

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Compluvium Två AB**  
**556661-3427**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

## **FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 24 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 24 april 2024

  
Rutger Arnhult

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Compluvium Två AB

556661-3427

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Compluvium Två AB  
556661-3427

## ÅRSREDOVISNING FÖR COMPLUVIUM TVÅ AB

Styrelsen för Compluvium Två AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i en koncern vars affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Ätteläggen 1 i Jönköping.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter, tkr	2 111	1 957	1 879	1 878
Driftsöverskott, tkr	1 269	1 233	1 286	1 329
Förvaltningsresultat, tkr	450	723	1 005	976
Periodens resultat, tkr	289	588	-51	216
Eget kapital, tkr	3 507	3 218	2 630	2 681
Balansomslutning, tkr	17 283	16 312	15 405	14 298
Soliditet, %	20%	20%	21%	19%

Nyckeltalsdefinitioner: Se Not 25

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Compluvium Två AB  
556661-3427

### Information om risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter

M2 Asset Management AB (publ) koncernen, i vilken bolaget ingår, är utsatt för olika möjligheter och risker. I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Fastighetsverksamheten finansieras av upplånig från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerat för finans- och ränterisker. Värdeförändringar på koncernens fastigheter utgör en stor risk men också en stor möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl koncernen lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar påverkar också. Riskerna i koncernens fastighetsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

1) Koncernen gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser.

2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolym gentemot motpart. Koncernen har en spridning av upplåning mellan flera kreditgivare vilket minskar finansieringsrisken.

3) Koncernen har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

Compluvium Två AB  
556661-3427

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	3 117 889
årets vinst	288 921
	<u>3 406 810</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	3 360 000
i ny räkning balanseras	46 810
	<u>3 406 810</u>

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 1 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Compluvium Två AB  
556661-3427

2024043008277

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Nettoomsättning	4, 5	2 111	1 957
Fastighetskostnader	6, 7	-842	-724
<b>Driftöverskott</b>		<b>1 269</b>	<b>1 233</b>
Avskrivningar	14	-117	-94
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 152</b>	<b>1 139</b>
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	8, 9	-300	-214
<b>Rörelseresultat</b>		<b>852</b>	<b>925</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-402	-202
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402</b>	<b>-202</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>450</b>	<b>723</b>
Bokslutsdispositioner	11	-45	-53
<b>Resultat före skatt</b>		<b>405</b>	<b>670</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	-116	-82
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>289</b>	<b>588</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		289	588
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>289</b>	<b>588</b>

Compluvium Två AB  
556661-3427

## BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

14

8 166

8 030

Pågående nyanläggningar

15

-

-

Summa materiella anläggningstillgångar

8 166

8 030

Summa anläggningstillgångar

8 166

8 030

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

6 587

6 088

Övriga fordringar

34

37

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2

-

Summa kortfristiga fordringar

6 623

6 125

Kassa och bank

2 494

2 157

Summa omsättningstillgångar

9 117

8 282

---

**SUMMA TILLGÅNGAR**


---

**17 283**


---

**16 312**

Compluvium Två AB  
556661-3427

## BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**
**100**
**100**

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst

3 118

2 530

Årets resultat

289

588

**Summa fritt eget kapital**
**3 407**
**3 118**
**Summa eget kapital**
**3 507**
**3 218**
**Obeskattade reserver**

16

72

27

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

17, 18

954

866

**Summa avsättningar**
**954**
**866**

#### Långfristiga skulder

19

Skulder till koncernföretag

8 000

8 000

Övriga långfristiga skulder

26

64

**Summa långfristiga skulder**
**8 026**
**8 064**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

345

144

Skulder till koncernföretag

3 609

3 207

Aktuella skatteskulder

37

15

Övriga skulder

18

-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

715

771

**Summa kortfristiga skulder**
**4 724**
**4 137**
**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**
**17 283**
**16 312**

Compluvium Två AB  
556661-3427

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>2 530</b>	<b>2 630</b>
Årets resultat			588	588
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>3 118</b>	<b>3 218</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>3 118</b>	<b>3 218</b>
Årets resultat			289	289
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>3 407</b>	<b>3 507</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Reservfond*

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Compluvium Två AB  
556661-3427

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		852	925
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar av anläggningstillgångar		117	94
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>969</b>	<b>1 019</b>
Erhållen ränta		-56	-
Erlagd ränta		-	-1
Betald inkomstskatt		-6	-15
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>907</b>	<b>1 003</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning av rörelsefordringar		-498	-676
Ökning av rörelseskulder		219	1 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>628</b>	<b>1 327</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar pågående projekt		-253	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-46
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-253</b>	<b>-46</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	20		
Lämnade koncernbidrag		-	-1 002
Upptagna skulder hos kreditinstitut		-38	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-38</b>	<b>-1 002</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>337</b>	<b>279</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 157</b>	<b>1 878</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>2 494</b>	<b>2 157</b>

2024043008281

Compluvium Två AB  
556661-3427

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Compluvium Två AB, org nr 556661-3427, med säte i Jönköping är ett helägt dotterbolag till Locellus i Jönköping AB, org nr 556559-3356, med säte i Jönköping, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Compluvium Två AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Compluvium Två AB  
556661-3427

2024043008283

### Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Compluvium Två AB  
556661-3427

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Upplysningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av Not 14.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	3-5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Compluvium Två AB  
556661-3427

#### Leasade tillgångar

Bolaget använder sig av undantaget i RFR2 avseende tillämpningen av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att leasingavgifter från leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Compluvium Två AB  
556661-3427

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

### Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2023	2022
Lokaler	1 795	1 957
Garage, p-platser och övrigt	316	-
<b>Summa</b>	<b>2 111</b>	<b>1 957</b>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2023	2022
Jönköping	2 111	1 957
<b>Summa</b>	<b>2 111</b>	<b>1 957</b>

Compluvium Två AB  
556661-3427

#### Not 5 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år	839	-
Förfaller mellan ett och fem år	1 171	2 348
Förfaller senare än fem år	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 010</b>	<b>2 348</b>

#### Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-775	-657
Fastighetsskatt	-67	-67
<b>Summa</b>	<b>-842</b>	<b>-724</b>

#### Not 8 Centrala administrations- och marknadsföringskostnader

	2023	2022
Konsult- och revisionsarvoden	-10	-22
Centraladministration	-287	-180
Förvaltningsadministration	-3	-12
<b>Summa</b>	<b>-300</b>	<b>-214</b>

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader avser främst kostnader för funktioner för ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, personal, juridik och informationsteknologi.

#### Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2023	2022
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	10	22
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>22</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

#### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-402	-201
Räntekostnader, övriga	-	-1
<b>Summa</b>	<b>-402</b>	<b>-202</b>

Compluvium Två AB  
556661-3427

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	-45	-27
Lämnade koncernbidrag	-	-26
<b>Summa</b>	<b>-45</b>	<b>-53</b>

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-28	-16
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-88	-66
<b>Summa</b>	<b>-116</b>	<b>-82</b>

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		405		670
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-83	20,6%	-138
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	8,1%	-33	0,0%	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-	-8,4%	56
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>28,7%</b>	<b>-116</b>	<b>12,2%</b>	<b>-82</b>

Compluvium Två AB  
556661-3427

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 751	12 705
Överfört från pågående nyanläggningar	253	-
Nyanskaffningar	-	46
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 004</b>	<b>12 751</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 721	-4 627
Årets avskrivningar enligt plan	-117	-94
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 838</b>	<b>-4 721</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 166</b>	<b>8 030</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 22 686 tkr (23 000). Värderingen har genomförts internt inom M2 Gruppen och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-
Aktiveringar	-253	-
Investeringar	253	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Compluvium Två AB  
556661-3427

**Not 16 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2022	27	27
Periodiseringsfond beskattningsår 2023	45	-
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>27</b>

**Not 17 Uppskjuten skatt**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	954	954
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>954</b>	<b>954</b>

  

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	866	866
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>866</b>	<b>866</b>

**Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-866	-88	-954
<b>Summa</b>	<b>-866</b>	<b>-88</b>	<b>-954</b>

  

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-800	-66	-866
<b>Summa</b>	<b>-800</b>	<b>-66</b>	<b>-866</b>

**Not 19 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	8 026	8 064
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 026</b>	<b>8 064</b>

**Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	8 064	8 064
Kassaflödespåverkande förändringar	-38	-
<b>Utgående redovisat värde långfristiga skulder</b>	<b>8 026</b>	<b>8 064</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 026</b>	<b>8 064</b>

Compluvium Två AB  
556661-3427

**Not 21 Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	2 494	2 157
<b>Summa</b>	<b>2 494</b>	<b>2 157</b>

**Not 22 Finansiella instrument**

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

**Not 23 Transaktioner med närstående**

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 33 % (25) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Per den 15 april 2024 har det ingåtts avtal om att avyttra bolaget och fastigheten. Köparen är Muro Invest med tillträde den 29 april 2024.

**Not 25 Nyckeltalsdefinitioner**

*Soliditet (%)*

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Jönköping den 24 april 2024

Rutger Arnault

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

202404300829Z

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Compluvium Två AB, org.nr 556661-3427

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Compluvium Två AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Compluvium Två ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Compluvium Två AB 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.



Building a better  
working world

2024043008293

## 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 Compluvium Två AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Compluvium Två AB 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den 24 april 2024

Ernst & Young AB



Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor