

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

för

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning.....	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens balansräkning, forts.....	7
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderföretagets resultaträkning.....	10
Moderföretagets balansräkning	11
Moderföretagets balansräkning, forts.....	12
Moderföretagets rapport över förändring i eget kapital	13
Moderföretagets kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	27

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Malmö Cityfastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 6/5 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens och VD:s förslag till resultatdisposition.

Malmö den 6 maj 2025



Christoffer Persson

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

för

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens balansräkning, forts.	7
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderföretagets resultaträkning	10
Moderföretagets balansräkning	11
Moderföretagets balansräkning, forts.	12
Moderföretagets rapport över förändring i eget kapital	13
Moderföretagets kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	27



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR MALMÖ CITYFASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Malmö Cityfastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Malmö Cityfastigheters affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i centrala Malmö och anpassa dem efter hyresgästernas behov. Fastigheterna kan innehålla såväl lokaler som bostäder. Malmö Cityfastigheter AB med organisationsnummer 556628-5762 är ett bolag registrerat i Sverige. Adressen till huvudkontoret är Djäknegatan 5, 211 35 Malmö, där bolaget även har sitt säte.

Koncernen för Malmö Cityfastigheter AB äger per 31 december 2024 sjutton centralt belägna fastigheter i Malmö Innerstad. Den sammanlagda ytan uppgår till 80 127 kvm varav 14 833 kvm utgör bostäder, 13 883 kvm utgör butik och restauranger, 36 533 kvm utgör kontor och 14 878 kvm utgör övriga ytor.

Ägarförhållanden

Malmö Cityfastigheter AB är moderbolag till de helägda verksamhetsdrivande dotterbolagen Dringenberg AB, Malmö Cityfastigheter Två AB, Malmö Cityfastigheter Tre AB, Malmö Cityfastigheter Fyra AB, Malmö Cityfastigheter Fem AB, Malmö Cityfastigheter Sju AB, Malmö Cityfastigheter Åtta AB, Malmö Cityfastigheter Nio AB, Malmö Cityfastigheter Tio AB, Malmö Cityfastigheter Elva AB, Malmö Cityfastigheter Högvakten AB, Malmö Cityfastigheter Skepparen 18 KB, Malmö Cityfastigheter Skepparen 24 KB, Fastighets AB Malmö City, Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB samt Malmö Cityfastigheter Von Conow 47 HB.

Största enskilda aktieägare i Malmö Cityfastigheter AB är Erling Pålsson Teknik & Fastighets AB med 76,99%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har varit ett år präglad av både utmaningar och möjligheter för Malmö Cityfastigheter. Det fortsatta osäkra omvärldsläget och den ekonomiska situationen har skapat en mer utmanande hyresmarknad. Trots detta har vi lyckats upprätthålla en stabil uthyrningsgrad och fortsatt attrahera både nya och befintliga hyresgäster. Vi har sett en ökad efterfråga på flexibla och moderna kontorslösningar, vilket vi med goda resultat har mött genom att anpassa våra lokaler och erbjudande.

Trots rådande lågkonjunktur står Malmö Cityfastigheter fortsatt starkt med en diversifierad och solid hyresgästbas, låg belåningsgrad och goda relationer med hyresgäster och kreditinstitut. Vi har under året lyckats öka våra hyresintäkter och leverera ett starkt resultat trots kostnadsökningar utan vår påverkan drivna av inflationen.

Hållbarhet är ett prioriterat område och vi arbetar långsiktigt för att verksamhetens alla delar skall utvecklas i en hållbar riktning. Något vi arbetat med i många år är energieffektivisering där vi investerar mycket tid och kapital. Vi kan glädjande konstatera att vi i flera år i rad minskat vår energianvändning, vilket är ett prioriterat område. Vi slutförde under året ett stort energiprojekt i fastigheten Nils 21 där vi bygger om hela energiinfrastrukturen och monterar solceller.

Vi är stolta över att ha lanserat vår kampanj: Vi ger Malmö liv. Kampanjen bygger på att vi ger staden liv genom att tillhandahålla kvadratmeter i våra hus, vilket möjliggör för människor att både bo och arbeta. Stadspulsen skapas genom varje steg som tas i och omkring våra hus.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen)

(Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	152 381	143 783	131 122	121 686	115 854
Resultat e. finansiella poster	25 059	24 490	37 718	28 186	26 483
Balansomslutning	1 406 972	1 392 890	1 403 473	1 347 810	1 326 741
Soliditet ¹	30,3%	29,7%	30,4%	29,8%	28,6%
Medelantal anställda	8	8	8	9	7

Moderföretaget

(Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	27 816	26 545	24 032	22 831	19 631
Resultat e. finansiella poster	11 063	8 897	5 829	-4 026	-3 830
Balansomslutning	677 171	676 224	684 335	617 482	568 029
Soliditet ¹	33,9%	34,2%	37,9%	39,3%	39,4%
Medelantal anställda	8	8	8	9	7

¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hysesmarknadens utveckling och nivåer bedöms som fortsatt stabila i centrala Malmö. Malmö Cityfastigheters lokalhyresavtal har en diversifierad spridning av löptider och dessutom en intäktsstabiliserande effekt från bostäderna. Eventuella kostnadsökningar i driften kompenseras till stor del av fördelningen av driftskostnader i merparten av lokalhyresavtalen. Utvecklingen av räntenivåerna, som bedöms sjunka under 2025, har stor påverkan på bolagets resultat. Koncernen har ränteswappar på 275 msek för att delvis möta ränterisker.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget kommer att fortsätta förvalta och utveckla befintligt fastighetsbestånd, men samtidigt i enlighet med strategin växa genom ytterligare förvärv.

Finansiella instrument

Malmö Cityfastigheter externa finansiering består till 100 % av amorteringsfria lån med rörlig ränta. Koncernen tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationerna i resultatet som en följd av säkring av ränterisker. Koncernen innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Vid kassaflödessäkring redovisas erlagd respektive erhållen ränta på säkringsinstrumentet i samma period som räntan på säkrade posten redovisas. Genom räntesäkringar erhåller Malmö Cityfastigheter AB en fast ränta på viss del av bolagets upplåning, per bokslutsdatum 31/12 2024, 275 miljoner kronor. Utfall av säkringar redovisas i resultaträkningen i posten Ränteintäkter (Ränteintäkter), för 2024 6 185 Tkr (5 412 Tkr).

Personal

Malmö Cityfastigheter AB har under 2024 haft åtta (åtta) anställda. Av dessa är fem (fem) män och tre (tre) kvinnor, fem stycken är administrativ personal och tre är fastighetsskötare.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	97 781 328
Årets resultat	1 834 536
	<hr/>
	99 615 864

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	4 640 784
i ny räkning balanseras	94 975 080
	<hr/>
	99 615 864

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 2 000 tkr har lämnats till Malmö Cityfastigheter Två AB, org.nr 556332-6320, 350 tkr till Dringenberg AB, org.nr 556592-9014, 1 494 tkr till Malmö Cityfastigheter Fyra AB, org.nr 556683-4676, 1 215 tkr till Malmö Cityfastigheter Åtta AB, org.nr 556660-1786, 891 tkr till Malmö Cityfastigheter Nio AB, org.nr 556705-5099, 1 934 tkr till Malmö Cityfastigheter Elva AB, org.nr 556919-5885, samt 600 tkr till Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB, org.nr 559262-7631.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsen och den verkställande direktören anser att den föreslagna vinstutdelningen ligger i linje med bolagets strategi att växa genom förvärv, samt är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		152 381	143 783
Fastighetskostnader	3	-50 972	-46 815
Driftnetto		101 409	96 968
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	8, 9, 10	-26 159	-27 028
Resultat efter avskrivningar		75 250	69 940
Central administration	4, 5, 6, 19	-15 517	-14 934
Övriga rörelseintäkter	4	1 152	2 860
Övriga rörelsekostnader		-559	-
Rörelseresultat		60 326	57 866
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	22	6 260	5 479
Räntekostnader och liknande kostnader	22	-41 527	-38 855
Resultat efter finansiella poster		25 059	24 490
Skatt på årets resultat	7	-8 324	-7 979
ÅRETS RESULTAT		16 735	16 511

2025051201127

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8, 9	1 367 629	1 357 265
Maskiner och inventarier	10	5 911	7 966
Pågående nybyggnad	11	12 026	7 792
		1 385 566	1 373 023
Summa anläggningstillgångar			
		1 385 566	1 373 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		9 381	11 250
Övriga fordringar		2 461	384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 402	1 720
		13 244	13 354
Kassa och bank			
		8 162	6 513
Summa omsättningstillgångar			
		21 406	19 867
SUMMA TILLGÅNGAR			
		1 406 972	1 392 890



KONCERNENS BALANSRÄKNING, FORTS.

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		116 020	116 020
Övrigt tillskjutet kapital		86 878	86 878
Annat eget kapital inklusive årets resultat		223 996	211 322
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		426 894	414 220
Summa eget kapital		426 894	414 220
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	53 541	52 527
		53 541	52 527
Långfristiga skulder			
	15, 17, 22		
Skulder till kreditinstitut		872 625	872 625
Övriga långfristiga skulder		1 119	1 238
		873 744	873 863
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 082	8 618
Övriga kortfristiga skulder		474	458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	43 237	43 204
		52 793	52 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 406 972	1 392 890

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

(Tkr)	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
					Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare		
Ingående balans per 1 januari 2023		116 020	86 878	223 816	426 714	-	426 714
Årets resultat				16 511	16 511	-	16 511
Utdelning				-29 005	-29 005	-	-29 005
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-29 005	-29 005	-	-29 005
Utgående balans per 31 december 2023		116 020	86 878	211 322	414 220	-	414 220

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

(Tkr)	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
					Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare		
Ingående balans per 1 januari 2024		116 020	86 878	211 322	414 220	-	414 220
Årets resultat				16 735	16 735	-	16 735
Utdelning				-4 061	-4 061	-	-4 061
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-4 061	-4 061	-	-4 061
Utgående balans per 31 december 2024		116 020	86 878	223 996	426 894	-	426 894

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		60 326	57 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		26 159	27 028
Realisationsresultat		559	-
Erhållen ränta		6 807	5 479
Erlagd ränta		-41 527	-39 842
Betald skatt		-5 441	-9 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		46 883	40 971
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-2 306	-31
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		513	6 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 090	47 453
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-39 261	-15 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 261	-15 633
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-4 061	-29 005
Upptagna lån		31 153	-
Amortering av lån		-31 153	-5 000
Depositioner hyresavtal		-119	-48
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 180	-34 053
Årets kassaflöde		1 649	-2 233
Likvida medel vid årets början		6 513	8 746
Likvida medel vid årets slut	18	8 162	6 513

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		27 816	26 545
Fastighetskostnader	3	-8 709	-7 431
Driftnetto		19 107	19 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9, 10	-4 819	-5 446
Resultat efter avskrivningar		14 288	13 668
Central administration	4, 5, 6, 19	-14 201	-13 518
Övriga rörelseintäkter	4	11 361	11 044
Rörelseresultat		11 448	11 194
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	1 681	393
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	6 236	5 452
Räntekostnader och liknande kostnader	22	-8 302	-8 142
Resultat efter finansiella poster		11 063	8 897
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-8 484	-7 241
Resultat före skatt		2 579	1 656
Skatt på årets resultat	7	-744	-831
ÅRETS RESULTAT		1 835	825

2025051201132

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8, 9	157 628	162 032
Maskiner och inventarier	10	495	573
Pågående nybyggnad	11	11 289	1 593
		169 412	164 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	435 811	435 811
		435 811	435 811
Summa anläggningstillgångar		605 223	600 009
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos dotterföretag		56 535	64 456
Aktuella skattefordringar		4 072	3 125
Övriga fordringar		2 013	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 166	1 709
		63 786	69 709
Kassa och bank		8 162	6 506
Summa omsättningstillgångar		71 948	76 215
SUMMA TILLGÅNGAR		677 171	676 224



2025051201133

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING, FORTS.

(Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	116 020	116 020
Reservfond		13 652	13 652
		129 672	129 672
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		97 781	101 017
Årets resultat		1 835	825
		99 616	101 842
Summa eget kapital		229 288	231 514
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	9 243	9 441
		9 243	9 441
Långfristiga skulder			
	15, 17, 22		
Skulder till kreditinstitut		168 485	168 485
Övriga långfristiga skulder		203	395
		168 688	168 880
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 328	1 325
Skulder till dotterföretag		254 947	255 946
Övriga kortfristiga skulder		522	506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 155	8 612
		269 952	266 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		677 171	676 224



2025051201134

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2023	116 020	13 652	73 226	39 873	16 923	259 694
Disposition av föregående års resultat				16 923	-16 923	-
Utdelning				-29 005		-29 005
Årets resultat					825	825
Utgående balans per 31 december 2023	116 020	13 652	73 226	27 791	825	231 514

(Tkr)	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2024	116 020	13 652	73 226	27 791	825	231 514
Disposition av föregående års resultat				825	-825	-
Utdelning				-4 061		-4 061
Årets resultat					1 835	1 835
Utgående balans per 31 december 2024	116 020	13 652	73 226	24 555	1 835	229 288



2025051201135

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 448	11 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		4 819	5 446
Erhållen ränta		6 236	5 452
Resultatandel från handels-/kommanditbolag		1 681	393
Erlagd ränta		-8 302	-8 142
Betald inkomstskatt		-942	-1 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 940	13 223
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		5 923	747
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		3 563	20 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 426	34 377
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10 033	-365
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 033	-365
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-4 061	-29 005
Lämnat koncernbidrag		-8 484	-7 241
Depositioner hyresavtal		-192	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 737	-36 246
Årets kassaflöde		1 656	-2 234
Likvida medel vid årets början		6 506	8 740
Likvida medel vid årets slut	18	8 162	6 506



NOTER

Not 1 Allmän information

Malmö Cityfastigheter AB med organisationsnummer 556628-5762 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Norra Vallgatan 90, 211 22 Malmö. Företaget och dess dotterföretag ("koncernens") verksamhet omfattar förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter i Malmö. Moderföretag i den största koncernen som Malmö Cityfastigheter AB är dotterföretag till är Erling Pålsson Teknik & Fastighets AB, org.nr. 556202-1443.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Redovisningsprinciperna är oförändrade sedan föregående år.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Malmö Cityfastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden i koncernredovisningen. Bolag som förvärvats under året ingår i koncernredovisningen fr.o.m. förvärvstidpunkten.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Förvärv har främst betraktats som tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att komma över det köpta bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration har underordnad betydelse för förvärvets genomförande, behandlas i normalfallet som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar i stället fastighetsvärdet.

Intäkter

Koncernens intäkter består av hyresintäkter från fastigheterna. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal i koncernen avser operationella leasingavtal.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Kostnader för större hyresgäst Anpassningar periodiseras över hyreskontraktstidens löptider och redovisas på egen rad i balansräkningen då de utgör en väsentlig del av balansomslutningen. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Samtliga färdigställda fastigheter i bolaget klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa, för vidare information se not 8.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme och grund	100 år
Innerväggar	100 år
Fasad	50 år
Tak	50 år
Badrum och kök	25 år
Inventarier	5-40 år
Hyresgästpassningar	Skrivs av på kontraktstidens längd

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som koncernen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har koncernen använt budget för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande

enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad.

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Derivatinstrument

Koncernen tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultatet som en följd av säkring av ränterisker. Omvärdering sker ej av den säkrade posten om det finns en motsatt värdeförändring på säkringsinstrumentet. Säkringsredovisning avbryts om

- Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in eller
- Säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

För säkring av fordran eller skuld i utländsk valuta används [valutaterminer]. Den säkrade posten värderas till terminskurs. I de fall där skillnaden mellan terminskurs och avistakurs är väsentlig värderas fordran eller skulden till avistakurs och terminspremien periodiseras över terminskontraktets löptid.

Koncernen innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Vid kassaflödessäkring redovisas erlagd respektive erhållen ränta på säkringsinstrumentet i samma period som räntan på säkrade posten redovisas. För ytterligare information kring detta, se i förvaltningsberättelsen samt i not 22.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatter

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 3 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Driftskostnader	-15 169	-15 169	-3 439	-3 338
Reparation och underhåll	-26 768	-22 668	-4 107	-2 942
Fastighetsskatt	-9 035	-8 978	-1 163	-1 151
Summa	-50 972	-46 815	-8 709	-7 431

Not 4 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Inköp	-	-	-	-
Försäljning	-	-	28,0%	28,0%

Övriga rörelseintäkter i moderbolaget består främst av management fee till dotterbolag om 11 145 Tkr (10 557 Tkr).

Not 5 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
BDO Syd KB				
revisionsuppdrag	314	223	314	223
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	10	-	10	-
Summa	324	223	324	223

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024		2023	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Medeltalet anställda				
Moderföretaget				
Sverige	8	5	8	5
Totalt i moderföretaget	8	5	8	5
Totalt i koncernen	8	5	8	5

Övriga koncernbolag har inga anställda.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	1	1	1	1
andra personer i företagets ledning inkl. VD	-	-	-	-
Män:				
styrelseledamöter	3	3	3	3
andra personer i företagets ledning inkl. VD	1	1	1	1
Totalt	5	5	5	5

	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Löner, andra ersättningar m m				
Moderföretaget	5 937	3 096 (966)	5 853	2 956 (901)
Totalt i koncernen	5 937	3 096 (966)	5 853	2 956 (901)

	2024		2023	
	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda				
Moderföretaget	2 057	3 880	1 985	3 868
Totalt i koncernen	2 057	3 880	1 985	3 868

Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 966 Tkr (901). Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 966 Tkr (901). Koncernen i övrigt har inga förmånsbestämda pensionsplaner.

Av moderföretagets pensionskostnader avser 506 Tkr (533) gruppen styrelse och VD. Koncernen i övrigt har inga pensionskostnader.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 6 månader vid uppsägning från den anställdes sida och 12 månader vid uppsägning från företagets sida. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Not 7 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-7 310	-7 367	-942	-1 120
Uppskjuten skatt	-1 014	-612	198	289
Skatt på årets resultat	-8 324	-7 979	-744	-831
Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	25 059	24 490	2 579	1 656
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 20,6 %	-5 162	-5 045	-531	-341
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader				
Övriga poster	-3 179	-2 681	-222	-438
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter				
Övriga poster	19	32	9	1
Tidigare års underskottsavdrag	-2	-232	-	-
Summa	-8 324	-7 926	-744	-778
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-53	-	-53
Årets redovisade skattekostnad	-8 324	-7 979	-744	-831

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 681 431	1 494 682	216 160	181 298
Inköp	651	1 053	100	175
Försäljningar/utrangeringar	-1 184	-	-	-
Omklassificeringar	34 241	10 114	102	-
Omklassificering från hyresgästanpassningar	-	142 727	-	30 031
Omklassificering från maskiner och inventarier	-	32 855	-	4 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 715 139	1 681 431	216 362	216 160
Ingående avskrivningar	-324 166	-166 951	-54 128	-25 631
Försäljningar/utrangeringar	625	-	-	-
Ack avskrivning vid förvärv	-	-	-	-
Omklassificering från hyresgästanpassningar	-	-121 206	-	-22 399
Omklassificering från maskiner och inventarier	-	-11 197	-	-856
Årets avskrivningar enligt plan	-23 969	-24 812	-4 606	-5 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347 510	-324 166	-58 734	-54 128
Utgående planenligt restvärde	1 367 629	1 357 265	157 628	162 032
Varav anskaffningsvärde för mark	285 888	285 888	21 231	21 231

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter				
Byggnader	1 040 866	1 033 821	130 544	132 530
Mark	285 888	285 888	21 231	21 231
Markanläggning	7 328	3 532	17	18
Hyresgästpassningar	16 333	17 363	2 675	4 782
Byggnadsinventarier	17 214	16 661	3 161	3 471
	1 367 629	1 357 265	157 628	162 032

Malmö Cityfastigheter AB har pantsatt fastigheter, se även not 17 Ställda säkerheter för mer information.

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter i koncernen uppgår till 2 505 Mkr (2 462). Verkligt värde har fastställts genom en individuell bedömning av respektive objekt och betydande antaganden för värdet är sannolikt pris vid försäljning på de allmänna fastighetsmarknaden vid värderings-tidpunkten. Värderingen har genomförts av Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB, en oberoende värderingsman.

Not 9 Hyresgästpassningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	142 727	-	30 031
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-142 727	-	-30 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-	-
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-121 206	-	-22 399
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	121 206	-	22 399
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-	-	-
Utgående planenligt restvärde	-	-	-	-

Not 10 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 815	71 513	4 753	9 322
Inköp	135	157	135	87
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-32 855	-	-4 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 950	38 815	4 888	4 753
Ingående avskrivningar enligt plan	-30 849	-39 830	-4 180	-4 832
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	11 197	-	856
Årets avskrivningar enligt plan	-2 190	-2 216	-213	-204
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 039	-30 849	-4 393	-4 180
Utgående planenligt restvärde	5 911	7 966	495	573

Not 11 Pågående nybyggnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	7 792	3 483	1 593	1 490
Omklassificeringar	-34 241	-10 114	-102	-
Investeringar	38 475	14 423	9 798	103
Utgående redovisat värde	12 026	7 792	11 289	1 593

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	435 811	435 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 811	435 811
Utgående redovisat värde	435 811	435 811

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2024-12-31	2023-12-31
Malmö Cityfastigheter Två AB	100%	100%	1 000	125	125
Dringenberg AB	100%	100%	15 000	16 536	16 536
Malmö Cityfastigheter Tre AB	100%	100%	1 000	21 598	21 598
Malmö Cityfastigheter Fyra AB	100%	100%	1 000	327	327
Malmö Cityfastigheter Fem AB	100%	100%	1 000	2 800	2 800
Malmö Cityfastigheter Sju AB	100%	100%	1 000	10 650	10 650
Malmö Cityfastigheter Åtta AB	100%	100%	1 000	27 220	27 220
Malmö Cityfastigheter Nio AB	100%	100%	1 000	32 941	32 941
Malmö Cityfastigheter Tio AB	100%	100%	1 000	102 040	102 040
Malmö Cityfastigheter Högvakten AB	100%	100%	1 000	57 860	57 860
Fastighets AB Malmö City	100%	100%	1 000	75	75
Malmö Cityfastigheter Elva AB	100%	100%	1 000	60	60
Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB	100%	100%	25 000	27 175	27 175
Malmö Cityfastigheter Skepparen 18 KB	100%	100%	1 000	34 214	34 214
Malmö Cityfastigheter Skepparen 24 KB	100%	100%	1 000	81 463	81 463
Malmö Cityfastigheter Von Conow 47 Handelsbolag	100%	100%	1 000	20 727	20 727
Summa				435 811	435 811

Företagets namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Arets resultat
Malmö Cityfastigheter Två AB	556332-6320	Malmö	28 308	3 838
Dringenberg AB	556592-9014	Malmö	28 102	2 204
Malmö Cityfastigheter Tre AB	556683-4650	Malmö	21 629	-
Malmö Cityfastigheter Fyra AB	556683-4676	Malmö	13 669	1 705
Malmö Cityfastigheter Fem AB	556717-8263	Malmö	34 880	-1 080
Malmö Cityfastigheter Sju AB	556766-9550	Malmö	4 910	35
Malmö Cityfastigheter Åtta AB	556660-1786	Malmö	18 003	2 012
Malmö Cityfastigheter Nio AB	556705-5099	Malmö	18 414	1 250
Malmö Cityfastigheter Tio AB	556675-2399	Malmö	41 015	902
Malmö Cityfastigheter Högvakten AB	556675-2613	Malmö	19 831	4 490
Fastighets AB Malmö City	556682-6839	Malmö	120	-8
Malmö Cityfastigheter Elva AB	556919-5885	Malmö	10 030	1 677
Malmö Cityfastigheter Korpen 48 AB	559262-7631	Malmö	2 203	744
Malmö Cityfastigheter Skepparen 18 KB	969700-6741	Malmö	-	72
Malmö Cityfastigheter Skepparen 24 KB	916839-3511	Malmö	8 465	2 418
Malmö Cityfastigheter Von Conow 47 Handelsbolag	916774-2833	Malmö	1 442	-818

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Övervärde fastigheter	9 985	10 135	-	-
Avskrivningar	43 556	42 392	9 243	9 441
Obeskattade reserver			-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	53 541	52 527	9 243	9 441

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Koncernen har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 Mkr (0,1 Mkr). Moderbolaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 Mkr (0 Mkr).

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (20,6).

Not 14 Aktiekapital

Aktiekapital består av 1 160 196 (1 160 196) antal A-aktier med ett kvotvärde om 100 kr (100 kr)

Not 15 Långfristiga skulder

Koncernen eller moderbolaget har inga långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Samtliga lån är amorteringsfria och med rörlig ränta.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	526	695	526	695
Förutbetalda intäkter	31 535	31 353	5 830	6 169
Upplupna räntekostnader	390	218	-	-
Övriga poster	10 786	10 938	1 799	1 748
Summa	43 237	43 204	8 155	8 612

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning	907 057	912 757	198 485	198 485
Summa	907 057	912 757	198 485	198 485
Eventalförpliktelser				
Generellt borgensåtagande för dotterbolag	-	-	704 140	704 140
Summa	-	-	704 140	704 140

Koncernen och Moderföretagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser avser de långfristiga lånen.

Not 18 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	8 162	6 513	8 162	6 506
Summa	8 162	6 513	8 162	6 506

Not 19 Leasingavtal**Operationella leasingavtal - leasetagare**

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende bilar. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 346 Tkr (273) och i moderföretaget till 346 Tkr (273). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Inom ett år	126	83	126	83
Senare än ett år men inom fem år	167	124	167	124
Senare än fem år	-	-	-	-
Summa	293	207	293	207

Not 20 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Aktivering, nyttjandeperioder och nedskrivningsprövning för materiella anläggningstillgångar avser viktiga uppskattningar och bedömningar i bolaget och koncernen. Detta har utförts utifrån befintlig information och erfarenhet och är behäftad med osäkerhet då förutsättningarna för dessa parametrar kan förändras i framtiden.

Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen.

Not 22 Derivat och finansiella instrument

Koncernen innehar derivatkontrakt i form av ränteswappar till ett belopp om 275 Mkr för att begränsa ränterisken. Det verkliga värdet för dessa derivat per 2024-12-31 uppgår till ett totalt belopp om 10 954 (12 451) Tkr.

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Säkringsredovisning

Ränteswappar			Koncernen			Moderföretaget		
			2024	2023	2022	2024	2023	2022
Nom belopp	Förfallotidpunkt	Ränta	Verkligt värde			Verkligt värde		
75 000	2029-05-02	Pay SEKFix 1,10% Receive 3MSEKST	4 380	5 066	9 054	5 066	5 066	9 054
100 000	2029-05-02	Pay SEKFix 1,57% Receive 3MSEKST	3 866	4 387	9 368	4 387	4 387	9 368
100 000	2029-05-02	Pay SEKFix 1,84% Receive 3MSEKST	2 708	2 998	7 781	2 998	2 998	7 781
Summa			10 954	12 451	26 203	12 451	12 451	26 203

Not 23 Disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	97 781 328
Årets resultat	1 834 536
	99 615 864

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	4 640 784
i ny räkning balanseras	94 975 080
	99 615 864

2025051201148

UNDERSKRIFTER

Malmö, datum enligt digital signering

Jan Johansson
Styrelsens ordförande

Christoffer Persson
Verkställande direktör

Frida Pålsson Werntoft

Erling Pålsson

Anders Jarl

Vår revisionsberättelse har avgivits den
BDO Syd KB

Filip Lundberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545367785

Dokument

Årsredovisning MCF AB 2024

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2025-04-28 15:20:37 CEST (+0200) av Cecilia

Hörstedt (CH)

Färdigställt 2025-05-03 09:10:33 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Hörstedt (CH)

Malmö Cityfastigheter AB

cecilia.horstedt@mcfab.se

Signerare

Filip Lundberg (FL)

Identifierad med svenskt BankID som "FILIP LUNDBERG"

Revisor

Personnummer 19760119-4876

filip.lundberg@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FILIP LUNDBERG"

Signerade 2025-05-03 09:10:33 CEST (+0200)

Jan Johansson (JJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Jan Ove Henning Johansson"

Ordförande

Personnummer 19590302-3991

jan@centuria.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Ove Henning Johansson"

Signerade 2025-04-28 16:53:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545367785

2025051201150

Christoffer Persson (CP)

Identifierad med svenskt BankID som "JOAKIM CHRISTOFFER PERSSON"

Personnummer 19720928-4012

christoffer.persson@mcfab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOAKIM CHRISTOFFER PERSSON"

Signerade 2025-04-28 15:48:39 CEST (+0200)

Erling Pålsson (EP)

Identifierad med svenskt BankID som "Erling Pålsson"

Personnummer 19491019-3574

erling@teknikofastighet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Erling Pålsson"

Signerade 2025-04-29 11:02:54 CEST (+0200)

Anders Jarl (AJ)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS JARL"

Personnummer 19560401-3598

anders.jarl@wihlborgs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS JÖRGEN JARL"

Signerade 2025-04-30 11:21:44 CEST (+0200)

Frida Pålsson Werntoft (FPW)

Identifierad med svenskt BankID som "Frida B K Pålsson Werntoft"

Personnummer 19790215-4108

frida.palsson.werntoft@strawberry.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Frida B K Pålsson Werntoft"

Signerade 2025-05-01 22:23:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Malmö Cityfastigheter AB
Org.nr. 556628-5762

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Malmö Cityfastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisionsred 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Malmö Cityfastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den

BDO Syd Kommanditbolag

Filip Lundberg

Auktoriserad revisor

2025051201153



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2025 09:09

SENT BY OWNER:
Filip Lundberg • 03.05.2025 09:07

DOCUMENT ID:
SJrslrXexl

ENVELOPE ID:
r1NoeB7gxl-SJrslrXexl

DOCUMENT NAME:
RB 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FILIP LUNDBERG	Signed	03.05.2025 09:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/01/19)
filip.lundberg@bdo.se	Authenticated	03.05.2025 09:08	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed