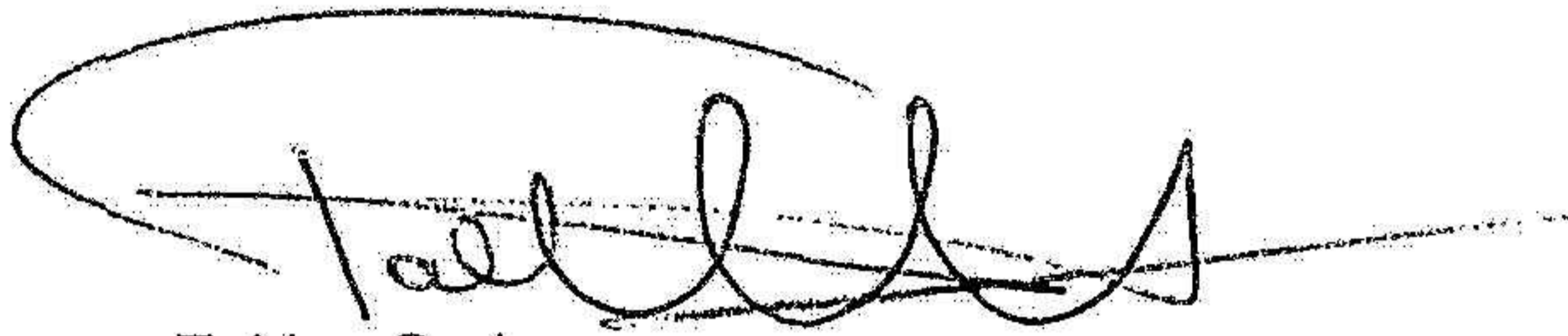
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	15 028 974	2 400 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	800 000	800 000
Borgensförbindelser	20 370 668	20 370 668
Skulder i Nikana Fastigheter KB	46 532 215	47 476 388
	<u>67 702 883</u>	<u>68 647 056</u>

Malmö den

2/2-2024



Tobias Grahn

Min revisionsberättelse har lämnats den

2/2-2024

Patric Ericson

Patric Ericson
Godkänd revisorFotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

PC

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Copenhagen Management AB, org.nr 556365-4580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Copenhagen Management AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Copenhagen Management AB:s 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Copenhagen Management AB enligt god revisors sed 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 på fel.

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

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Copenhagen Management 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 Copenhagen Management 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 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 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 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.

Karlskrona den

3/2-2024

Patric Ericson

Patric Ericson

Godkänd revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

pe