

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2018-01-01--2018-12-31

för

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderföretagets resultaträkning	11
Moderföretagets balansräkning	12
Moderföretagets rapport över förändring i eget kapital	14
Moderföretagets kassaflödesanalys	15
Noter	16

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR MALMÖ CITYFASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Malmö Cityfastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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 Stortorget 25, 211 34 Malmö, där bolaget även har sitt säte.

Koncernen för Malmö Cityfastigheter AB äger per 31 december 2018 fjorton centralt belägna fastigheter i Malmö Innerstad. Den sammanlagda ytan uppgår till 76 025 kvm varav 13 380 kvm utgör bostäder, 13 186 kvm utgör butiker, 36 145 kvm utgör kontor och 13 314 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 samt Fastighets AB Malmö City.

Största enskilda aktieägare i Malmö Cityfastigheter AB är Erling Pålsson Teknik & Fastighets AB med 77,32%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar har under året skett i utveckling av koncernens befintliga fastighetsbestånd.

Jan Johansson har på egen begäran slutat sin anställning 31 december 2018. Jan Johansson kommer att kvarstå som styrelseledamot. Som ny VD har Christian Dahlman anställts och han tillträdde som VD 1 januari 2019.

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen)

(Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	102 547	98 376	93 496	89 794	83 168
Resultat e. finansiella poster	24 525	22 833	19 606	20 077	12 646
Balansomslutning	1 183 753	1 162 482	1 119 883	1 055 859	948 646
Soliditet ⁽¹⁾	28,8%	27,5%	27,0%	27,2%	28,6%
Medelantal anställda	6	6	7	6	5

Moderföretaget

(Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	19 460	19 195	19 147	18 095	16 563
Resultat e. finansiella poster	-1 986	-2 852	-2 426	-1 734	-4 032
Balansomslutning	525 459	513 668	506 310	458 001	418 372
Soliditet ⁽¹⁾	38,9%	39,3%	39,7%	43,7%	46,1%
Medelantal anställda	6	6	7	6	5

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Utvecklingen av hyresmarknad och nivåer bedöms som fortsatt stabil i centrala Malmö. Malmö Cityfastigheters lokalhyresavtal har en väl fördelad spridning av löptider och dessutom en intäktsstabiliserande effekt från bostäderna. Eventuella kostnadsökningar i driften kompenseras till stor del av utfördelningen av driftkostnader i merparten av lokalhyresavtalen. Utvecklingen av räntenivåerna har stor påverkan på bolagets resultat. Räntorna bedöms fortsatt låga under det kommande året för att sedan åter förväntas stiga. Koncernen har tecknat ränteswappar på 275 msek för att delvis möta stigande räntenivåer.

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

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 2018, 275 miljoner kronor. Utfall av säkringar redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader, för 2018 10 171 KSEK (10 517KSEK).

Personal

Malmö Cityfastigheter AB har under 2018 haft sex (sex) anställda. Av dessa är fyra (fyra) män och två (två) kvinnor, fyra stycken är administrativ personal och två är fastighetskötare.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	72 171 865
Årets resultat	<u>2 330 430</u>
	<u>74 502 295</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

<u>74 502 295</u>
<u>74 502 295</u>

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 500 tkr har erhållits från Dringenberg AB, org. nr 556592-9014, 2 000 tkr från Malmö Cityfastigheter Fyra AB, org.nr 556683-4676, 1 800 tkr från Malmö Cityfastigheter Åtta AB, org.nr 556660-1786, samt 400 tkr från Malmö Cityfastigheter Tio AB, org.nr 556675-2399.

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. ↓

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

KONCERNENS RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	3	102 547	98 376
Övriga rörelseintäkter		808	869
		103 355	99 245
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings - och driftskostnader	4, 5, 18	-39 290	-38 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8,9	-22 001	-19 825
Rörelseresultat		42 064	40 575
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		8	13
Räntekostnader och liknande kostnader	21	-17 547	-17 755
Resultat efter finansiella poster		24 525	22 833
Skatt på årets resultat	6	-3 450	-5 182
ÅRETS RESULTAT		21 075	17 651
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		21 075	17 651

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 082 594	1 053 651
Hyresgästpassningar	8	21 824	21 117
Maskiner och inventarier	9	23 604	26 596
Pågående nybyggnad	10	27 276	9 527
		1 155 298	1 110 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	46	190
		46	190
Summa anläggningstillgångar		1 155 344	1 111 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		2 983	266
Övriga fordringar		3 928	4 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		634	753
		7 545	5 457
Kassa och bank		20 864	45 944
Summa omsättningstillgångar		28 409	51 401
SUMMA TILLGÅNGAR		1 183 753	1 162 482

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

KONCERNBALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		116 020	116 020
Övrigt tillskjutet kapital		86 878	86 878
Annat eget kapital inklusive årets resultat		137 754	116 692
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		340 652	319 590
Summa eget kapital		340 652	319 590
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	41 782	42 141
		41 782	42 141
Långfristiga skulder			
	14,16,21		
Skulder till kreditinstitut		754 105	754 105
Övriga långfristiga skulder		627	396
		754 732	754 501
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 000	11 772
Aktuella skatteskulder		431	4 032
Övriga kortfristiga skulder		559	2 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	32 597	28 360
		46 587	46 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 183 753	1 162 482

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets-intresse	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	116 020	86 878	99 041	301 939	0	301 939
Årets resultat			17 651	17 651	0	17 651
Transaktioner med ägare:						
Nyemission						
Utgående balans per 31 december 2017	116 020	86 878	116 692	319 590	0	319 590

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets-intresse	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	116 020	86 878	116 692	319 590	0	319 590
Årets resultat			21 075	21 075	0	21 075
Transaktioner med ägare:						
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	0	0	0
Utgående balans per 31 december 2018	116 020	86 878	137 767	340 665	0	340 665

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		42 064	40 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		22 001	19 825
Erhållen ränta		8	13
Erlagd ränta		-17 547	-17 755
Betald skatt		-9 983	-1 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		36 543	40 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		630	2 488
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		3 938	867
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 111	44 023
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse	11, 21	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-66 422	-41 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 422	-41 819
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	25 000
Amortering av lån		0	-4 500
Depositioner hyresavtal		231	210
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		231	20 710
Årets kassaflöde		-25 080	22 914
Likvida medel vid årets början		45 944	23 030
Likvida medel vid årets slut	17	20 864	45 944

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

**MODERFÖRETAGETS
RESULTATRÄKNING**
(Tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		19 460	19 195
Övriga rörelseintäkter	3	8 305	7 389
		27 765	26 584
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings - och driftskostnader	4, 5, 18	-16 141	-14 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8,9	-2 420	-2 342
		9 204	9 513
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	488	-302
Räntekostnader och liknande kostnader	21	-11 678	-12 063
		-1 986	-2 852
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		4 700	3 900
Lämnat koncernbidrag		-100	0
Resultat före skatt		2 614	1 048
Skatt på årets resultat	6	-283	-356
ÅRETS RESULTAT		2 331	692

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	136 762	137 696
Hysesgästanpassningar	8	1 611	308
Maskiner och inventarier	9	1 088	1 406
Pågående nybyggnad	10	5 545	777
		145 006	140 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	306 446	306 144
Uppskjuten skattefordran	12	48	185
		306 494	306 329
Summa anläggningstillgångar		451 500	446 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos dotterföretag		59 005	47 258
Aktuella skattefordringar		1 051	904
Övriga fordringar		2 024	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		481	463
		62 561	48 658
Kassa och bank		11 398	18 494
Summa omsättningstillgångar		73 959	67 152
SUMMA TILLGÅNGAR		525 459	513 668

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	13	116 020	116 020
Reservfond		13 652	13 652
		129 672	129 672
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		72 172	71 479
Årets resultat		2 331	692
		74 503	72 171
Summa eget kapital		204 175	201 843
Obeskattade reserver		0	396
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	4 366	4 220
		4 366	4 220
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,16,21	153 485	153 485
Övriga långfristiga skulder		50	49
		153 535	153 534
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 569	1 253
Skulder till dotterföretag		152 372	142 543
Övriga kortfristiga skulder		463	2 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	6 979	8 273
		163 383	154 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		525 459	513 668

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

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 2017	116 020	13 652	73 226	-2 623	876	201 151
Disposition av föregående års resultat				876	-876	0
Årets resultat					692	692
Utdelning till ägare						0
Utgående balans per 31 december 2017	116 020	13 652	73 226	-1 747	692	201 843

	<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 2018	116 020	13 652	73 226	-1 747	692	201 843
Disposition av föregående års resultat				692	-692	0
Årets resultat					2 331	2 331
Utgående balans per 31 december 2018	116 020	13 652	73 226	-1 055	2 331	204 174

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Röreliseresultat		9 204	9 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		2 420	2 342
Erhållen utdelning		187	0
Erlagd ränta		-11 678	-12 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		133	-208
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-13 903	-2 806
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		9 312	6 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 458	3 111
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 239	-1 616
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 239	-1 616
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		4 600	3 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 600	3 900
Årets kassaflöde		-7 097	5 395
Likvida medel vid årets början		18 494	13 099
Likvida medel vid årets slut	17	11 397	18 494

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

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 Stortorget 25 7 trp, 211 34 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 Skånska Ventilationsprodukter 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 f.r.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 istället 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.

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

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 s k 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 innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa, för vidare information se not 7.

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

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

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	5-15 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 framåttriktat.

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.

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

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, såljs, avvecklas eller löses in eller
- Säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

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

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 21.

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.

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

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.

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Inköp	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Försäljning	0,0%	0,0%	29,7%	27,8%

Övriga rörelseintäkter i moderbolaget består främst av mgt fee till dotterbolag om 8 259 KSEK (7593 KSEK).

Not 4 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte AB				
revisionsuppdrag	255	188	23	23
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	33	40	50	40
skatterådgivning	17	0	0	0
övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	305	228	73	63

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.

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning.

Skatterådgivning avser alla skatterelaterade tjänster så som bistånd vid skatteberäkning, bistånd vid upprättande av deklaration, skatterelaterad rådgivning i samband med förvärv och andra transaktioner samt konsultationer gällande moms, punktskatter och personalfrågor. Allt annat avser övriga tjänster.

Not 5 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	2018		2017	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderföretaget				
Sverige	6	4	6	4
Totalt i moderföretaget	6	4	6	4
Totalt i koncernen	6	4	6	4

Övriga koncernbolag har inga anställda.

Fördelning ledande befattningshavare per	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kvinnor:				
styrelseledamöter	1	0	1	0
andra personer i företagens ledning inkl. VD	0	0	0	0
Män:				
styrelseledamöter	4	4	4	4
andra personer i företagens ledning inkl. VD	1	1	1	1
Totalt	6	5	6	5

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

Löner, andra ersättningar m m	2018		2017	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	4 559	2 481 (790)	4 397	2 405 (805)
Totalt i koncernen	4 559	2 481 (790)	4 397	2 405 (805)

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda	2018		2017	
	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Moderföretaget	1 862	2 697	1 803	2 594
Totalt i koncernen	1 862	2 697	1 803	2 594

Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 790 Tkr (805). Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 790 Tkr (805). Koncernen i övrigt har inga förmånsbestämda pensionsplaner.

Av moderföretagets pensionskostnader avser 497Tkr (483) 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 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-3 665	-1 990	0	0
Uppskjuten skatt	215	-3 192	-283	-356
Skatt på årets resultat	-3 450	-5 182	-283	-356

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	24 525	22 833	2 614	1 048
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	-5 396	-5 023	-575	-231
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader				
Övriga poster	-23	-44	-23	-39
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter				
Övriga poster	0	0	0	0
Övriga poster				
Övrigt	1 969	-115	315	-86
Summa	-3 450	-5 182	-283	-356
Årets redovisade skattekostnad	-3 450	-5 182	-283	-356

✓ Omvärdering av uppskjuten skatteskuld har gjorts enligt ny gällande skattesats.

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 145 342	1 103 668	154 060	153 185
Omklassificeringar	39 527	41 674	655	875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 184 869	1 145 342	154 715	154 060
Ingående avskrivningar	-91 691	-81 896	-16 364	-14 777
Årets avskrivningar enligt plan	-10 584	-9 795	-1 589	-1 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 275	-91 691	-17 953	-16 364
Utgående planenligt restvärde	1 082 594	1 053 651	136 762	137 696
Varav anskaffningsvärde för mark	234 377	234 377	21 231	21 231

Malmö Cityfastigheter AB har pantsatt fastigheter, se även not 16 Ställda säkerheter för mer information.

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter i koncernen uppgår till 1 930 Mkr (1 820). 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 värderingstidpunkten. Värderingen har genomförts av Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB, en oberoende värderingsman.

Not 8 Hyresgäst Anpassningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	95 081	83 818	13 383	13 383
Omklassificeringar	9 507	11 263	1 790	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 588	95 081	15 173	13 383
Ingående avskrivningar enligt plan	-73 964	-66 919	-13 075	-12 551
Årets avskrivningar enligt plan	-8 800	-7 045	-487	-524
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-82 764	-73 964	-13 562	-13 075
Utgående planenligt restvärde	21 824	21 117	1 611	308

Not 9 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46 726	46 126	4 038	4 038
Inköp	0	0	26	0
Omklassificeringar	107	600	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 833	46 726	4 064	4 038
Ingående avskrivningar enligt plan	-20 130	-17 148	-2 632	-2 420
Årets avskrivningar enligt plan	-3 099	-2 982	-344	-212
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 229	-20 130	-2 976	-2 632
Utgående planenligt restvärde	23 604	26 596	1 088	1 406

Not 10 Pågående nybyggnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	9 527	21 248	777	55
Omklassificeringar	-48 656	-53 537	-2 715	-875
Investeringar	66 405	41 816	7 483	1 597
Utgående redovisat värde	27 276	9 527	5 545	777

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

Not 11 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	306 144	306 446
Resultatandel KB	302	-302
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 446	306 144
Utgående redovisat värde	306 446	306 144

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2018-12-31	2017-12-31
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 Skepparen 18 KB	100%	100%	1 000	34 214	33 912
Summa				306 446	306 144

Företagets namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Malmö Cityfastigheter Två AB	556332-6320	Malmö	12 846	2 597
Dringenberg AB	556592-9014	Malmö	23 629	553
Malmö Cityfastigheter Tre AB	556683-4650	Malmö	21 613	-6
Malmö Cityfastigheter Fyra AB	556683-4676	Malmö	6 530	374
Malmö Cityfastigheter Fem AB	556717-8263	Malmö	19 440	4 703
Malmö Cityfastigheter Sju AB	556766-9550	Malmö	3 049	356
Malmö Cityfastigheter Åtta AB	556660-1786	Malmö	10 240	127
Malmö Cityfastigheter Nio AB	556705-5099	Malmö	9 271	1 281
Malmö Cityfastigheter Tio AB	556675-2399	Malmö	28 306	3 492
Malmö Cityfastigheter Högvakten AB	556675-2613	Malmö	15 256	1 890
Malmö Cityfastigheter Elva AB	556919-5885	Malmö	3 187	737
Malmö Cityfastigheter Skepparen 18 KB	969700-6741	Malmö	0	0

Not 12 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Outnyttjade underskottsavdrag	46	190	48	185
Summa uppskjuten skattefordran	46	190	48	185
Uppskjuten skatteskuld				
Övervärde fastigheter	10 885	11 643	0	0
Avskrivningar	29 564	29 454	4 366	4 220
Obeskattade reserver	1 333	1 044	0	0
Summa uppskjuten skatteskuld	41 782	42 141	4 366	4 220

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Koncernen har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0,2 MSEK (0,9MSEK). Moderbolaget har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0,2 MSEK (0,8MSEK). Omvärdning av uppskjuten skattskuld har gjorts enligt ny gällande skattesats.

Not 13 Aktiekapital

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

Not 14 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.

Den totala checkräkningskrediten i koncernen uppgår till 17,5 MSEK (17,5 MSEK), varav 15 MSEK (15 MSEK) avser checkräkningskredit i moderbolaget. Ingen del av checkräkningskrediten var utnyttjad per 2018-12-31 (0 SEK per 2017-12-31).

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	823	683	823	683
Förutbetalda intäkter	21 035	23 045	3 288	4 057
Upplupna räntekostnader	2 164	2 253	1 601	1 648
Övriga poster	8 575	2 379	1 267	1 885
Summa	32 597	28 360	6 979	8 273

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning	799 706	799 706	153 485	153 485
Summa	799 706	799 706	153 485	153 485
Eventalförpliktelser				
Generellt borgensåtagande för dotterbolag	0	0	332 020	332 020
Summa	0	0	332 020	332 020

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

Not 17 Likvida medel i kassafödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	20 864	45 944	11 397	18 494
Summa	20 864	45 944	11 397	18 494

Not 18 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende bilar. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 176 Tkr (160) och i moderföretaget till 176 Tkr (160). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Inom ett år	96	91	96	91
Senare än ett år men inom fem år	158	166	158	166
Senare än fem år	0	0	0	0
Summa	254	257	254	257

Malmö Cityfastigheter AB
556628-5762

Not 19 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 20 Händelser efter balansdagen

Christian Dahlman tillträdde som ny VD 1 januari 2019. Fd VD Jan Johansson kvarstår som styrelseledamot.

Not 21 Derivat och finansiella instrument

Koncernen innehar derivatkontrakt i form av ränteswappar till ett belopp om 275 MSEK för att begränsa ränterisken. Det verkliga värdet för dessa derivat per 2018-12-31 uppgår till ett totalt belopp om -20 219 (-27 109) TSEK.

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden flukturerar 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		
			2018	2017	2016	2018	2017	2016
Nom belopp	Förfallotidpunkt	Ränta	Verkligt värde			Verkligt värde		
		Pay SEKFix 3,53%						
75 000	2019-12-09	Receive 3MSEKST	-3 234	-5 413	-8 873	-3 234	-5 413	-8 873
		Pay SEKFix 3,65%						
100 000	2021-01-05	Receive 3MSEKST	-8 163	-10 840	-15 443	-8 163	-10 840	-15 443
		Pay SEKFix 2,79%						
100 000	2022-06-27	Receive 3MSEKST	-8 822	-10 856	-13 423	-8 822	-10 856	-13 423
Summa			20 219	27 109	37 739	20 219	27 109	37 739

Not 22 Disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel


Balanserat resultat	72 171 865
---------------------	------------


Årets resultat	2 330 430
	74 502 295

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 74 502 295

Malmö den

8/5 2019


Hans Pihl
Styrelsens ordförande


Christian Dahlman
Verkställande direktör


Emma Pålsson


Roland Persson


Erling Pålsson


Jan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den
Deloitte AB

8/5 2019


Elna Lembrer Åström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Malmö Cityfastigheter AB
organisationsnummer 556628-5762

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Malmö Cityfastigheter AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 koncernen.

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 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 moderbolagets 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. Den 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.

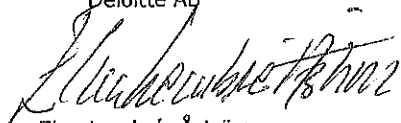
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö 8/5 2019

Deloitte AB



Eina Lembrér Åström
Auktoriserad revisor