

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighets AB Centralposthuset i Malmö

Org.nr. 556548-1917

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

| Innehåll                | Sida |
|-------------------------|------|
| -förvaltningsberättelse | 2    |
| -resultaträkning        | 4    |
| -balansräkning          | 5    |
| -noter                  | 7    |
| -underskrifter          | 9    |

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av  
Marie Persson, Styrelseledamot  
2026-03-22

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Aegir 1 Malmö. Bolaget har inte haft någon personal anställd under verksamhetsåret. Några kostnader för löner och andra ersättningar har ej utbetalas.

Företagets säte är Malmö

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 26 878 | 26 624 | 26 377 | 23 003 |
| Resultat efter finansiella poster | -5 798 | -5 459 | -466   | 2 092  |
| Soliditet (%)                     | 7,3    | 6,4    | 8,1    | 9,7    |

### Förändringar i eget kapital

|                         | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100          | 20         | 22 826              | -5 356         | 17 590             |
| Balanseras i ny räkning |              |            | -5 356              | 5 356          | 0                  |
| Årets resultat          |              |            |                     | -5 101         | -5 101             |
| Belopp vid årets utgång | 100          | 20         | 17 470              | -5 101         | 12 489             |

### Resultatdisposition (kronor)

Medel att disponera:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 17 470 119        |
| Årets resultat      | <u>-5 100 987</u> |
|                     | 12 369 132        |

Förslag till disposition:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>12 369 132</u> |
|                         | 12 369 132        |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

| RESULTATRÄKNING                                                             |     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                                                             | Not |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             |     | 26 878                   | 26 624                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <u>26 878</u>            | <u>26 624</u>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                          |                          |
| Drift och underhållskostnader                                               |     | -19 416                  | -17 773                  |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -17                      | 97                       |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -5 771                   | -5 771                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <u>-25 204</u>           | <u>-23 447</u>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | 1 674                    | 3 177                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 2   | 2 727                    | 5 596                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 3   | -10 199                  | -14 232                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <u>-7 472</u>            | <u>-8 636</u>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | -5 798                   | -5 459                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                          |                          |
| Lämnade koncernbidrag                                                       |     | 458                      | 0                        |
| Förändring av överavskrivningar                                             |     | 239                      | 239                      |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                          |     | <u>697</u>               | <u>239</u>               |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | -5 101                   | -5 220                   |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                          |                          |
| Skatt på årets resultat                                                     |     | 0                        | -136                     |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <u>-5 101</u>            | <u>-5 356</u>            |

| BALANSRÄKNING                                 |     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR                                    | Not |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Byggnader och mark                            | 4   | 177 423        | 182 956        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5   | <u>660</u>     | <u>899</u>     |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | 178 083        | 183 855        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | 178 083        | 183 855        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag                 |     | 0              | 103 521        |
| Övriga fordringar                             |     | 138            | 247            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | <u>515</u>     | <u>459</u>     |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | 653            | 104 227        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | 653            | 104 227        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>178 736</b> | <b>288 082</b> |

| BALANSRÄKNING                                |     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
|                                              | Not |                |                |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 100            | 100            |
| Reservfond                                   |     | 20             | 20             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <u>120</u>     | <u>120</u>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | 17 470         | 22 826         |
| Årets resultat                               |     | -5 101         | -5 356         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <u>12 369</u>  | <u>17 470</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 12 489         | 17 590         |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                |                |
| Ackumulerade överavskrivningar               |     | 660            | 899            |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |     | <u>660</u>     | <u>899</u>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 6   |                |                |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 0              | 261 660        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <u>0</u>       | <u>261 660</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 522          | 1 820          |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 155 987        | 0              |
| Skatteskulder                                |     | 561            | 303            |
| Övriga skulder                               |     | 811            | 601            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 6 706          | 5 209          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <u>165 587</u> | <u>7 933</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>178 736</b> | <b>288 082</b> |

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         | Antal år |
|-----------------------------------------|----------|
| Byggnader                               | 50       |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10     |

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
|--|------|------|

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång

|  |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 2 721 | 5 570 |
|--|-------|-------|

#### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
|--|------|------|

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

|  |         |         |
|--|---------|---------|
|  | -10 199 | -14 232 |
|--|---------|---------|

### Noter till balansräkningen

#### Not 4 Byggnader och mark

|  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärden | 276 609 | 276 609 |
| Inköp                       | 0       | 0       |
| Omklassificeringar          | 0       | 0       |
| Utgående anskaffningsvärden | 276 609 | 276 609 |
| Ingående avskrivningar      | -93 653 | -88 121 |
| Årets avskrivningar         | -5 532  | -5 532  |
| Utgående avskrivningar      | -99 185 | -93 653 |
| Redovisat värde             | 177 424 | 182 956 |

## NOTER

| Not 5 | Inventarier, verktyg och installationer                | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                            | 9 742         | 9 742         |
|       | Försäljningar/utrangeringar                            | <u>-1 146</u> | <u>0</u>      |
|       | Utgående anskaffningsvärden                            | 8 596         | 9 742         |
|       | Ingående avskrivningar                                 | -8 843        | -8 604        |
|       | Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar | 1 146         | 0             |
|       | Årets avskrivningar                                    | <u>-239</u>   | <u>-239</u>   |
|       | Utgående avskrivningar                                 | <u>-7 937</u> | <u>-8 843</u> |
|       | Redovisat värde                                        | 660           | 899           |

| Not 6 | Långfristiga skulder     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------------|------------|------------|
|       | Förfaller senare än 5 år | 0          | 0          |

## Övriga noter

| Not 7 | Ställda säkerheter     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|------------------------|------------|------------|
|       | Fastighetsinteckningar | 267 000    | 267 000    |

## NOTER

### Not 8 Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Volito Fastigheter AB, org.nr 556539-1447, säte Malmö  
Övergripande koncernredovisning upprättas av AB Axel Granlund, 556409-6013, säte Malmö  
Minsta koncernredovisning upprättas av Volito AB, 556457-4639, säte Malmö

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

*Marie Persson*  
Marie Persson  
2026-03-11

Ernst & Young AB

*Fredrik Borg*  
Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor/ Huvudansvarig



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Centralposthuset Malmö, org.nr 556548-1917

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Centralposthuset Malmö för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Centralposthuset Malmös finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Centralposthuset Malmö 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 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 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, förfälskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Centralposthuset Malmö för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Centralposthuset Malmö 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 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

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 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.

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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 11 mars 2026

Ernst & Young AB

*Fredrik Borg*

Fredrik Borg

Auktoriserad revisor